ARREST VAN HET HOF (Tweede kamer)

17 april 2008 *

In zaak C-197/06,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 234 EG, ingediend door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt (België) bij beslissing van 28 april 2006, ingekomen bij het Hof op 3 mei 2006, in de procedure

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

tegen

Willem van Leuken,

wijst

HET HOF VAN JUSTITIE (Tweede kamer),

samengesteld als volgt: C. W. A. Timmermans, kamerpresident, K. Schiemann (rapporteur), J. Makarczyk, P. Kūris en J.-C. Bonichot, rechters,

* Procestaal: Nederlands.

advocaat-generaal: P. Mengozzi,
griffier: M.-A. Gaudissart, hoofd van administratieve eenheid,

gezien de stukken en na de terechtzitting op 6 september 2007,

gelet op de opmerkingen van:

— de Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, vertegenwoordigd door S. Beer, advocaat,

— W. van Leuken, vertegenwoordigd door P. Berben en H. Lamon, advocaten,

— de Nederlandse regering, vertegenwoordigd door C. Wissels als gemachtigde,

— de Raad van de Europese Unie, vertegenwoordigd door F. Florindo Gijón, K. Michoel en A.-M. Colaert als gemachtigden,

— de Commissie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd door H. Støvlbæk en W. Wils als gemachtigden,

gelet op de beslissing, de advocaat-generaal gehoord, om de zaak zonder conclusie te berechten,

het navolgende

Arrest

1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van richtlijn 89/48/EEG van de Raad van 21 december 1988 betreffende een algemeen stelsel van erkenning van hogeronderwijsdiploma's waarmee beroepsopleidingen van ten minste drie jaar worden afgesloten (PB 1989, L 19, blz. 16), zoals gewijzigd bij richtlijn 2001/19/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 mei 2001 (PB L 206, blz. 1; hierna: „richtlijn 89/48"), alsook van artikel 49 EG.

2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een door de Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België (hierna: „CIB") en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (hierna: „BIV") tegen W. van Leuken ingestelde procedure die ertoe strekt te doen vaststellen dat deze laatste een door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt, zetelend zoals in kortgeding, bij vonnis van 10 januari 2003 opgelegd bevel tot staking niet in acht heeft genomen. Deze procedure draait om het feit dat Van Leuken in België bepaalde beroepsactiviteiten verricht die verband houden met het gereglementeerde beroep van vastgoedmakelaar.

Rechtskader

Richtlijn 89/48

3 Naar luid van de derde en de vierde overweging van de considerans beoogt richtlijn 89/48 een algemeen stelsel van erkenning van diploma's in te voeren om de Europese burgers in staat te stellen alle beroepsactiviteiten uit te oefenen waarvoor de ontvangende lidstaat een postsecundaire opleiding vereist.

4 Volgens artikel 2 is richtlijn 89/48 van toepassing op alle onderdanen van een lidstaat die als zelfstandige of loontrekkende een gereglementeerd beroep in een ontvangende lidstaat willen uitoefenen.

5 Artikel 3, eerste alinea, sub b, van deze richtlijn bepaalt dat wanneer in de ontvangende lidstaat de toegang tot of de uitoefening van een gereglementeerd beroep afhankelijk wordt gesteld van het bezit van een diploma, de bevoegde autoriteit van deze lidstaat een onderdaan van een lidstaat (hierna: „aanvrager") de toegang tot of de uitoefening van dat beroep onder dezelfde voorwaarden als die welke voor eigen onderdanen gelden, niet mag weigeren wegens onvoldoende kwalificaties, indien de betrokkene dit beroep gedurende twee jaar tijdens de voorafgaande tien jaren voltijds heeft uitgeoefend in een andere lidstaat waar dat beroep niet gereglementeerd is, en hij een of meer opleidingstitels bezit die aan een aantal criteria voldoen.

6 Niettegenstaande het bepaalde in artikel 3 van richtlijn 89/48 kan de ontvangende lidstaat volgens artikel 4 ervan onder bepaalde hierin gestelde voorwaarden van de aanvrager verlangen dat hij beroepservaring van een bepaalde duur aantoont, een

aanpassingsstage van ten hoogste drie jaar volbrengt of een proeve van bekwaamheid aflegt (hierna: „compenserende maatregelen"). Ditzelfde artikel 4 legt bepaalde regels en voorwaarden voor deze compenserende maatregelen vast.

7 Zo moet volgens artikel 4, lid 1, sub b, derde alinea, van de richtlijn de ontvangende lidstaat die compenserende maatregelen oplegt, de aanvrager in beginsel de keuze laten tussen een aanpassingsstage en een proeve van bekwaamheid. Voor beroepen „voor de uitoefening waarvan een precieze kennis van het nationale recht vereist is en waarvoor het verstrekken van adviezen en/of verlenen van bijstand op het gebied van het nationale recht een wezenlijk en vast onderdeel van de uitoefening van [de] beroepsactiviteit is", kan de ontvangende lidstaat evenwel in afwijking van dit beginsel ofwel een aanpassingsstage, ofwel een proeve van bekwaamheid voorschrijven.

Belgisch recht

8 Artikel 3 van de kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen (*Belgisch Staatsblad* van 27 maart 1976, blz. 3604), zoals gewijzigd bij de programmawet van 10 februari 1998 (*Belgisch Staatsblad* van 21 februari 1998, blz. 4889; hierna: „kaderwet"), bepaalt:

„Niemand mag in de hoedanigheid van zelfstandige, als hoofd- of bijberoep een ter uitvoering van deze wet gereglementeerd beroep uitoefenen of er de beroepstitel van voeren, indien hij niet is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs of, indien hij gevestigd is in het buitenland, niet de toelating heeft bekomen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

Wanneer het gereglementeerd beroep wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon, is het voorgaande lid enkel van toepassing op diegene of diegenen van haar bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereglementeerde activiteit uitoefenen of die de daadwerkelijke leiding waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend. Bij ontstentenis van deze personen is de bepaling van het eerste lid van toepassing op een bestuurder, zaakvoerder of werkend vennoot van de rechtspersoon, die daartoe wordt aangewezen.

[…]"

9 Wat de vastgoedmakelaars betreft, is de kaderwet uitgevoerd bij koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar (*Belgisch Staatsblad* van 13 oktober 1993, blz. 22447), zoals gewijzigd bij koninklijk besluit van 2 mei 1996 (*Belgisch Staatsblad* van 8 juni 1996, blz. 15773). Artikel 2 van dit koninklijk besluit, zoals gewijzigd, bepaalt:

„Niemand mag als zelfstandige in hoofd- of bijberoep, het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen of de beroepstitel voeren van ‚erkend vastgoedmakelaar [BIV]' of ‚stagiair-vastgoedmakelaar' tenzij hij is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs die door het [BIV] gehouden worden of, indien hij in het buitenland gevestigd is, geen toestemming heeft verkregen om het beroep occasioneel uit te oefenen. […]"

10 Artikel 6 van dit koninklijk besluit, zoals gewijzigd, bepaalt:

„De inschrijving in het tableau van beoefenaars van het beroep is afhankelijk van het op voldoende wijze doorlopen hebben van een stage van één jaar.

De houders van een [diploma dat door een andere lidstaat van de Europese Gemeenschap of een staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte van 2 mei 1992 (PB 1994, L 1, blz. 3) is voorgeschreven om op zijn grondgebied tot het beroep van vastgoedmakelaar te worden toegelaten dan wel dit beroep aldaar uit te oefenen,] zijn vrijgesteld van de stage. In de gevallen opgesomd in artikel 4, [lid 1, sub b] van […] richtlijn [89/48] kan de uitvoerende kamer van het [BIV] voor het bekomen van hun inschrijving op het tableau van de beoefenaars evenwel van hen eisen dat zij naar eigen keuze ofwel een aanpassingsstage van één jaar volbrengen ofwel een proef van bekwaamheid afleggen.

[…]"

11 De wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (*Belgisch Staatsblad* van 29 augustus 1991, blz. 18712) bepaalt in artikel 93 het volgende:

„Verboden is elke met de eerlijke handelsgebruiken strijdige daad, waardoor een verkoper de beroepsbelangen van een of meer andere verkopers schaadt of kan schaden."

12 Artikel 95, eerste alinea, van deze wet luidt als volgt:

„De voorzitter van de Rechtbank van Koophandel stelt het bestaan vast en beveelt de staking van een zelfs onder het strafrecht vallende daad die een inbreuk op de bepalingen van deze wet uitmaakt."

Nederlands recht

13 Blijkens de door de Nederlandse regering en de Commissie van de Europese Gemeenschappen ter terechtzitting gemaakte opmerkingen is het beroep van vastgoedmakelaar in Nederland sinds 1 maart 2001 niet meer gereglementeerd.

Hoofdgeding en prejudiciële vragen

Partijen in het hoofdgeding

14 De CIB is een naar Belgisch recht opgerichte vereniging zonder winstoogmerk die als statutair doel heeft de belangen te behartigen van de in België erkende vastgoedmakelaars. Het BIV is een publiekrechtelijke rechtspersoon naar Belgisch recht die de erkende vastgoedmakelaars groepeert die in België zijn gevestigd.

15 Van Leuken is een in Nederland gevestigde vastgoedmakelaar. Hij is actief onder de handelsbenaming „Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed" (hierna: „Grensland"). Volgens de door Van Leuken verstrekte gegevens, die de verwijzende rechterlijke instantie dient te verifiëren, is hij gespecialiseerd in de verkoop van in België gelegen goederen aan Nederlandse klanten. Zijn kantoor is gevestigd in een voormalig douanekantoor aan de grens tussen Nederland en België.

Procedure tot staking

16 Op 11 maart 2002 is Van Leuken in het kader van een vordering tot staking voor de verwijzende rechterlijke instantie gedagvaard door de CIB en het BIV, die hem verweten dat hij in strijd met artikel 3 van de kaderwet in België een beroepswerkzaamheid van vastgoedmakelaar uitoefende, en dat hij aldus inbreuk maakte op artikel 93 van de wet van 14 juli 1991.

17 Bij vonnis van 10 januari 2003 is deze vordering ontvankelijk en grotendeels gegrond verklaard. Aan Van Leuken is verbod opgelegd „om de activiteit van bemiddelaar in vastgoed uit te oefenen en mondeling of schriftelijk of op eender welke manier zich voor te stellen als beoefenaar van een activiteit van bemiddelaar met het oog op verkoop, aankoop, ruil, verhuring of afstand van onroerende goederen, onroerende rechten en handelsfondsen betreffende onroerende goederen in België gelegen, met dien verstande dat dit verbod slechts geldt totdat [Van Leuken] voldoet aan de geldende Belgische en Europese reglementering".

18 Van Leuken is bovendien veroordeeld tot betaling van een dwangsom van 3 700 EUR per vastgestelde inbreuk vanaf het verstrijken van een termijn van zes maanden na de betekening van het vonnis, met dien verstande dat de verschuldigde dwangsom in totaal niet hoger mocht zijn dan 100 000 EUR.

19 Van Leuken stelde in die stakingsprocedure dat hij geen makelaarsactiviteiten op het Belgische grondgebied uitoefent, aangezien hij kantoor houdt in Nederland, en dat hij weliswaar bemiddelt bij de verkoop van in België gelegen onroerende goederen, maar hiervoor enkel reclame maakt in Nederland. Deze argumenten zijn verworpen op grond van de volgende overwegingen:

„Het kan […] niet redelijkerwijze betwist worden dat [Van Leuken], waarvan niet vaststaat dat hij gebruikmaakt van plaatselijke vastgoedmakelaars, in de uitoefening

van activiteit als bemiddelaar met oog op verkoop van onroerend goed in België, bepaalde van deze activiteiten ook in België uitoefent zoals in de begeleiding van kandidaat-kopers bij de bezichtiging van het te koop aangeboden goed. D[eze begeleiding] kan bezwaarlijk als een ondergeschikte bezigheid worden beschouwd. Gezien de aard van de [betrokken] beroepsactiviteit kan redelijkerwijze niet betwist worden dat [Van Leuken] als makelaar minstens een essentieel bestanddeel van zijn activiteit uitoefent op de plaats waar het onroerend goed gelegen is, ongeacht op welk adres hij zijn kantoor gevestigd heeft of langs welke media hij zijn publiciteit voert."

Verzoek om toestemming om occasioneel het beroep van vastgoedmakelaar in België uit te oefenen

20 Hangende de procedure tot staking heeft Van Leuken het BIV op 15 mei 2002 verzocht om toestemming om occasioneel het beroep van vastgoedmakelaar op het Belgische grondgebied uit te oefenen.

21 Het BIV heeft dit verzoek ingewilligd en beslist dat Van Leuken voorafgaandelijk een bekwaamheidsproef diende af te leggen over negen rechtsdomeinen. Volgens het BIV is voor de goede uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar vereist dat de makelaar een goede kennis heeft van het vastgoedrecht in brede zin. Het BIV is tevens van mening dat bij alle dienstverlenende beroepen de voorlichtingsplicht als een zodanig essentiële verplichting kan worden beschouwd dat de aanvrager hier niet van kan worden vrijgesteld. Verder is het verstrekken van adviezen en/of het verlenen van bijstand op het gebied van de Belgische wetgeving een wezenlijk en vast onderdeel van de uitoefening van de beroepsactiviteit van vastgoedmakelaar. Om deze redenen heeft het BIV het nodig geacht Van Leuken een bekwaamheidsproef op te leggen in plaats van hem de keuze te laten tussen een aanpassingsstage en een dergelijke proef.

22 Gelet op de omvang van de rechtsdomeinen waarop de bekwaamheidsproef betrekking had, heeft Van Leuken beslist om niet aan deze proef deel te nemen.

Reorganisatie van de activiteiten van Van Leuken

23 Van Leuken verklaart dat hij zijn activiteiten heeft gereorganiseerd, teneinde te voldoen aan het bij vonnis van 10 januari 2003 opgelegde stakingsbevel. Hiertoe heeft hij op 30 september 2003 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een in België gevestigde en door het BIV erkende vastgoedmakelaar, Van Asten (hierna: „samenwerkingsovereenkomst").

24 Volgens deze overeenkomst doet Van Leuken voortaan een beroep op Van Asten, die als zaakvoerder van Grensland is aangesteld en zich in deze hoedanigheid bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven (Nederland) heeft ingeschreven, om te bemiddelen bij de verkoop van in België gelegen onroerende goederen. Alle activiteiten van Grensland in België worden ofwel door Van Asten, ofwel door Van Leuken voor rekening en onder verantwoordelijkheid van Van Asten verricht.

Verzoek om een declaratoir vonnis

25 Nadat het vonnis van 10 januari 2003 aan Van Leuken was betekend, dienden de CIB en het BIV op 27 mei 2004 een eerste verzoek om een declaratoir vonnis in ter verkrijging van de verschuldigde dwangsommen. Dit verzoek is ten belope van 14 800 EUR gegrond verklaard bij vonnis van 26 november 2004, waartegen Van Leuken geen hoger beroep heeft ingesteld. Hij heeft dit bedrag ook betaald.

26 Op 25 oktober 2005 hebben de CIB en het BIV zich opnieuw tot de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt gewend, met het verzoek om vast te stellen dat Van Leuken het bij vonnis van 10 januari 2003 opgelegde stakingsbevel niet in acht heeft genomen, en derhalve voor recht te verklaren dat het definitieve bedrag van de volgens dit vonnis verschuldigde dwangsom 100 000 EUR bedraagt.

27 De CIB en het BIV beroepen zich ter zake op het feit dat op de internetsite www.grensland.nl reclame wordt gevoerd voor de verkoop van niet minder dan 50 woningen en andere onroerende goederen die in België gelegen zijn.

28 Zij verwijzen tevens naar een proces-verbaal van een Belgische gerechtsdeurwaarder die heeft vastgesteld dat Van Leuken een kandidaat-koper van een in België gelegen onroerend goed ter plaatse heeft rondgeleid en bouwtechnische commentaar op dit goed heeft geleverd. Bij dit bezoek heeft Van Leuken aan de potentiële kopers een brochure overhandigd die naast informatie over dit onroerende goed de vermelding bevatte dat werkzaamheden naar Belgisch recht werden uitgevoerd met tussenkomst van zaakvoerder Van Asten, die door het BIV is erkend. Deze informatie staat ook op de internetsite van Grensland.

29 De verwijzende rechter vraagt zich in deze omstandigheden af of een in Nederland gevestigde vastgoedmakelaar die in België gelegen onroerende goederen te koop aanbiedt, inbreuk maakt op het bij vonnis van 10 januari 2003 opgelegde stakingsbevel wanneer hij zijn activiteit organiseert in de vorm van een samenwerking met een door het BIV erkende Belgische vastgoedmakelaar.

30 In deze omstandigheden heeft de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt de behandeling van de zaak geschorst en het Hof de volgende twee prejudiciële vragen gesteld:

„1) Moeten de artikelen 3 en 4 van richtlijn 89/48 […] zo worden uitgelegd dat een in Nederland gevestigde vastgoedmakelaar die in België bemiddelingsactiviteiten inzake vastgoed verricht, niet meer aan de door de Belgische wetgever, in uitvoering van voornoemde richtlijn, opgelegde voorwaarden moet voldoen […], wanneer hij een [samenwerkingsovereenkomst] heeft afgesloten met een in België gevestigde en door het [BIV] erkende vastgoedmakelaar en zich op zulke wijze organiseert dat (i) de consument zich voor de werkzaamheden in België steeds kan richten tot deze Belgische erkende vastgoedmakelaar en (ii) in de publiciteit deze samenwerking kenbaar wordt gemaakt, met name door de verwijzing naar de tussenkomst van deze in België door het BIV erkende vastgoedmakelaar wanneer werkzaamheden naar Belgisch recht uitgevoerd worden,

of

moeten de artikelen 3 en 4 van richtlijn 89/48 […] zo worden uitgelegd dat een in Nederland gevestigde vastgoedmakelaar die in België bemiddelingsactiviteiten inzake vastgoed verricht, in ieder geval aan de door de Belgische wetgever in uitvoering van voornoemde richtlijn opgelegde voorwaarden moet voldoen […], ongeacht de eventuele [samenwerkingsovereenkomst] [die deze vastgoedmakelaar heeft gesloten] met een in België erkende vastgoedmakelaar die tussenkomst verleent voor werkzaamheden [die] naar Belgisch recht [worden verricht] [?]

2) Wanneer het Hof [voor de tweede mogelijkheid kiest], vloeit daar dan niet uit voort dat deze richtlijn en de in uitvoering van deze richtlijn genomen nationale bepalingen, strijdig zijn met artikel 49 EG […] en wel om de reden dat deze richtlijn en de in uitvoering daarvan genomen nationale bepalingen, bij toepassing

van voormelde interpretatie, de markt inzake bemiddeling over vastgoed dat in België gelegen is, laakbaar, kunstmatig en zonder objectieve rechtvaardiging afschermen van samenwerkingsverbanden tussen de in verschillende lidstaten ([het Koninkrijk] België en [het Koninkrijk der] Nederland[en]) gevestigde zelfstandige vastgoedmakelaars waarvan minstens één (de [in België gevestigde] vastgoedmakelaar) beantwoordt aan de door de richtlijn en de [voormelde] nationale bepalingen opgelegde voorwaarden, zodat het vereiste dat bijkomend ook de [in Nederland gevestigde vastgoed]makelaar aan deze voorwaarden […] moet voldoen, gelijkstaat met een indirecte discriminatie op basis van nationaliteit en minstens een verboden niet-discriminerende beperking uitmaakt[?]"

Eerste vraag

31 Uit het aan het Hof overgelegde dossier blijkt dat verweerder in het hoofdgeding ook na de reorganisatie van zijn activiteiten door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst nog wordt verweten dat hij in België bepaalde activiteiten heeft uitgeoefend die volgens de Belgische wettelijke regeling verband houden met het gereglementeerde beroep van vastgoedmakelaar, zonder vooraf toestemming te hebben verkregen om dit beroep aldaar uit te oefenen. De activiteiten die hem in casu in het hoofdgeding worden verweten, houden in dat hij op een internetsite reclame voert voor in België gelegen onroerende goederen en dat hij kandidaat-kopers die deze onroerende goederen bezoeken, ter plaatse rondleidt en bouwtechnische commentaar op deze goederen levert. Blijkens het dossier en de opmerkingen van partijen in het hoofdgeding, die de verwijzende rechter dient te verifiëren, worden de andere activiteiten, onder meer die welke betrekking hebben op de juridische aspecten van de verkoop, op grond van de samenwerkingsovereenkomst verricht via een in België erkende vastgoedmakelaar.

32 Bijgevolg moet worden geoordeeld dat de verwijzende rechter met zijn eerste vraag in wezen wenst te vernemen of de artikelen 3 en 4 van richtlijn 89/48 zich verzetten tegen een regeling van een lidstaat volgens welke een in een andere lidstaat gevestigde dienstverlener die zich in een situatie als die van verweerder in het hoofdgeding

bevindt, toestemming nodig heeft om op zijn grondgebied activiteiten te verrichten als die welke in het hoofdgeding aan de orde zijn, en daarvoor met succes een juridische bekwaamheidsproef dient af te leggen.

33 Volgens artikel 3, eerste alinea, sub b, van deze richtlijn mag een lidstaat een onderdaan van een andere lidstaat niet wegens onvoldoende kwalificaties verbieden een gereglementeerd beroep op zijn grondgebied uit te oefenen, indien de betrokkene aan bepaalde criteria met betrekking tot zijn beroepskwalificaties voldoet. Voor het Hof is niet betwist dat Van Leuken aan deze criteria voldoet, hetgeen de verwijzende rechter evenwel dient te verifiëren.

34 Niettegenstaande het bepaalde in artikel 3 van richtlijn 89/48 kan de ontvangende lidstaat volgens artikel 4 onder bepaalde in dit artikel gestelde voorwaarden van de aanvrager verlangen dat hij zich aan compenserende maatregelen onderwerpt.

Keuze van de compenserende maatregel

35 Volgens artikel 4, lid 1, sub b, derde alinea, van de richtlijn moet de ontvangende lidstaat die compenserende maatregelen oplegt, de aanvrager in beginsel de keuze laten tussen een aanpassingsstage en een proeve van bekwaamheid.

36 Voor beroepen „voor de uitoefening waarvan een precieze kennis van het nationale recht vereist is en waarvoor het verstrekken van adviezen en/of verlenen van bijstand op het gebied van het nationale recht een wezenlijk en vast onderdeel van de uitoefening van [de] beroepsactiviteit is", kan de ontvangende lidstaat evenwel in afwijking van het in artikel 4, lid 1, sub b, derde alinea, van richtlijn 89/48 neergelegde beginsel ofwel een aanpassingsstage, ofwel een proeve van bekwaamheid voorschrijven.

37 Te oordelen naar de — door de verwijzende rechter te verifiëren — aanwijzingen die de Commissie ter terechtzitting aan het Hof heeft verstrekt over de opleiding tot vastgoedmakelaar in België, lijkt deze uitzondering evenwel niet op dit beroep van toepassing te zijn. Volgens deze aanwijzingen volstaat het immers houder te zijn van een Belgisch diploma van burgerlijk ingenieur, landbouwingenieur of technisch of industrieel ingenieur, om in België toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar te kunnen verkrijgen, en bevatten de opleidingen die tot deze diploma's leiden, geen noemenswaardig juridisch onderricht.

38 Zoals het Hof reeds heeft geoordeeld, vormt de inhoud van de opleiding die wordt voorgeschreven door een lidstaat die een beroep reglementeert, een bijzonder relevant criterium om uit te maken welke de vereisten voor de uitoefening ervan zijn (arrest van 7 september 2006, Price, C-149/05, Jurispr. blz. I-7691, punt 55). Bijgevolg kan niet worden geoordeeld dat een beroep dat toegankelijk is voor personen die geen noemenswaardige juridische opleiding hebben genoten, een beroep vormt „voor de uitoefening waarvan een precieze kennis van het nationale recht vereist is".

Evenredigheid van de compenserende maatregelen

39 Hoe dan ook dient de draagwijdte van artikel 4 van richtlijn 89/48, dat uitdrukkelijk compenserende maatregelen toestaat, te worden beperkt tot het geval waarin deze evenredig zijn aan het nagestreefde doel (arrest van 19 januari 2006, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, C-330/03, Jurispr. blz. I-801, punt 24).

40 Zoals in punt 31 van het onderhavige arrest is uiteengezet, heeft Van Leuken zich naar eigen zeggen, althans na de reorganisatie van zijn activiteiten door het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst, niet meer beziggehouden met alle aspecten

van het gereglementeerde beroep van vastgoedmakelaar zoals dit in België is gedefinieerd, maar aldaar slechts enkele van de gereglementeerde beroepsactiviteiten uitgeoefend die van dit beroep deel uitmaken. Inzonderheid heeft hij zich volgens zijn verklaringen niet meer beziggehouden met de juridische aspecten van de verkoop, die krachtens de samenwerkingsovereenkomst worden afgehandeld door Van Asten, een in België erkende vastgoedmakelaar. Het staat aan de verwijzende rechter om te verifiëren of deze verklaringen juist zijn.

41 In deze omstandigheden gaat de aan een dienstverlener opgelegde verplichting om zich met betrekking tot zijn kennis van het recht van de betrokken lidstaat aan compenserende maatregelen te onderwerpen, duidelijk verder dan wat noodzakelijk is om de ontvangers van diensten als die in het hoofdgeding te beschermen tegen het gevaar van ontoereikende bijstand met betrekking tot de juridische aspecten van de verkoop. Gelet op de in het vorige punt beschreven handelwijze worden de belangen van deze dienstontvangers immers door de tussenkomst van een in die lidstaat erkende vastgoedmakelaar bij elke verkoop van een in de betrokken lidstaat gelegen onroerend goed op dezelfde manier beschermd als in het kader van een transactie waarbij geen van deze aspecten door een in een andere lidstaat gevestigde bemiddelaar wordt behartigd.

Gevolgen van een schending van het gemeenschapsrecht

42 Met betrekking tot de veroordeling tot een dwangsom in omstandigheden als die van het hoofdgeding dient eraan te worden herinnerd dat een lidstaat geen straf wegens niet-vervulling van een administratieve formaliteit kan opleggen wanneer hij zich in strijd met het gemeenschapsrecht heeft gekant tegen de vervulling van deze formaliteit of deze onmogelijk heeft gemaakt (zie in die zin arrest van 6 maart 2007, Placanica e.a., C-338/04, C-359/04 en C-360/04, Jurispr. blz. I-1891, punt 69). Dat is onder meer het geval wanneer de vervulling van de betrokken formaliteit afhankelijk is gesteld van voorwaarden die in strijd zijn met het gemeenschapsrecht.

43 Gelet op een en ander moet de eerste vraag aldus worden beantwoord dat de artikelen 3 en 4 van richtlijn 89/48 zich verzetten tegen een regeling van een lidstaat volgens welke een in een andere lidstaat gevestigde dienstverlener die zich in een situatie als die van verweerder in het hoofdgeding bevindt, toestemming nodig heeft om op zijn grondgebied activiteiten te verrichten als die welke in het hoofdgeding aan de orde zijn, en daarvoor met succes een juridische bekwaamheidsproef dient af te leggen.

Tweede vraag

44 Gelet op het antwoord op de eerste vraag, hoeft de tweede vraag niet te worden beantwoord.

Kosten

45 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de nationale rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof van Justitie (Tweede kamer) verklaart voor recht:

De artikelen 3 en 4 van richtlijn 89/48/EEG van de Raad van 21 december 1988 betreffende een algemeen stelsel van erkenning van hogeronderwijsdiploma's

waarmee beroepsopleidingen van ten minste drie jaar worden afgesloten, zoals gewijzigd bij richtlijn 2001/19/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 mei 2001, verzetten zich tegen een regeling van een lidstaat volgens welke een in een andere lidstaat gevestigde dienstverlener die zich in een situatie als die van verweerder in het hoofdgeding bevindt, toestemming nodig heeft om op zijn grondgebied activiteiten te verrichten als die welke in het hoofdgeding aan de orde zijn, en daarvoor met succes een juridische bekwaamheidsproef dient af te leggen.

ondertekeningen