DOMSTOLENS DOM (Anden Afdeling)

17. april 2008 *

I sag C-197/06,

angående en anmodning om præjudiciel afgørelse i henhold til artikel 234 EF, indgivet af præsidenten for Rechtbank van koophandel te Hasselt (Belgien) ved afgørelse af 28. april 2006, indgået til Domstolen den 3. maj 2006, i sagen:

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

mod

Willem Van Leuken,

har

DOMSTOLEN (Anden Afdeling)

sammensat af afdelingsformanden, C.W.A. Timmermans, og dommerne K. Schiemann (refererende dommer), J. Makarczyk, P. Kūris og J.C. Bonichot,

* Processprog: nederlandsk.

generaladvokat: P. Mengozzi
justitssekretær: kontorchef M.-A. Gaudissart,

på grundlag af den skriftlige forhandling og efter retsmødet den 6. september 2007,

efter at der er afgivet indlæg af:

— Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW og Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars ved advocaat S. Beer

— W. Van Leuken ved advocaten P. Berben og H. Lamon

— den nederlandske regering ved C. Wissels, som befuldmægtiget

— Rådet for Den Europæiske Union ved F. Florindo Gijón, K. Michoel og A.-M. Colaert, som befuldmægtigede

— Kommissionen for De Europæiske Fællesskaber ved H. Støvlbæk og W. Wils, som befuldmægtigede,

og idet Domstolen efter at have hørt generaladvokaten har besluttet, at sagen skal pådømmes uden forslag til afgørelse,

afsagt følgende

Dom

1 Anmodningen om præjudiciel afgørelse vedrører fortolkningen af Rådets direktiv 89/48/EØF af 21. december 1988 om indførelse af en generel ordning for gensidig anerkendelse af eksamensbeviser for erhvervskompetencegivende videregående uddannelser af mindst tre års varighed (EFT 1989 L 19, s. 16), som ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/19/EF af 14. maj 2001 (EFT L 206, s. 1, herefter »direktiv 89/48«), samt artikel 49 EF.

2 Denne anmodning er fremsat inden for rammerne af en sag med påstand om, at det fastslås, at det forbud, der blev udstedt ved dom af 10. januar 2003 afsagt af præsidenten for Rechtbank van koophandel te Hasselt (handelsretten i Hasselt) i en sag om foreløbige forholdsregler, der blev anlagt af Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (den belgiske ejendomsmæglerforening, herefter »CIB«) og Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (brancheforening for ejendomsmæglere, herefter »BIV«) mod Willem Van Leuken, ikke er blevet overholdt. Sagen vedrører visse former for erhvervsvirksomhed, som W. Van Leuken udøver i Belgien, og som er omfattet af det lovregulerede ejendomsmæglererhverv.

Retsforskrifter

Direktiv 89/48

3 Det fremgår af tredje og fjerde betragtning til direktiv 89/48, at det har til formål at indføre en generel ordning for gensidig anerkendelse af eksamensbeviser med henblik på at lette adgangen til at udøve enhver form for erhvervsvirksomhed, som i værtslandet er gjort betinget af, at EF-borgerne har gennemgået en post-gymnasial uddannelse.

4 Ifølge artikel 2 i gælder direktiv 89/48 for enhver EF-statsborger, der ønsker at udøve et lovreguleret erhverv som selvstændig eller lønmodtager i et værtsland.

5 Direktivets artikel 3, stk. 1, litra b), bestemmer, at når der i værtslandet kræves et eksamensbevis for at optage eller udøve et bestemt lovreguleret erhverv, kan den kompetente myndighed i denne medlemsstat ikke under henvisning til manglende kvalifikationer nægte en EF-statsborger (herefter »ansøgeren«) adgang til at optage eller udøve et sådant erhverv på samme vilkår som dem, der gælder for landets egne statsborgere, såfremt ansøgeren på fuldtidsbasis har udøvet det pågældende erhverv i mindst to år i løbet af de forudgående ti år i en anden medlemsstat, hvor dette erhverv ikke er lovreguleret, og såfremt den pågældende er i besiddelse af et eller flere kvalifikationsbeviser.

6 Uanset artikel 3 i direktiv 89/48 er dets artikel 4 ikke til hinder for, at en værtsmedlemsstat under visse betingelser, der er defineret i denne bestemmelse, kræver af ansøgeren, at han beviser, at han har erhvervserfaring af en vis varighed, at han

gennemgår en prøvetid, der dog ikke må overstige tre år, eller at han består en egnethedsprøve (herefter »udligningsforanstaltningerne«). Artikel 4 fastsætter visse regler og betingelser, der finder anvendelse på de disse udligningsforanstaltninger.

7 Ifølge direktivets artikel 4, stk. 1, litra b), tredje afsnit, skal den værtsmedlemsstat, der pålægger ansøgeren udligningsforanstaltninger, principielt give den pågældende ret til at vælge mellem prøvetid og egnethedsprøve. Er der imidlertid tale om erhverv, for »hvis udøvelse det er nødvendigt at have nøje kendskab til national ret, og i forbindelse med hvilke rådgivning og/eller bistand med hensyn til national ret indgår som et væsentligt og fast element«, kan værtsmedlemsstaten som en undtagelse fra dette princip pålægge ansøgeren at gennemgå en prøvetid eller bestå en egnethedsprøve.

Belgisk ret

8 Artikel 3 i rammelov af 1. marts 1976 om beskyttelse af erhvervsbetegnelser og om udøvelse af liberale serviceerhverv (*Belgisch Staatsblad* af 27.3.1976, s. 3604), som ændret ved programlov af 10. februar 1998 (*Belgisch Staatsblad* af 21.2.1998, s. 4889, herefter »rammeloven«), bestemmer:

»Ingen må som selvstændig, i form af hoved- eller bibeskæftigelse, udøve et lovreguleret erhverv i henhold til denne lov eller anvende den tilsvarende faglige titel uden at være optaget i registret over erhvervsudøvende eller registret over praktikanter. En person, der er etableret i udlandet, kan udelukkende udføre et sådant erhverv, såfremt den pågældende har fået tilladelse til lejlighedsvis at udøve dette erhverv.

Når det lovregulerede erhverv udøves af en juridisk person, finder stk. 1, udelukkende anvendelse på den eller de ledere eller aktive selskabsdeltagere, der personligt udøver det lovregulerede erhverv, eller som står for den egentlige ledelse af den afdeling, som udøver det pågældende erhverv. I mangel af sådanne personer finder stk. 1 anvendelse på en juridisk persons leder eller aktive selskabsdeltager, der udtrykkeligt er udpeget til dette formål.

[…]«

9 Hvad angår ejendomsmæglere blev rammeloven gennemført ved kongelig anordning af 6. september 1993 om beskyttelse af erhvervsbetegnelser og af udøvelsen af erhvervet som ejendomsmægler (*Belgisch Staatsblad* af 13.10.1993, s. 22447), som ændret ved kongelig anordning af 2. maj 1996 (*Belgisch Staatsblad* af 8.6.1996, s. 15773). Artikel 2 i den kongelige anordning, som ændret, bestemmer:

»Ingen må som selvstændig, i form af hoved- eller bibeskæftigelse, udøve erhverv som ejendomsmægler eller benytte den faglige titel »B.I.V. autoriseret ejendomsmægler« eller »ejendomsmæglerpraktikant« uden at være optaget i registret over erhvervsudøvende eller BIV's register over praktikanter. En person, der er etableret i udlandet, kan udelukkende udføre et sådant erhverv, såfremt den pågældende har fået tilladelse til lejlighedsvis at udøve dette erhverv. […]«

10 Den kongelige anordnings artikel 6, som ændret, bestemmer:

»Det er en betingelse for optagelse i registret over erhvervsudøvende, at vedkommende har bestået en etårig prøvetid.

Indehaveren af et [eksamensbevis, som er foreskrevet som betingelse i en anden medlemsstat, som er part i aftalen af 2. maj 1992 om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EFT 1994 L 1, s. 3), for adgang til dér at optage eller udøve ejendomsmæglererhvervet] skal ikke gennemgå en prøvetid. [BIV's] forretningsudvalg kan imidlertid i de tilfælde, der er nævnt i artikel 4, [stk. 1, litra b),] i direktivet [89/48] gøre optagelsen i registret over erhvervsudøvende betinget af, at ansøgeren efter eget valg enten gennemgår en etårig prøvetid eller består en egnethedsprøve.

[…]«

11 Artikel 93 i lov af 14. juli 1991 om markedsføring samt om oplysning og beskyttelse af forbrugerne (*Belgisch Staatsblad* af 29.8.1991, s. 18712) bestemmer:

»Enhver handling, der er i strid med god handelsskik, og hvorved en sælger skader eller kan skade en eller flere andre sælgeres erhvervsmæssige interesser, er forbudt.«

12 Lovens artikel 95, stk. 1, bestemmer:

»Retsformanden fastslår, om der er tale om en handling, som — også selv om den er omfattet af strafferetten — indebærer en tilsidesættelse af lovens bestemmelser, og påbyder ophør heraf.«

Nederlandsk ret

13 Det følger af de indlæg, der er afgivet af den nederlandske regering og Kommissionen for De Europæiske Fællesskabers under retsmødet, at ejendomsmæglererhvervet siden den 1. marts 2001 ikke længere er reguleret i Nederlandene.

Tvisten i hovedsagen og de præjudicielle spørgsmål

Parterne i hovedsagen

14 CIB er en belgisk forening uden gevinst for øje, hvis vedtægtsbestemte formål er at varetage de autoriserede ejendomsmægleres interesser i Belgien. BIV er en offentligretlig brancheforening for autoriserede ejendomsmæglere i Belgien med status som juridisk person.

15 W. Van Leuken er ejendomsmægler med hjemsted i Nederlandene. Han driver virksomhed under firmanavnet »Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed« (herefter »Grensland«). Ifølge W. Van Leukens oplysninger, som det tilkommer den forelæggende ret at efterprøve, er han specialiseret i salg af fast ejendom beliggende i Belgien til nederlandske købere. Han har oprettet sit kontor i et gammelt toldkontor ved grænsen mellem Nederlandene og Belgien.

Forbudssagen

16 Den 11. marts 2002 anlagde CIB og BIV sag ved den forelæggende ret mod W. Van Leuken med påstand om, at han tilpligtedes at ophøre med at udøve erhvervsvirksomhed som ejendomsmægler, idet de gjorde gældende, at han udøvede sådan virksomhed i Belgien i strid med rammelovens artikel 3, og at han dermed tilsidesatte artikel 93 i lov af 14. juli 1991.

17 Ved dom af 10. januar 2003 blev det fastslået, at søgsmålet kunne antages til realitetsbehandling, og sagsøgernes påstand blev i det væsentlige taget til følge. Der blev nedlagt forbud over for W. Van Leuken mod »at udøve virksomhed som formidler af fast ejendom og — mundtligt, skriftligt eller på anden måde — at præsentere sig som udøver af virksomhed som formidler med hensyn til salg, køb, bytte, leje eller overdragelse af fast ejendom, rettigheder over fast ejendom eller forretninger tilknyttet fast ejendom beliggende i Belgien, idet dette forbud kun gælder, indtil [W. Van Leuken] opfylder kravene i gældende belgisk lovgivning og EU-lovgivning«.

18 W. Van Leuken blev endvidere pålagt at betale en bøde på 3 700 EUR for hver konstateret overtrædelse af forbuddet fra den første dag efter udløbet af en frist på seks måneder efter forkyndelsen af denne dom, idet bødebeløbet ikke kan overstige et maksimum på 100 000 EUR.

19 Inden for rammerne af denne sag havde W. Van Leuken gjort gældende, at eftersom hans kontor var beliggende i Nederlandene, udøvede han ikke ejendomsmæglervirksomhed på belgisk område, og selv om han var formidler af fast ejendom beliggende i Belgien, reklamerede han udelukkende for sin virksomhed i Nederlandene. Disse anbringender blev forkastet som følger:

»Eftersom det ikke er bevist, at [W. Van Leuken] anvender lokale ejendomsmæglere ved udøvelsen af sin formidlingsvirksomhed med henblik på at forhandle fast

ejendom beliggende i Belgien, kan det ikke med rimelighed bestrides, at han ligeledes udøver en vis del af sin virksomhed i Belgien, som f.eks. ledsagning af potentielle købere ved fremvisningen af de ejendomme, der er til salg. [Det at ledsage kunder] kan næppe betegnes som bibeskæftigelse. Henset til karakteren af den [omhandlede] erhvervsmæssige virksomhed, kan det ikke med rette bestrides, at [W. Van Leuken] i det mindste udøver en betydelig del af sin mæglervirksomhed på det sted, hvor den faste ejendom befinder sig, uanset hvor hans kontor måtte være oprettet, eller hvilket medium han benytter, når han reklamerer.«

Ansøgningen om tilladelse til lejlighedsvis at udøve erhvervet som ejendomsmægler i Belgien

20 Mens sagen stadig var under behandling, indgav W. Van Leuken den 15. maj 2002 en ansøgning til BIV om tilladelse til lejlighedsvis at udøve erhvervet som ejendomsmægler i Belgien.

21 BIV imødekom denne ansøgning på betingelse af, at W. Van Leuken først skulle bestå en egnethedsprøve i ni juridiske fag. Ifølge BIV kræver udøvelsen af ejendomsmæglererhvervet generelt set et godt kendskab til lovgivningen om fast ejendom. BIV var desuden af den opfattelse, at oplysningspligten er af så afgørende betydning inden for alle servicefag, at ansøgeren ikke kan fritages fra at opfylde dette krav. Rådgivning og/eller bistand med hensyn til belgisk ret udgør desuden en væsentlig og ufravigelig del af udøvelsen af virksomhed som ejendomsmægler. Derfor anså BIV det for nødvendigt, at W. Van Leuken bestod en egnethedsprøve, i stedet for at lade ham vælge mellem at udstå en prøvetid eller at bestå en sådan prøve.

22 Henset til omfanget af de juridiske fag, som prøven bestod af, besluttede W. Van Leuken sig for ikke at gå op til prøven.

Omlæggelse af W. Van Leukens virksomhed

23 W. Van Leuken har bekræftet, at han har omlagt sin virksomhed med henblik på at efterkomme det i dom af 10. januar 2003 nedlagte forbud. Den 30. september 2003 indgik han derfor en samarbejdsaftale med Inge van Asten, der er ejendomsmægler i Belgien, og som er autoriseret af BIV (herefter »samarbejdsaftalen«).

24 Ifølge samarbejdsaftalen benytter W. Van Leuken sig herefter af I. van Asten, der blev udnævnt til forretningsfører for Grensland og registreret som sådan hos handelskammeret i Eindhoven (Nederlandene), som formidler ved salg af fast ejendom beliggende i Belgien. Grenslands samlede virksomhed udøves i Belgien af enten I. van Asten eller W. Van Leuken, for I. van Astens regning og ansvar.

Anmodningen om en konstaterende dom

25 Efter at dommen af 10. januar 2003 var blevet forkyndt for W. Van Leuken, indgav CIB og BIV den 27. maj 2004 den første anmodning om en konstaterende dom med henblik på fuldbyrdelse af de pålagte bøder. Påbuddet blev ved dom af 26. november 2004 erklæret for begrundet op til et beløb på 14 800 EUR. W. Van Leuken appellerede ikke denne dom, og han betalte de ikendte bøder.

26 Den 25. oktober 2005 indbragte CIB og BIV på ny sagen for præsidenten for Rechtbank van koophandel te Hasselt med henblik på en konstatering af, at W. Van Leuken havde overtrådt det i dom af 10. januar 2003 nedlagte forbud, og at det endelige skyldige bødebeløb nu var på 100 000 EUR.

27 CIB og BIV har i denne forbindelse henvist til annoncen om de over 50 boliger og ejendomme beliggende i Belgien, der er udbudt til salg på hjemmesiden www.grensland.nl.

28 De har ligeledes henvist til en belgisk stævningsmands rapport, hvori det blev konstateret, at W. Van Leuken har vist en potentiel køber af en fast ejendom beliggende i Belgien rundt på ejendommen, og at han i den forbindelse gav vedkommende tekniske oplysninger om opførelsen af ejendommen. Ved fremvisningen gav W. Van Leuken de potentielle købere en brochure med oplysninger om ejendommen, hvoraf det også fremgik, at virksomhed i henhold til belgisk ret udøves under medvirken af forretningsfører I. van Asten, der er autoriseret af BIV. Disse oplysninger fremgår også af Grenslands hjemmeside.

29 Den forelæggende ret spørger under disse omstændigheder, om en ejendomsmægler med hjemsted i Nederlandene, som udbyder fast ejendom beliggende i Belgien til salg, overtræder forbuddet i dom af 10. januar 2003, når han organiserer sin virksomhed i form af et samarbejde med en belgisk ejendomsmægler, der er autoriseret af BIV.

30 Præsidenten for Rechtbank van koophandel te Hasselt har under disse omstændigheder besluttet at udsætte sagen og at forelægge Domstolen følgende præjudicielle spørgsmål:

»1) Skal artikel 3 og 4 i direktiv 89/48 […] fortolkes således, at en ejendomsmægler med hjemsted i Nederlandene, som udøver formidlingsvirksomhed med hensyn til fast ejendom i Belgien, ikke længere skal opfylde de af den belgiske lovgiver opstillede krav […] med henblik på gennemførelse af det nævnte direktiv, hvis han har indgået en samarbejdsaftale med en ejendomsmægler, som har hjemsted i Belgien og er autoriseret af [BIV], og har organiseret sig således, at (i) forbrugere med hensyn til virksomhed i Belgien altid kan rette henvendelse til denne i Belgien autoriserede ejendomsmægler, og (ii) dette samarbejde er blevet bekendtgjort i reklamer gennem henvisning til, at den i Belgien af BIV autoriserede ejendomsmægler medvirker, når virksomheden udøves i henhold til belgisk ret?

eller

Skal artikel 3 og 4 i direktiv 89/48 […] fortolkes således, at en ejendomsmægler med hjemsted i Nederlandene, som udøver formidlingsvirksomhed med hensyn til fast ejendom i Belgien, under alle omstændigheder skal opfylde de af den belgiske lovgiver opstillede krav […] med henblik på gennemførelse af det nævnte direktiv, uanset om der foreligger en eventuel samarbejdsaftale [indgået af denne ejendomsmægler] med en i Belgien autoriseret ejendomsmægler, der medvirker i forbindelse med virksomhed i henhold til belgisk ret?

2) Hvis Domstolen finder, at artikel 3 og 4 i direktiv 89/48 skal fortolkes, [som angivet i anden del af spørgsmål 1,] følger det da ikke heraf, at dette direktiv og de nationale regler, som er vedtaget til gennemførelse heraf, er i strid med […] artikel 49 [EF] […], fordi dette direktiv og de til gennemførelse heraf vedtagne nationale

regler, såfremt den førnævnte fortolkning lægges til grund, på en kritisabel og kunstig måde og uden saglig begrundelse afskærmer markedet for formidling af fast ejendom, der er beliggende i Belgien, mod samarbejdsrelationer mellem selvstændige ejendomsmæglere med hjemsted i forskellige medlemsstater ([Kongeriget] Belgien og [Kongeriget] Nederlandene), hvoraf mindst en (ejendomsmægleren [med hjemsted i Belgien]) opfylder de krav, der stilles i direktivet og de [ovenfornævnte] nationale regler, således at kravet om, at også [en] ejendomsmægler [med hjemsted i Nederlandene] skal opfylde disse krav […], svarer til en indirekte forskelsbehandling på grundlag af nationalitet og i det mindste udgør en forbudt ikke-diskriminerende restriktion?«

Det første spørgsmål

31 Det fremgår af de sagsakter, som er fremsendt til Domstolen, at sagsøgte i hovedsagen, selv efter at han havde omlagt sin virksomhed i forbindelse med indgåelsen af samarbejdsaftalen, er tiltalt for at have udøvet visse former for virksomhed i Belgien, der ifølge belgisk ret er omfattet af det lovregulerede erhverv som ejendomsmægler, uden først at have indhentet en tilladelse til at udøve erhvervet dér. I hovedsagen foreholdes han dels at have reklameret for fast ejendom beliggende i Belgien på en hjemmeside, dels at have vist potentielle købere rundt på ejendommen og videregivet tekniske oplysninger om opførelsen heraf. Det fremgår af sagsakterne og parterne i hovedsagens indlæg, som det tilkommer den forelæggende ret at efterprøve, at de andre former for virksomhed, navnlig den virksomhed, der vedrører de juridiske aspekter af salg, i henhold til samarbejdsaftalen er gennemført med medvirken fra en i Belgien autoriseret ejendomsmægler.

32 Det skal i denne forbindelse bemærkes, at den forelæggende ret med det første spørgsmål i det væsentlige ønsker oplyst, om artikel 3 og 4 i direktiv 89/48 er til hinder for en ordning i en medlemsstat, hvorefter en tjenesteyder, der er etableret i en anden medlemsstat, og som befinder sig i en situation som den, sagsøgte i hoved-

sagen befinder sig i, for at kunne udøve den i hovedsagen omhandlede form for virksomhed på medlemsstatens område skal indhente en tilladelse, hvis udstedelse er underlagt krav om bestået juridisk egnethedsprøve.

33 Direktivets artikel 3, stk. 1, litra b), bestemmer, at en medlemsstat ikke under henvisning til manglende kvalifikationer kan nægte en statsborger i en medlemsstat adgang til at udøve et lovreguleret erhverv på dens område, såfremt den pågældende opfylder visse kriterier vedrørende sine erhvervsmæssige kvalifikationer. For Domstolen er det ikke blevet bestridt, at W. Van Leuken opfylder de omhandlede kriterier, hvilket det imidlertid tilkommer den forelæggende ret at efterprøve.

34 Uanset artikel 3 i direktiv 89/48 er artikel 4 ikke til hinder for, at en værtsmedlemsstat under visse betingelser, der er defineret i denne bestemmelse, kræver, at ansøgere opfylder visse udligningsforanstaltninger.

Valget af udligningsforanstaltninger

35 Det fremgår af direktivets artikel 4, stk. 1, litra b), tredje afsnit, at den værtsmedlemsstat, der pålægger ansøgeren udligningsforanstaltninger, principielt skal give den pågældende ret til at vælge mellem en prøvetid og en egnethedsprøve.

36 Er der imidlertid tale om erhverv, for »hvis udøvelse det er nødvendigt at have nøje kendskab til national ret, og i forbindelse med hvilke rådgivning og/eller bistand med hensyn til national ret indgår som et væsentligt og fast element«, kan værtsmedlemsstaten som en undtagelse fra princippet i artikel 4, stk. 1, litra b), tredje afsnit, i direktiv 89/48 pålægge ansøgeren at gennemgå en prøvetid eller bestå en egnethedsprøve.

37 Set i lyset af de oplysninger om ejendomsmægleruddannelsen i Belgien, som Kommissionen har fremlagt for Domstolen under retsmødet, og som det tilkommer den forelæggende ret at efterprøve, er der imidlertid ikke tale om et erhverv, der er omfattet af anvendelsesområdet for denne undtagelse. Det fremgår af disse oplysninger, at det i Belgien er tilstrækkeligt at være uddannet til civilingeniør, agronom, teknisk eller industriel ingeniør for at få adgang til erhvervet som ejendomsmægler i Belgien, og at uddannelsen, der fører til disse eksamensbeviser, ikke indeholder juridisk undervisning af betydning.

38 Som Domstolen allerede har fastslået, er indholdet af den uddannelse, der er foreskrevet som betingelse for at optage et reguleret erhverv, fastsat under hensyn til de krav, der er forbundet med udøvelsen af dette erhverv (dom af 7.9.2006, sag C-149/05, Price, Sml. I, s. 7691, præmis 55). Et erhverv, der kan udøves af personer, som ikke har modtaget nogen væsentlig juridisk uddannelse, kan således ikke anses for at udgøre et erhverv, hvor »det er nødvendigt at have nøje kendskab til national ret«.

Udligningsforanstaltningers proportionalitet

39 Under alle omstændigheder skal rækkevidden af direktivets artikel 4, stk. 1, som udtrykkeligt tillader udligningsforanstaltninger, begrænses til tilfælde, der står i et rimeligt forhold til det tilstræbte formål (dom af 19.1.2006, sag C-330/03, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Sml. I, s. 801, præmis 24).

40 Det skal i denne forbindelse bemærkes, at efter virksomhedsomlæggelsen i forbindelse med indgåelsen af samarbejdsaftalen, således som anført i denne doms præmis 31, har W. Van Leuken ikke udøvet alle de faglige aspekter af det lovregulerede ejen-

domsmæglererhverv, således som disse er defineret i Belgien, men kun visse former for lovreguleret erhvervsmæssig beskæftigelse, som er omfattet af dette erhverv. Ifølge W. Van Leuken har han ikke varetaget de juridiske aspekter af salget, som i henhold til samarbejdsaftalen blev gennemført med medvirken fra I. van Asten, der er autoriseret ejendomsmægler i Belgien. Det tilkommer den forelæggende ret at efterprøve rigtigheden af disse oplysninger.

41 Det er åbenlyst, at en tjenesteyders pligt til at opfylde udligningsforanstaltninger for så vidt angår dennes kendskab til den omhandlede medlemsstats lovgivning under disse omstændigheder går videre, end hvad der er nødvendigt for at beskytte aftagerne af sådanne tjenesteydelser som omhandlet i hovedsagen mod risikoen for forkert juridisk vejledning ved salget. Hvad angår det forløb, der er beskrevet i den foregående præmis, varetages aftagernes interesser ved, at en ejendomsmægler, der er autoriseret i den omhandlede medlemsstat, medvirker ved ethvert salg af en ejendom beliggende i denne medlemsstat på samme måde, som deres interesser ville blive varetaget ved transaktioner, hvor der ikke var nogen medvirken fra en mellemmand fra en anden medlemsstat.

Retsvirkningerne af en tilsidesættelse af fællesskabsretten

42 Hvad angår idømmelsen af en tvangsbøde under de i hovedsagen omhandlede omstændigheder skal det bemærkes, at en medlemsstat ikke kan iværksætte en sanktion i tilfælde af manglende efterlevelse af en administrativ formalitet, når opfyldelsen af denne formalitet bliver afslået eller umuliggjort af den pågældende medlemsstat i strid med fællesskabsretten (jf. i denne retning dom af 6.3.2007, sag C-338/04, Placanica m.fl., Sml. I, s. 1891, præmis 69). Dette er navnlig tilfældet, når opfyldelsen af den omhandlede formalitet er underlagt betingelser, der er i strid med fællesskabsretten.

43 Henset til alle ovenstående betragtninger skal det første spørgsmål besvares med, at artikel 3 og 4 i direktiv 89/48 er til hinder for en ordning i en medlemsstat, hvorefter en tjenesteyder, der er etableret i en anden medlemsstat, og som befinder sig i en situation som den, sagsøgte i hovedsagen befinder sig i, for at kunne udøve den i hovedsagen omhandlede form for virksomhed på medlemsstatens område skal indhente en tilladelse, hvis udstedelse er underlagt krav om bestået juridisk egnethedsprøve.

Om det andet spørgsmål

44 Henset til besvarelsen af det første spørgsmål, er det ufornødent at besvare det andet spørgsmål.

Sagens omkostninger

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

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

Artikel 3 og 4 i Rådets direktiv 89/48/EØF af 21. december 1988 om indførelse af en generel ordning for gensidig anerkendelse af eksamensbeviser for erhvervs-

kompetencegivende videregående uddannelser af mindst tre års varighed, som ændret ved Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2001/19/EF af 14. maj 2001, er til hinder for en ordning i en medlemsstat, hvorefter en tjenesteyder, der er etableret i en anden medlemsstat, og som befinder sig i en situation som den, sagsøgte i hovedsagen befinder sig i, for at kunne udøve den i hovedsagen omhandlede form for virksomhed på medlemsstatens område skal indhente en tilladelse, hvis udstedelse er underlagt krav om bestået juridisk egnethedsprøve.

Underskrifter