YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (toinen jaosto)

17 päivänä huhtikuuta 2008 *

Asiassa C-197/06,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Belgia) on esittänyt 28.4.2006 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 3.5.2006, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW ja

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

vastaan

Willem Van Leuken,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (toinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja C. W. A. Timmermans sekä tuomarit K. Schiemann (esittelevä tuomari), J. Makarczyk, P. Kūris ja J.-C. Bonichot,

* Oikeudenkäyntikieli: hollanti.

julkisasiamies: P. Mengozzi,
kirjaaja: yksikönpäällikkö M.-A. Gaudissart,

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 6.9.2007 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW ja Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, edustajanaan advocaat S. Beer,

– Van Leuken, edustajinaan advocaat P. Berben ja advocaat H. Lamon,

– Alankomaiden hallitus, asiamiehenään C. Wissels,

– Euroopan unionin neuvosto, asiamiehinään F. Florindo Gijón, K. Michoel ja A.-M. Colaert,

– Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään H. Støvlbæk ja W. Wils,

päätettyään julkisasiamiestä kuultuaan ratkaista asian ilman ratkaisuehdotusta,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö koskee vähintään kolmivuotisesta ammatillisesta korkeammasta koulutuksesta annettujen tutkintotodistusten tunnustamista koskevasta yleisestä järjestelmästä 21.12.1988 annetun neuvoston direktiivin 89/48/ETY (EYVL 1989, L 19, s. 16), sellaisena kuin se on muutettuna 14.5.2001 annetulla Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä 2001/19/EY (EYVL L 206, s. 1; jäljempänä direktiivi 89/48), sekä EY 49 artiklan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty menettelyssä, jossa kansallista tuomioistuinta vaaditaan toteamaan, että vastaaja ei ole noudattanut voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasseltin zetelend zoals in kortgeding (Hasseltin kauppatuomioistuimen puheenjohtajan turvaamistoimimenettelyssä) 10.1.2003 tekemällä päätöksellä määräämää kieltoa, ja jonka ovat panneet vireille Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Belgian kiinteistönvälitysalan ammatinharjoittajien liitto, voittoa tavoittelematon yhdistys, jäljempänä CIB) ja Beroepsinstitut van Vastgoedmakelaars (kiinteistönvälittäjien julkisoikeudellinen ammattikuntayhteisö, jäljempänä BIV) Van Leukenia vastaan ja joka koskee tiettyjä Van Leukenin Belgiassa suorittamia sellaisia toimia, jotka kuuluvat kiinteistönvälittäjän säännellyn ammatin piiriin.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Direktiivi 89/48

3 Direktiivin 89/48 johdanto-osan kolmannesta ja neljännestä perustelukappaleesta ilmenee, että direktiivillä pyritään ottamaan käyttöön tutkintotodistusten tunnustamista koskeva yleinen järjestelmä, jolla pyritään helpottamaan yhteisömaiden kansalaisten mahdollisuuksia harjoittaa kaikkea ammattitoimintaa, joka vastaanottavassa jäsenvaltiossa edellyttää keskiasteen jälkeistä koulutusta.

4 Direktiivin 89/48 2 artiklan mukaan direktiiviä sovelletaan jokaiseen jäsenvaltion kansalaiseen, joka haluaa harjoittaa säänneltyä ammattia vastaanottavassa jäsenvaltiossa itsenäisenä ammatinharjoittajana tai palkatussa työssä.

5 Direktiivin 3 artiklan ensimmäisen kohdan b alakohdassa säädetään, että kun säännellyn ammatin harjoittamiseen ryhtyminen tai sen harjoittaminen vastaanottavassa jäsenvaltiossa edellyttää tutkintotodistusta, tämän jäsenvaltion toimivaltainen viranomainen ei saa puutteellisen pätevyyden perusteella kieltäytyä antamasta jäsenvaltion kansalaiselle (jäljempänä hakija) lupaa ryhtyä harjoittamaan tai harjoittaa tätä ammattia samoilla edellytyksillä, joita sovelletaan sen omiin kansalaisiin, jos yhtäältä tämä on viimeksi kuluneen 10 vuoden aikana harjoittanut kyseistä ammattia päätoimisesti kaksi vuotta toisessa jäsenvaltiossa, joka ei sääntele tätä ammattia, ja toisaalta hänellä on muodollista pätevyyttä osoittavat asiakirjat, jotka täyttävät tietyt edellytykset.

6 Direktiivin 89/48 3 artiklasta huolimatta sen 4 artiklan mukaan vastaanottava jäsenvaltio voi määrätyin edellytyksin, joista säädetään kyseisessä artiklassa, edellyttää, että hakija todistaa, että hänellä on ammattikokemusta tietyltä ajalta, että hän suorittaa

enintään kolme vuotta kestävän sopeutumisajan tai että hän suorittaa kelpoisuuskokeen (jäljempänä korvaavat toimenpiteet). Direktiivin 4 artiklassa asetetaan näiden korvaavien toimenpiteiden osalta tiettyjä sääntöjä ja edellytyksiä.

7 Direktiivin 89/48 4 artiklan 1 kohdan b alakohdan kolmannen alakohdan mukaan korvaavista toimenpiteistä määräävän vastaanottavan jäsenvaltion on lähtökohtaisesti annettava hakijan valita sopeutumisajan ja kelpoisuuskokeen välillä. Tästä periaatteesta poiketen vastaanottava jäsenvaltio voi kuitenkin määrätä joko sopeutumisajasta tai kelpoisuuskokeesta niiden ammattien osalta, ”joiden harjoittaminen edellyttää kansallisen lainsäädännön tarkkaa tuntemusta ja joissa kansallista lainsäädäntöä koskeva neuvonta tai avustaminen on olennainen ja pysyvä ammattitoiminnan osa”.

Belgian oikeus

8 Henkisten palveluammattien ammattinimikkeiden suojasta ja harjoittamisesta 1.3.1976 annetun puitelain (Belgisch Staatsblad 27.3.1976, s. 3604), sellaisena kuin se on muutettuna 10.2.1998 annetulla ohjelmalailla (Belgisch Staatsblad 21.2.1998, s. 4889; jäljempänä puitelaki), 3 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Tämän lain täytäntöönpanemiseksi säänneltyä ammattia saadaan harjoittaa itsenäisenä ammatinharjoittajana päätoimisesti tai sivutoimisesti tai käyttää ammattinimikettä ainoastaan, jos henkilö on merkitty ammatinharjoittajien luetteloon tai harjoittelijoiden luetteloon tai, mikäli hänen kotipaikkansa on ulkomailla, hän on saanut luvan harjoittaa tätä ammattia tilapäisesti.

Jos säänneltyä ammattia harjoitetaan oikeushenkilön puitteissa, edellä olevaa kohtaa sovelletaan ainoastaan sen niihin hallituksen jäseniin, johtajiin ja vastuunalaisiin yhtiömiehiin, jotka harjoittavat henkilökohtaisesti säänneltyä toimintaa tai johtavat tosiasiallisesti sellaista yksikköä, jossa tätä toimintaa harjoitetaan. Jollei näitä henkilöitä ole, ensimmäisessä kohdassa säädettyä velvollisuutta sovelletaan tätä varten osoitettuun oikeushenkilön hallituksen jäseneen, johtajaan ja vastuunalaiseen yhtiömieheen.

– –”

9 Tämä puitelaki on pantu täytäntöön kiinteistönvälittäjien osalta kiinteistönvälittäjän ammattinimikkeen suojasta ja kiinteistönvälittäjän ammatin harjoittamisesta 6.9.1993 tehdyllä kuninkaan päätöksellä (Belgisch Staatsblad 13.10.1993, s. 22447), sellaisena kuin se muutettuna 2.5.1996 tehdyllä kuninkaan päätöksellä (Belgisch Staatsblad 8.6.1996, s. 15773). Päätöksen 2 §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna, säädetään seuraavaa:

”Kiinteistönvälittäjän ammattia saadaan harjoittaa itsenäisenä ammatinharjoittajana päätoimisesti tai sivutoimisesti tai käyttää BIV:n laillistaman kiinteistönvälittäjän tai harjoittelija-kiinteistönvälittäjän ammattinimikettä ainoastaan, jos henkilö on merkitty [BIV:n] pitämään ammatinharjoittajien tai harjoittelijoiden luetteloon tai, mikäli hänen kotipaikkansa on ulkomailla, hän on saanut luvan harjoittaa tätä ammattia tilapäisesti. – –”

10 Tämän saman kuninkaan päätöksen 6 §:ssä, sellaisena kuin se on muutettuna, säädetään seuraavaa:

”Henkilö voidaan merkitä ammatinharjoittajien luetteloon ainoastaan, jos hän on suorittanut vuoden pituisen harjoittelun hyväksyttävällä tavalla.

Henkilöiden, joilla on [sellainen tutkintotodistus, joka vaaditaan Euroopan yhteisön jäsenvaltiossa tai Euroopan talousalueesta 2.5.1992 tehdyn sopimuksen (EYVL 1994, L 1, s. 3) sopimusvaltiossa, jotta henkilö saa ryhtyä harjoittamaan tai harjoittaa kyseisessä valtiossa kiinteistönvälittäjän ammattia], ei tarvitse suorittaa harjoittelua. Kuitenkin [BIV:n] toimeenpanotoimikunta voi määrätä direktiivin [89/48] 4 artiklan [1 kohdan b alakohdassa] luetelluissa tapauksissa, että henkilöiden on valintansa mukaan suoritettava joko vuoden pituinen sopeutumisaika tai kelpoisuuskoe, jotta heidät voidaan merkitä ammatinharjoittajien luetteloon.

– –”

11 Kaupan alalla noudatettavista menettelytavoista sekä kuluttajille annettavista tiedoista ja kuluttajansuojasta 14.7.1991 annetun lain (Belgisch Staatdsblad 29.8.1991, s. 18712) 93 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Kiellettyjä ovat kaikki hyvän liiketavan vastaiset toimet, joilla myyjä aiheuttaa vahinkoa tai voi aiheuttaa vahinkoa yhden tai useamman muun myyjän ammatilliselle edulle.”

12 Tämän lain 95 §:n 1 momentissa säädetään seuraavaa:

”Kauppatuomioistuimen puheenjohtaja toteaa teon olemassaolon ja kieltää jatkamasta sellaista tekoa, rikosoikeuden alaisuuteen kuuluvat teot mukaan lukien, jolla rikotaan tämän lain säännöksiä.”

Alankomaiden oikeus

13 Alankomaiden hallituksen ja Euroopan yhteisöjen komission suullisessa käsittelyssä esittämistä huomautuksista käy ilmi, että kiinteistönvälittäjän ammattia ei enää 1.5.2001 jälkeen säännellä Alankomaissa.

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

Pääasian asianosaiset

14 CIB on on voittoa tavoittelematon Belgian oikeuden mukaan perustettu yhdistys, jonka sääntöjen mukaisena tarkoituksena on ajaa Belgiassa laillistettujen kiinteistönvälittäjien intressejä. BIV on Belgian julkisoikeuden mukaan perustettu oikeushenkilö, johon Belgiassa laillistetut ja kyseiseen valtioon sijoittautuneet kiinteistönvälittäjät kuuluvat.

15 Van Leuken on kiinteistönvälittäjä, jonka kotipaikka on Alankomaissa. Hän harjoittaa toimintaa toiminimellä Grensland Makelaars – onderdeel van Van Leuken vastgoed (jäljempänä Grensland). Van Leukenin toimittamien tietojen, joiden tarkistaminen kuuluu ennakkoratkaisupyynnön esittäneelle tuomioistuimelle, mukaan Grensland on erikoistunut Belgiassa sijaitsevien kiinteän omaisuuden kohteiden myyntiin alankomaalaisille asiakkaille. Hänen toimistonsa on Alankomaiden ja Belgian välisellä rajalla sijaitsevassa entisessä tullitoimipaikkarakennuksessa.

Kieltoa koskeva menettely

16 CIB ja BIV haastoivat 11.3.2002 Van Leukenin vastaamaan ennakkoratkaisupyynnön esittäneeseen tuomioistuimeen, jossa ne esittivät kieltokanneasian yhteydessä, että Van Leuken harjoittaa Belgiassa kiinteistönvälittäjän ammattitoimintaa puitelain 3 §:n vastaisesti ja rikkoo tämän takia 14.7.1991 annetun lain 93 §:ää.

17 Kanne otettiin 10.1.2003 tehdyllä päätöksellä tutkittavaksi ja todettiin suurelta osin perustelluksi. Van Leukenia kiellettiin ”harjoittamasta kiinteistönvälittäjän toimintaa kiinteän omaisuuden kohteiden osalta ja esiintymästä suullisesti, kirjallisesti tai muulla tavoin Belgiassa sijaitsevien kiinteän omaisuuden kohteiden, niitä koskevien esineoikeuksien tai liikeomaisuuskokonaisuuksien myynnin, oston, vaihdon, vuokrauksen tai luovutuksen yhteydessä välitystoiminnan harjoittajana, kuitenkin niin, että tämä kielto on voimassa ainoastaan siihen saakka, kunnes [Van Leuken] täyttää voimassa olevat belgialaisten ja eurooppalaisten säänte lyiden mukaiset vaatimukset”.

18 Van Leukenille asetettiin lisäksi uhkasakko siten, että hänen oli maksettava 3 700 euroa jokaisesta todetusta rikkomuksesta päätöksen tiedoksi antamisesta laskettavan kuuden kuukauden määräajan päättymisestä alkaen, kuitenkin niin, että tuomitun uhkasakon enimmäismäärä ei saanut ylittää 100 000:ta euroa.

19 Van Leuken oli todennut tämän kieltomenettelyn yhteydessä, ettei hän ollut harjoittanut kiinteistönvälitystoimintaa Belgian alueella, koska hänen toimistonsa sijaitsi Alankomaissa, ja vaikka hän toimi välittäjänä Belgiassa sijaitsevien kiinteän omaisuuden kohteiden kaupoissa, hän mainosti kohteita ainoastaan Alankomaissa. Nämä argumentit hylättiin seuraavin sanamuodoin:

”Ei voida perustellusti kiistää, etteikö [Van Leuken] – jonka osalta ei ole osoitettu, että hän käyttää paikallisia kiinteistönvälittäjiä välitystoimintansa harjoittamisessa

Belgiassa sijaitsevan kiinteän omaisuuden kohteiden myyntiä silmällä pitäen – harjoittaisi tiettyjä toimintojaan myös Belgiassa, kuten esimerkiksi mukanaolo myynnissä olevien kiinteistökohteiden esittelyissä ostajaehdokkaiden rinnalla. Tätä [mukana olemista] voidaan tuskin pitää toisarvoisena toimintana. Kun otetaan huomioon [kyseisen] ammattitoiminnan luonne, ei voida perustellusti kiistää, etteikö [Van Leuken] olisi suorittanut ainakin olennaista osaa kiinteistönvälittäjän toiminnastaan kiinteän omaisuuden sijaintipaikassa siitä riippumatta, missä osoitteessa hänen toimistonsa sijaitsee tai missä tiedotusvälineessä hän mainostaa.”

Luvan hakeminen kiinteistönvälittäjän ammatin tilapäiseen harjoittamiseen Belgiassa

20 Kieltomenettelyn tultua vireille Van Leuken esitti 15.5.2002 hakemuksen BIV:lle, jossa hän pyysi lupaa saada harjoittaa tilapäisesti kiinteistönvälittäjän ammattia Belgian alueella.

21 BIV hyväksyi hakemuksen sillä edellytyksellä, että Van Leuken suorittaa sitä ennen kelpoisuuskokeen yhdeksässä oikeudenalassa. BIV:n mukaan kiinteistönvälittäjän ammatin harjoittamiseen vaaditaan laajassa merkityksessä ymmärretyn kiinteistöoikeuden hyvää tuntemusta. BIV katsoi myös, että neuvontavelvollisuus on katsottava kaikissa palveluammateissa niin olennaiseksi asiaksi, ettei hakijalle voitu myöntää siitä vapautusta. Lisäksi neuvonta tai avustaminen Belgian oikeuden alalla oli olennainen ja erottamaton osa kiinteistönvälittäjän ammatinharjoittamista. BIV katsoi näistä syistä, että oli välttämätöntä määrätä Van Leuken suorittamaan kelpoisuuskoe sen sijasta, että hänen olisi annettu valita kelpoisuuskokeen tai sopeutumisajan välillä.

22 Van Leuken päätti olla osallistumatta kelpoisuuskokeeseen tässä kokeessa vaadittujen oikeudellisten alojen laajuuden takia.

Van Leukenin toimintojen uudelleenjärjestely

23 Van Leuken toteaa, että noudattaakseen 10.1.2003 tehdyssä päätöksessä määrättyä kieltoa hän on järjestänyt toimintansa uudelleen. Tässä tarkoituksessa hän on tehnyt 30.9.2003 yhteistyösopimuksen Belgiaan sijoittautuneen ja BIV:n laillistaman kiinteistönvälittäjän van Astenin kanssa (jäljempänä yhteistyösopimus).

24 Tämän sopimuksen mukaan Van Leuken ottaa vastaisuudessa yhteyttä van Asteniin, joka on nimetty Grenslandin johtajaksi ja merkitty tässä ominaisuudessa Eindhovenin (Alankomaat) kauppakamarin pitämään rekisteriin henkilönä, joka toimii välimiehenä Belgiassa sijaitsevan kiinteän omaisuuden kaupoissa. Grenslandin toimintaa Belgiassa harjoittaa joko van Asten tai Van Leuken, joka toimii van Astenin nimiin ja tämän vastuulla.

Vahvistustuomion antamista koskeva hakemus

25 CIB ja BIV nostivat 27.5.2004 ensimmäisen kerran sen jälkeen, kun 10.1.2003 tehty päätös oli annettu tiedoksi Van Leukenille, kanteen, jossa ne vaativat asetettujen uhkasakkojen tuomitsemista maksettavaksi. Vaatimus todettiin perustelluksi 14 800 euron osalta 26.11.2004 annetulla tuomiolla, josta Van Leuken ei valittanut vaan maksoi kyseessä olevan määrän.

26 CIB ja BIV kääntyivät uudelleen 25.10.2005 voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasseltin puoleen ja vaativat tätä tuomioistuinta toteamaan, että Van Leuken ei ollut noudattanut 10.1.2003 tehdyssä päätöksessä määrättyä kieltoa ja että tuomioistuimen oli näin ollen katsottava, että tähän päätökseen perustuvan uhkasakon lopullinen määrä nousi 100 000 euroon.

27 CIB ja BIV viittaavat tältä osin siihen, että www.grensland.nl-internetsivuilla oli julkaistu mainos yli 50:stä Belgiassa sijaitsevasta myytävästä asunnosta ja muusta kiinteän omaisuuden kohteesta.

28 Ne viittaavat myös belgialaisen ulosottomiehen laatimaan pöytäkirjaan, jossa todettiin, että Van Leuken oli opastanut Belgiassa sijaitsevan kiinteän omaisuuden ostajaehdokasta paikan päällä ja esittänyt sen rakentamiseen liittyviä teknisiä kommentteja. Van Leuken oli antanut esittelyn yhteydessä mahdollisille ostajille kohdetta koskevia tietoja sisältävän esitteen, jossa oli maininta siitä, että Belgian oikeuden alaiset toiminnot suoritetaan BIV:n laillistaman johtaja van Astenin myötävaikutuksella. Tämä tieto oli myös Grenslandin internetsivuilla.

29 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt tuomioistuin kysyy tällaisessa tilanteessa, rikkooko kiinteistönvälittäjä, jonka kotipaikka on Alankomaissa ja joka tarjoaa myytäviksi Belgiassa sijaitsevia kiinteän omaisuuden kohteita, 10.1.2003 tehdyssä päätöksessä olevaa kieltoa silloin, kun hän järjestää toimintansa siten, että hän toimii yhteistyössä BIV:n laillistaman belgialaisen kiinteistönvälittäjän kanssa.

30 Voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt päätti tällaisessa tilanteessa lykätä asian käsittelyä ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

”1) Onko direktiivin 89/48 – – 3 ja 4 artiklaa tulkittava siten, että Alankomaihin sijoittautuneen kiinteistönvälittäjän, joka harjoittaa Belgiassa kiinteistöjen välitystoimintaa, ei täydy täyttää enää Belgian lainsäätäjän edellä mainitun direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä asettamia edellytyksiä – – silloin, kun hän on tehnyt Belgiaan sijoittautuneen ja siellä BIV:n laillistaman kiinteistönvälittäjän kanssa yhteistyösopimuksen ja järjestänyt liiketoimintansa siten, että i) kuluttaja voi aina kääntyä Belgian toimintojen osalta tämän Belgiassa laillistetun kiinteistönvälittäjän puoleen ja ii) tämä yhteistyö tuodaan mainonnassa esille erityisesti viittaamalla tämän BIV:n Belgiassa laillistaman kiinteistönvälittäjän myötävaikutukseen silloin, kun toiminnot suoritetaan Belgian oikeuden mukaan,

vai

onko direktiivin 89/48 – – 3 ja 4 artiklaa tulkittava siten, että sellaisen Alankomaihin sijoittautuneen kiinteistönvälittäjän, joka harjoittaa Belgiassa kiinteistöjen välitystoimintaa, on joka tapauksessa täytettävä Belgian lainsäätäjän edellä mainitun direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä asettamat edellytykset – – niin, että asiassa ei oteta huomioon [tämän kiinteistönvälittäjän] sellaisen laillistetun Belgiassa toimivan kiinteistönvälittäjän kanssa [tekemää] mahdollista yhteistyösopimusta, jonka myötävaikutusta käytetään Belgian oikeuden mukaisten toimintojen osalta?

2) Jos yhteisöjen tuomioistuin katsoo, että [direktiiviä on tulkittava ensimmäisen kysymyksen toisessa osassa olevalla tavalla], eikö tästä seuraa sitten, että tällä direktiivillä ja tämän direktiivin täytäntöönpanon yhteydessä annetuilla kansallisilla säännöksillä rikotaan EY 49 artiklaa – –, koska tällaisen tulkinnan johdosta

tällä direktiivillä ja sen täytäntöönpanemisen yhteydessä annetuilla kansallisilla säännöksillä suojataan Belgiassa sijaitsevien kiinteistöjen välitysmarkkinoita moitittavalla, keinotekoisella tavalla ilman, että sen osalta olisi olemassa objektiivista oikeuttamisperustetta, sellaisilta yhteistyömuodoilta, joiden osapuolina on eri jäsenvaltioihin (Belgian [kuningaskuntaan] ja Alankomaiden [kuningaskuntaan]) sijoittautuneita itsenäisinä ammatinharjoittajina toimivia kiinteistönvälittäjiä, joista vähintään yksi ([Belgiaan sijoittautunut] kiinteistönvälittäjä) täyttää direktiivissä ja kansallisissa säännöksissä asetetut [edellä mainitut] edellytykset, joten vaatimus, jonka mukaan lisäksi myös [Alankomaihin sijoittautuneen] välittäjän on täytettävä nämä edellytykset, on katsottava olevan kansalaisuuteen perustuvaa välillistä syrjintää ja vähintäänkin se on katsottava kielletyksi, ei-syrjiväksi rajoitukseksi?"

Ensimmäinen kysymys

31 Yhteisöjen tuomioistuimelle toimitetuista asiakirjoista käy ilmi, että pääasian vastaajaa arvostellaan siitä, että hän on harjoittanut jopa sen jälkeen, kun hän oli järjestänyt toimintansa yhteistyösopimuksen tekemisen seurauksena uudelleen, Belgiassa tiettyjä sellaisia toimintoja, jotka kuuluvat Belgian oikeuden mukaan kiinteistönvälittäjän säänneltyyn ammattiin, ilman että hän olisi saanut sitä ennen lupaa harjoittaa tätä ammattia Belgiassa. Pääasian vastaajaa arvostellaan yhtäältä siitä, että hän on mainostanut Belgiassa sijaitsevia kiinteän omaisuuden kohteita internetsivuilla, ja toisaalta siitä, että hän on opastanut paikan päällä ostajaehdokkaita tällaiseen kohteeseen tehdyn tutustumiskäynnin yhteydessä ja esittänyt sen rakentamiseen liittyviä teknisiä kommentteja. Asiakirjoista ja pääasian asianosaisten esittämistä huomautuksista käy ilmi, että ennakkoratkaisupyynnön esittäneen tuomioistuimen tehtävänä on varmistaa, että muut toiminnot, erityisesti toiminnot, jotka liittyvät myynnin juridisiin näkökohtiin, on yhteistyösopimuksen mukaan suoritettu Belgiassa asianmukaisesti laillistetun kiinteistönvälittäjän myötävaikutuksella.

32 Näin ollen on katsottava, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin haluaa tietää ensimmäisellä kysymyksellään, ovatko direktiivin 89/48 3 ja 4 artikla esteenä sellaiselle jäsenvaltion sääntelylle, jonka mukaan toiseen jäsenvaltioon sijoittautuneen ja pääasian vastaajan kaltaisessa tilanteessa olevan palveluiden tarjoajan pääasiassa

kysymyksessä olevien kaltaisten toimintojen harjoittaminen ensimmäisen jäsenvaltion alueella edellyttää sellaisen luvan saamista, jonka saaminen riippuu lainsäädäntöä koskevan kelpoisuuskokeen läpäisemisestä.

33 Tämän direktiivin 3 artiklan ensimmäisen kohdan b alakohdassa säädetään, että jäsenvaltio ei saa puutteellisen pätevyyden perusteella kieltäytyä antamasta jäsenvaltion kansalaiselle lupaa harjoittaa säänneltyä ammattia alueellaan, jos jäsenvaltion kansalainen täyttää tietyt edellytykset ammattipätevyytensä osalta. Yhteisöjen tuomioistuimessa ei ole kiistetty, että Van Leuken täyttää kysymyksessä olevat edellytykset, mutta asian tutkiminen kuuluu kuitenkin ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle.

34 Direktiivin 89/48 3 artiklasta huolimatta sen 4 artiklan mukaan vastaanottava jäsenvaltio voi määrätyin kyseisessä artiklassa säädetyin edellytyksin vaatia, että hakijaan on sovellettava korvaavia toimenpiteitä.

Korvaavan toimenpiteen valinta

35 Tämän direktiivin 4 artiklan 1 kohdan b alakohdan kolmannesta alakohdasta käy ilmi, että korvaavista toimenpiteistä määräävän vastaanottavan jäsenvaltion on lähtökohtaisesti annettava hakijalle mahdollisuus valita sopeutumisajan ja kelpoisuuskokeen välillä.

36 Tästä direktiivin 89/48 4 artiklan 1 kohdan b alakohdan kolmannessa alakohdassa olevasta periaatteesta poiketen vastaanottava jäsenvaltio voi kuitenkin määrätä joko sopeutumisajasta tai kelpoisuuskokeesta sellaisten ammattien osalta, ”joiden harjoittaminen edellyttää kansallisen lainsäädännön tarkkaa tuntemusta ja joissa kansallista lainsäädäntöä koskeva neuvonta tai avustaminen on olennainen ja pysyvä ammattitoiminnan osa”.

37 Komission suullisessa käsittelyssä kiinteistönvälittäjän koulutuksesta Belgiassa toimittamien tietojen, joiden tarkistaminen kuuluu ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle, valossa ei kuitenkaan näytä siltä, että kysymyksessä olisi tämän poikkeuksen soveltamisalaan kuuluva ammatti. Nimittäin näiden tietojen mukaan kiinteistönvälittäjän ammatin harjoittajaksi ryhtymiseen Belgiassa riittää, että henkilöllä on rakennusinsinöörin, agronomin, teknisen insinöörin tai teollisuusinsinöörin belgialainen tutkinto, eikä koulutus, jonka päätteeksi tällainen tutkintotodistus annetaan, sisällä merkittävää juridista opetusta.

38 Kuten yhteisöjen tuomioistuin on kuitenkin jo todennut, jäsenvaltion, joka sääntelee ammattia, määräämän koulutuksen sisältö on erityisen merkityksellinen arviointiperuste tämän ammatin harjoittamiseen liittyvien vaatimusten asettamisessa (asia C-149/05, Price, tuomio 7.9.2006, Kok. 2006, s. I-7691, 55 kohta) Näin ollen ammattia, jota harjoittamaan saavat ryhtyä kaikki sellaiset henkilöt, jotka eivät ole saaneet merkittävää oikeustieteellistä koulutusta, ei voida katsoa ammatiksi, ”jonka harjoittaminen edellyttää kansallisen lainsäädännön tarkkaa tuntemusta”.

Korvaavien toimenpiteiden oikeasuhteisuudesta

39 Joka tapauksessa direktiivin 89/48 4 artiklan, jolla annetaan nimenomaisesti lupa korvaaviin toimenpiteisiin, ala on rajattava tilanteisiin, joissa mainitut toimenpiteet osoittautuvat oikeasuhteisiksi tavoiteltuun päämäärään nähden (asia C-330/03, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, tuomio 19.1.2006, Kok. 2006, s. I-801, 24 kohta).

40 Tältä osin on palautettava mieliin, että kuten tämän tuomion 31 kohdassa on esitetty, Van Leuken ei ole ainakaan sen jälkeen, kun hän oli järjestänyt toimintansa uudelleen yhteistyösopimuksen tekemisellä, enää harjoittanut kaikkea kiinteistönvälittäjän

säänneltyyn ammattiin, sellaisena kuin se määritellään Belgiassa, kuuluvaa toimintaa vaan ainoastaan tiettyä säänneltyä ammattitoimintaa, joka kuuluu tähän ammattiin. Erityisesti hän ei oman ilmoituksensa mukaan ole enää puuttunut kaupan juridiseen puoleen, koska tästä vastaaminen kuuluu yhteistyösopimuksen mukaan van Aspenille, joka on asianmukaisesti laillistettu kiinteistönvälittäjä Belgiassa. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävänä on tarkistaa, pitävätkö nämä esitetyt seikat paikkansa.

41 Tällaisessa tilanteessa palvelujen tarjoajalle asetetulla velvollisuudella suorittaa korvaavia toimenpiteitä kysymyksessä olevan jäsenvaltion lainsäädäntöä koskevan tuntemuksensa osalta ylitetään selvästi se, mikä on tarpeen pääasiassa kysymyksessä olevien kaltaisten palvelujen vastaanottajien suojelemiseksi siltä vaaralta, että myynnin juridisia näkökulmia koskeva avustaminen olisi riittämätöntä. Nimittäin edellisessä kohdassa kuvatun toimintatavan takia näiden palvelujen vastaanottajien intressit turvataan sillä, että tässä jäsenvaltiossa asianmukaisesti laillistettu kiinteistönvälittäjä toimii välittäjänä jokaisessa kyseisessä valtiossa sijaitsevan kiinteän omaisuuden kohteen kaupassa, samalla tavalla kuin nämä intressit turvattaisiin sellaisen liiketoimen yhteydessä, johon toiseen jäsenvaltioon sijoittautunut välimies ei myötävaikuta millään tavoin.

Yhteisön oikeuden rikkomisesta aiheutuvat seuraukset

42 Mitä tulee uhkasakon maksettavaksi tuomitsemiseen pääasian kaltaisissa olosuhteissa, on palautettava mieliin, että jäsenvaltio ei voi soveltaa rangaistusseuraamusta sellaisen hallintomuodollisuuden osalta, jota ei ole noudatettu, koska asianomainen jäsenvaltio ei ole antanut tilaisuutta tämän muodollisuuden täyttämiseen tai on tehnyt sen täyttämisen mahdottomaksi yhteisön oikeuden vastaisesti (ks. vastaavasti yhdistetyt asiat C-338/04, C-359/04 ja C-360/04, Placanica ym., tuomio 6.3.2007, Kok. 2007, s. I-1891, 69 kohta). Näin on erityisesti silloin, kun muodollisuuden täyttäminen edellyttää sellaisten edellytysten noudattamista, jotka ovat yhteisön oikeuden vastaisia.

43 Kaiken edellä olevan perusteella ensimmäiseen kysymykseen on vastattava, että direktiivin 89/48 3 ja 4 artikla ovat esteenä sellaiselle jäsenvaltion sääntelylle, jonka mukaan toiseen jäsenvaltioon sijoittautuneen ja pääasian vastaajan kaltaisessa tilanteessa olevan palveluiden tarjoajan pääasiassa kysymyksessä olevien kaltaisten toimintojen harjoittaminen ensimmäisen jäsenvaltion alueella edellyttää sellaisen luvan saamista, jonka saaminen riippuu lainsäädäntöä koskevan kelpoisuuskokeen läpäisemisestä.

Toinen kysymys

44 Ensimmäiseen kysymykseen annettu vastaus huomioon ottaen toiseen kysymykseen ei ole tarpeen vastata.

Oikeudenkäyntikulut

45 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 (toinen jaosto) on ratkaissut asian seuraavasti:

Vähintään kolmivuotisesta ammatillisesta korkeammasta koulutuksesta annettujen tutkintotodistusten tunnustamista koskevasta yleisestä järjestelmästä

21.12.1988 annetun neuvoston direktiivin 89/48/ETY, sellaisena kuin se on muutettuna 14.5.2001 annetulla Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivillä 2001/19/EY, 3 ja 4 artikla ovat esteenä sellaiselle jäsenvaltion sääntelylle, jonka mukaan toiseen jäsenvaltioon sijoittautuneen ja pääasian vastaajan kaltaisessa tilanteessa olevan palveluiden tarjoajan pääasiassa kysymyksessä olevien kaltaisten toimintojen harjoittaminen ensimmäisen jäsenvaltion alueella edellyttää sellaisen luvan saamista, jonka saaminen riippuu lainsäädäntöä koskevan kelpoisuuskokeen läpäisemisestä.

Allekirjoitukset