DOMSTOLENS DOM (andra avdelningen)

den 17 april 2008 *

I mål C-197/06,

angående en begäran om förhandsavgörande enligt artikel 234 EG, framställd av voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Belgien) genom beslut av den 28 april 2006, som inkom till domstolen den 3 maj 2006, i målet

meddelar

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

mot

Willem Van Leuken,

DOMSTOLEN (andra avdelningen)

sammansatt av avdelningsordföranden C.W.A. Timmermans samt domarna K. Schiemann (referent), J. Makarczyk, P. Kūris och J.-C. Bonichot,

* Rättegångsspråk: nederländska.

generaladvokat: P. Mengozzi,
justitiesekreterare: enhetschefen M.-A. Gaudissart,

efter det skriftliga förfarandet och förhandlingen den 6 september 2007,

med beaktande av de yttranden som avgetts av:

— Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW och Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, genom S. Beer, advocaat,

— Willem Van Leuken, genom P. Berben och H. Lamon, advocaten,

— Nederländernas regering, genom C. Wissels, i egenskap av ombud,

— Europeiska unionens råd, genom F. Florindo Gijón, K. Michoel och A.-M. Colaert, samtliga i egenskap av ombud,

— Europeiska gemenskapernas kommission, genom H. Støvlbæk och W. Wils, båda i egenskap av ombud,

med hänsyn till beslutet, efter att ha hört generaladvokaten, att avgöra målet utan förslag till avgörande,

följande

Dom

1 Begäran om förhandsavgörande avser tolkningen av rådets direktiv 89/48/EEG av den 21 december 1988 om en generell ordning för erkännande av examensbevis över behörighetsgivande högre utbildning som omfattar minst tre års studier (EGT L 19, 1989, s. 16; svensk specialutgåva, område 6, volym 2, s. 192), i dess lydelse enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/19/EG av den 14 maj 2001 (EGT L 206, s. 1) (nedan kallat direktiv 89/48), och av artikel 49 EG.

2 Begäran har framställts i ett förfarande som anhängiggjorts av Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Belgiens mäklarsamfund, nedan kallat CIB) och Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (yrkessamfund för fastighetsmäklare, nedan kallat BIV) gentemot Willem Van Leuken, beträffande hans utövande av viss yrkesverksamhet i Belgien som ingår i det reglerade fastighetsmäklaryrket. Förfarandet syftar till fastställelse av att Willem Van Leuken inte har följt ett förbudsföreläggande som utfärdats av voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (ordföranden vid handelsdomstolen i Hasselt, i ett interimistiskt förfarande) genom beslut av den 10 januari 2003.

Tillämpliga bestämmelser

Direktiv 89/48

3 Det framgår av tredje och fjärde skälen i direktiv 89/48 att detta direktiv har till syfte att införa en generell ordning för erkännande av examensbevis i syfte att underlätta för europeiska medborgare att kunna utföra all den yrkesverksamhet som i en värdmedlemsstat är beroende av att en postgymnasial utbildning avslutats.

4 Enligt artikel 2 i direktiv 89/48 ska direktivet gälla för varje medborgare i en medlemsstat som vill utöva ett reglerat yrke i en värdmedlemsstat, i självständig verksamhet eller som anställd.

5 I artikel 3 första stycket b i direktivet föreskrivs att när det i en värdmedlemsstat krävs ett examensbevis för att utöva ett reglerat yrke, får den behöriga myndigheten i denna medlemsstat inte under hänvisning till otillräckliga kvalifikationer vägra att ge en medborgare i en medlemsstat (nedan kallad sökanden) tillstånd att utöva detta yrke på samma villkor som gäller för dess egna medborgare, om den sökande har utövat yrket i fråga på heltid under två år under de närmast föregående tio åren i en medlemsstat som inte reglerar detta yrke och har intyg om kvalifikationer som uppfyller vissa krav.

6 Enligt artikel 4 i direktiv 89/48 får värdmedlemsstaten, trots bestämmelserna i artikel 3, kräva att sökanden, enligt vissa villkor som definieras i artikeln, lägger fram bevis på att han har yrkeserfarenhet av en viss längd, att han slutför en anpass-

ningstid som inte överstiger tre år eller genomgår ett lämplighetsprov (nedan kallade kompenserande åtgärder). I nämnda artikel 4 fastställs vissa bestämmelser och villkor som är tillämpliga på de kompenserande åtgärderna.

7 Enligt artikel 4.1 b tredje stycket i samma direktiv måste den värdmedlemsstat som kräver kompenserande åtgärder i princip ge den sökande rätt att välja mellan en anpassningstid och ett lämplighetsprov. Vad gäller yrken ”som kräver en exakt kunskap om landets lagstiftning och i vilka ständigt och i stor omfattning rådgivning och/eller bistånd rörande landets lagar ingår”, får värdmedlemsstaten dock avvika från denna princip och föreskriva antingen en anpassningstid eller ett lämplighetsprov.

Den belgiska lagstiftningen

8 Artikel 3 i ramlag av den 1 mars 1976 om skydd för yrkestitlar och utövande av intellektuella tjänsteyrken (*Belgisch Staatsblaad* av den 27 mars 1976, s. 3604), i dess lydelse enligt programlag av den 10 februari 1998 (*Belgisch Staatsblaad* av den 21 februari 1998, s. 4889) (nedan kallad ramlagen), har följande lydelse:

”Ingen får i egenskap av egenföretagare, som huvud- eller bisyssla, utöva ett reglerat yrke med tillämpning av denna lag eller använda motsvarande yrkestitel såvida vederbörande inte är inskriven i förteckningen över personer som utövar yrket eller över praktikanter. En person etablerad i utlandet får endast utöva sådant yrke eller använda yrkestiteln om vederbörande fått tillstånd att tillfälligt utöva yrket.

Om det reglerade yrket utövas via en juridisk person är föregående stycke endast tillämpligt på förvaltare, företagsledare eller aktiva delägare som personligen utövar den reglerade verksamheten eller som faktiskt leder den enhet där verksamheten utövas. I avsaknad av sådana personer är första stycket tillämpligt på förvaltare, företagsledare eller aktiva delägare i den juridiska personen som uttryckligen utsetts härför.

…”

9 Vad beträffar fastighetsmäklare genomfördes ramlagen genom kunglig kungörelse av den 6 september 1993 om skydd för yrkestitlar och utövandet av yrket fastighetsmäklare (*Belgisch Staatsblaad* av den 13 oktober 1993, s. 22447), i dess lydelse enligt kunglig kungörelse av den 2 maj 1996 (*Belgisch Staatsblaad* av den 8 juni 1996, s. 15773). I artikel 2 i den kungliga kungörelsen i ändrad lydelse föreskrivs följande:

”Ingen får i egenskap av egenföretagare, som huvud- eller bisyssla, utöva yrket fastighetsmäklare eller använda yrkestiteln ’av B.I.V. auktoriserad fastighetsmäklare’ eller ’praktiserande fastighetsmäklare’ såvida vederbörande inte är inskriven i [BIV:s] förteckning över personer som utövar yrket eller över praktikanter. Om personen är etablerad i utlandet får han endast utöva yrket eller använda dessa titlar om han fått tillstånd att tillfälligt utöva yrket. …”

10 I artikel 6 i samma kungliga kungörelse i ändrad lydelse stadgas följande:

”För att kunna upptas i förteckningen över personer som utövar yrket krävs att vederbörande genomfört en ettårig praktikperiod med godkänt resultat.

Innehavare av [utbildningsbevis som krävs i en annan medlemsstat i Europeiska gemenskapen eller i en stat ansluten till avtalet om Europeiska ekonomiska samarbetsområdet av den 2 maj 1992 (EGT L 1, 1994, s. 3) för att beredas tillträde till fastighetsmäklaryrket på dess territorium eller för att utöva yrket där] är undantagna från kravet på praktikperiod. I de fall som anges i artikel 4[.1 b] i direktiv [89/48] kan dock [BIV:s] verkställande utskott kräva att den berörde, efter eget val, genomgår antingen en anpassningstid på ett år eller ett lämplighetsprov, för att tas upp i förteckningen över personer som utövar yrket.

…”

11 I artikel 93 i lag av den 14 juli 1991 om handelsbruk, konsumentupplysning och konsumentskydd (*Belgisch Staatsblaad* av den 29 augusti 1991, s. 18712) föreskrivs följande:

”Samtliga handlingar som strider mot god handelssed och varigenom en säljare skadar, eller kan skada, en eller flera andra säljares yrkesmässiga intressen är förbjudna.”

12 Artikel 95 första stycket i samma lag har följande lydelse:

”Ordföranden vid handelsdomstolen ska vara behörig att fastställa att det föreligger en handling, även om denna handling är straffbelagd, som utgör en överträdelse av bestämmelserna i denna lag och att utfärda förbudsföreläggande.”

Den nederländska lagstiftningen

13 Det framgår av de uppgifter som den nederländska regeringen och Europeiska gemenskapernas kommission lämnade vid förhandlingen att fastighetsmäklaryrket sedan den 1 mars 2001 inte längre är reglerat i Nederländerna.

Tvisten vid den nationella domstolen och tolkningsfrågorna

Parterna i förfarandet vid den nationella domstolen

14 CIB är en ideell förening bildad enligt belgisk rätt vars syfte enligt stadgarna är att tillvarata Belgiens auktoriserade fastighetsmäklares intressen. BIV är en belgisk offentligrättslig juridisk person som organiserar auktoriserade fastighetsmäklare som är etablerade i Belgien.

15 Willem Van Leuken är fastighetsmäklare och etablerad i Nederländerna. Han är verksam under firman ”Grensland Makelaars – onderdeel van Van Leuken vastgoed” (nedan kallad Grensland). Enligt egen uppgift (vilken det ankommer på den nationella domstolen att kontrollera) är han specialiserad på försäljning av fastigheter belägna i Belgien till nederländska köpare. Hans kontor är beläget i en gammal tullokal vid gränsen mellan Nederländerna och Belgien.

Förfarandet avseende ansökan om förbudsföreläggande

16 Den 11 mars 2002 ingav CIB och BIV stämningsansökan mot Willem Van Leuken vid den hänskjutande domstolen och yrkade att nämnda domstol skulle meddela ett förbudsföreläggande. De gjorde gällande att Willem Van Leuken utövade yrkesverksamhet som fastighetsmäklare i Belgien i strid med artikel 3 i ramlagen och, därmed, åsidosatte artikel 93 i lagen av den 14 juli 1991.

17 Genom beslut av den 10 januari 2003 fann rätten att talan kunde prövas i sak och att den till största delen var välgrundad. Willem Van Leuken förbjöds att ”bedriva förmedlingsverksamhet avseende fast egendom och att muntligen eller skriftligen eller på något sätt framställa sig som utövare av förmedlingsverksamhet som syftar till försäljning, köp, byte uthyrning eller avstående av fast egendom, rättigheter avseende fast egendom och rörelseegendom som avser fast egendom som är belägen i Belgien. Förbudet gäller endast till dess att [Willem Van Leuken] uppfyller gällande bestämmelser i belgisk och gemenskapsrättslig lagstiftning.”

18 Willem Van Leuken förelades dessutom att betala vite med 3 700 euro per fastställt åsidosättande från och med utgången av en frist på sex månader från delgivning av beslutet, dock högst 100 000 euro totalt.

19 Inom ramen för förfarandet avseende ansökan om förbudsföreläggande hade Willem Van Leuken hävdat att han inte arbetar som fastighetsmäklare i Belgien, eftersom hans kontor är beläget i Nederländerna, och att han endast gör reklam för sin verksamhet i Nederländerna även om han medverkar som mellanman vid försäljningar av fastigheter som är belägna i Belgien. Resonemanget underkändes i följande ordalag:

”Då det inte visats att [Willem Van Leuken] använder sig av lokala fastighetsmäklare då han agerar som mellanman vid försäljning av fastigheter belägna i Belgien

saknas rimlig anledning att ifrågasätta att han även utövar viss del av sin verksamhet i Belgien, till exempel genom ledsagande av potentiella köpare vid visning av de objekt som utbjuds till försäljning. Sådant [ledsagande] kan knappast anses som en underordnad verksamhet. Med hänsyn till [den aktuella] yrkesverksamhetens natur är det svårt att komma till en annan slutsats än att [Willem Van Leuken] utövar åtminstone en betydande del av sin mäklarverksamhet på den plats där egendomen är belägen, oavsett var hans kontor är beläget och vilken typ av media han använder för att göra reklam."

Ansökan om tillstånd att tillfälligt utöva fastighetsmäklaryrket i Belgien

20 Medan förfarandet avseende ansökan om förbudsföreläggande fortfarande pågick ingav Willem Van Leuken den 15 maj 2002 en ansökan till BIV om att erhålla tillstånd att tillfälligt utöva fastighetsmäklaryrket i Belgien.

21 BIV beviljade ansökan på villkor att Willem Van Leuken först skulle genomgå ett lämplighetsprov i nio olika juridiska ämnen. Enligt BIV krävs det goda kunskaper i fastighetsrätt i allmänhet för att utöva fastighetsmäklaryrket. BIV ansåg även att upplysningsplikten kan anses så viktig inom alla serviceyrken att sökanden inte kan beviljas dispens från den. Rådgivning och/eller bistånd rörande belgisk rätt utgör dessutom en viktig och ofrånkomlig del av en fastighetsmäklares yrkesverksamhet. Av dessa skäl fann BIV att det var nödvändigt att kräva att Willem Van Leuken skulle genomgå ett lämplighetsprov i stället för att låta honom välja mellan en anpassningstid eller ett sådant prov.

22 Med hänsyn till omfattningen av de juridiska ämnen som ingick i provet beslutade Willem Van Leuken att inte delta i provet.

Omorganiseringen av Willem Van Leukens verksamhet

23 Willem Van Leuken har enligt egen utsago organiserat om sin verksamhet för att efterkomma förbudsföreläggandet i beslutet av den 10 januari 2003. Den 30 september 2003 ingick han därför ett samarbetsavtal med Inge Van Asten, en fastighetsmäklare som är etablerad i Belgien och som auktoriserats av BIV (nedan kallat samarbetsavtalet).

24 Enligt avtalet kommer Willem Van Leuken hädanefter att anlita Inge Van Asten, som utsetts till företagsledare för Grensland och registrerats i denna egenskap vid Handelskammaren i Eindhoven (Nederländerna), för att hon ska agera som mellanman vid försäljning av fastigheter belägna i Belgien. All Grenslands verksamhet utövas i Belgien av antingen Inge van Asten eller Willem Van Leuken, för Inge van Astens räkning och under hennes ansvar.

Talan om utdömande av vite

25 Sedan beslutet av den 10 januari 2003 delgetts Willem Van Leuken, väckte CIB och BIV den 27 maj 2004 en första talan om utdömande av förelagt vite. Talan bifölls upp till ett belopp av 14 800 euro genom beslut av den 26 november 2004. Willem Van Leuken har inte överklagat detta beslut utan har betalat beloppet.

26 Den 25 oktober 2005 begärde CIB och BIV ånyo att voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt skulle fastställa att Willem Van Leuken inte hade följt förbudsföreläggandet i beslutet av den 10 januari 2003 och, följaktligen, slå fast att det vite som förelagts i enlighet med beslutet slutligt uppgick till 100 000 euro.

27 CIB och BIV har i detta avseende åberopat reklam beträffande försäljning av mer än 50 bostäder och andra fastigheter belägna i Belgien, vilka finns utlagda på webbplatsen www.grensland.nl.

28 De har även hänvisat till ett protokoll upprättat av en utsedd belgisk officiell tjänsteman (huissier de justice), vari det konstateras att Willem Van Leuken på plats har guidat en potentiell köpare av en fastighet belägen i Belgien och att han tillhandahöll upplysningar av teknisk art om byggnadens uppförande. Vid besöket gav Willem Van Leuken de potentiella köparna en broschyr med uppgifter om fastigheten. I broschyren anges att verksamhet som rör belgisk rätt sköts av företagsledaren Inge van Asten som är auktoriserad av BIV. Samma uppgift finns på Grenslands webbplats.

29 Den hänskjutande domstolen undrar mot bakgrund härav om en fastighetsmäklare som är etablerad i Nederländerna och som utbjuder fastigheter belägna i Belgien till försäljning åsidosätter förbudsföreläggandet i beslutet av den 10 januari 2003 när han organiserar sin verksamhet i form av ett samarbete med en belgisk fastighetsmäklare som är auktoriserad av BIV.

30 Under dessa omständigheter beslutade voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt att vilandeförklara målet och att ställa följande tolkningsfrågor till domstolen:

”1) Ska artiklarna 3 och 4 i direktiv 89/48… tolkas så, att en fastighetsmäklare som är etablerad i Nederländerna och som i Belgien bedriver förmedlingsverksamhet avseende fastigheter inte behöver uppfylla kraven i den belgiska genomförandelagstiftningen för nämnda direktiv … då han ingått ett samarbetsavtal med en fastighetsmäklare som är etablerad i Belgien och är auktoriserad av [BIV] och organiserat verksamheten så att i) konsumenterna vad gäller verksamheten i Belgien alltid kan vända sig till den belgiska auktoriserade fastighetsmäklaren och ii) upplysningar om samarbetet lämnas i marknadsföringen, genom hänvisning till att den i Belgien av BIV auktoriserade fastighetsmäklaren deltar som mellanman i de fall då verksamheten bedrivs enligt belgisk rätt,

eller

ska artiklarna 3 och 4 i direktiv 89/48 … tolkas så, att en fastighetsmäklare som är etablerad i Nederländerna och som i Belgien bedriver förmedlingsverksamhet avseende fastigheter under alla omständigheter måste uppfylla kraven i den belgiska genomförandelagstiftningen för nämnda direktiv … oavsett om det föreligger ett samarbetsavtal [som denne fastighetsmäklare ingått] med en i Belgien auktoriserad fastighetsmäklare som fungerar som mellanman för verksamhet [som bedrivs] enligt belgisk rätt [?]

2) Om domstolen finner att [artiklarna 3 och 4 ska tolkas så som beskrivs i den andra delen av fråga 1], innebär då inte det att detta direktiv och de nationella genomförandebestämmelserna för direktivet strider mot artikel 49 EG … av det skälet att direktivet och de nationella genomförandebestämmelserna, om den

ovannämnda tolkningen tillämpas, på ett klandervärt sätt, konstlat och utan sakliga skäl avskärmar marknaden för förmedling av fastigheter belägna i Belgien från allt samarbete mellan oberoende fastighetsmäklare som är etablerade i olika medlemsstater ([Konungariket] Belgien och [Konungariket] Nederländerna), av vilka åtminstone den ena (fastighetsmäklaren [som är etablerad i Belgien]) uppfyller kraven enligt direktivet och de [ovannämnda] nationella bestämmelserna, varför kravet på att även den [fastighetsmäklare som är etablerad i Nederländerna] måste uppfylla dessa krav … är att likställa med indirekt diskriminering på grund av nationalitet eller åtminstone utgör en förbjuden, om än icke-diskriminerande, restriktion [?]”

Prövning av den första frågan

31 Det framgår av de handlingar som tillställts domstolen att svaranden i målet vid den nationella domstolen klandras för att, även sedan han omorganiserat sin verksamhet till följd av ingåendet av samarbetsavtalet, ha utövat viss verksamhet i Belgien som enligt belgisk lagstiftning ingår i det reglerade fastighetsmäklaryrket utan att först ha beviljats tillstånd att utöva yrket där. I målet vid den nationella domstolen kritiseras han dels för att göra reklam på en webbplats för fastigheter belägna i Belgien, dels för att på plats guida potentiella köpare vid visning av sådana fastigheter genom att tillhandahålla upplysningar av teknisk art om fastigheternas uppförande. Det följer även av handlingarna och av yttranden från parterna i målet vid den nationella domstolen, vilket det ankommer på den hänskjutande domstolen att kontrollera, att annan verksamhet – i synnerhet verksamhet som avser de juridiska aspekterna av försäljningen – enligt samarbetsavtalet sköts med hjälp av en i Belgien auktoriserad fastighetsmäklare.

32 Den hänskjutande domstolen ska därför anses ha ställt sin första fråga för att få klarhet i huruvida artiklarna 3 och 4 i direktiv 89/48 utgör hinder för en medlemsstats bestämmelser enligt vilka det krävs tillstånd för att en tjänsteleverantör, som är etablerad i en annan medlemsstat och som befinner sig i en sådan situation som den

som svaranden i målet vid den nationella domstolen befinner sig i, i den förstnämnda medlemsstaten ska få utöva sådan verksamhet som är i fråga i det nationella målet när det för att få tillstånd krävs att vederbörande först genomgår ett lämplighetsprov i juridik med godkänt resultat.

33 Enligt artikel 3 första stycket b i direktivet får en medlemsstat inte under hänvisning till otillräckliga kvalifikationer vägra att ge en medborgare i en medlemsstat tillstånd att utöva ett reglerat yrke på dess territorium om han uppfyller vissa kriterier avseende sina yrkesmässiga kvalifikationer. Det har inte bestritts inför domstolen att Willem Van Leuken uppfyller nämnda kriterier. Det ankommer emellertid på den hänskjutande domstolen att kontrollera att så är fallet.

34 Trots bestämmelserna i artikel 3 i direktiv 89/48 får värdmedlemsstaten enligt artikel 4 i direktivet kräva att sökanden, enligt vissa villkor som definieras i artikeln, underkastar sig kompenserande åtgärder.

Valet av kompenserande åtgärd

35 Det framgår av artikel 4.1 b tredje stycket i direktivet att den värdmedlemsstat som kräver kompenserande åtgärder i princip måste ge den sökande rätt att välja mellan en anpassningstid och ett lämplighetsprov.

36 Vad gäller yrken ”som kräver en exakt kunskap om landets lagstiftning och i vilka ständigt och i stor omfattning rådgivning och/eller bistånd rörande landets lagar ingår”, får emellertid värdmedlemsstaten avvika från principen i artikel 4.1 b tredje stycket i direktiv 89/48 och föreskriva antingen en anpassningstid eller ett lämplighetsprov.

37 Mot bakgrund av de upplysningar om fastighetsmäklares utbildning i Belgien som kommissionen tillhandahållit domstolen under förhandlingen (vilka det ankommer på den hänskjutande domstolen att kontrollera), framgår det dock inte att det rör sig om ett yrke som omfattas av undantagets tillämpningsområde. Av dessa upplysningar följer att det för att ges tillträde till fastighetsmäklaryrket i Belgien är tillräckligt att ha en belgisk examen som civilingenjör, agronom, teknisk ingenjör eller industriingenjör. De utbildningar som leder fram till dessa examina innehåller ingen betydande juridisk undervisning.

38 Innehållet i den utbildning som krävs av den medlemsstat som reglerat ett yrke är emellertid, såsom domstolen tidigare fastställt, av särskild relevans vid bedömningen av de krav som är förenade med utövandet av yrket (dom av den 7 september 2006 i mål C-149/05, Price, REG 2006, s. I-7691, punkt 55). Ett yrke som är öppet även för personer som inte har någon betydande juridisk utbildning kan följaktligen inte anses utgöra ett yrke ”som kräver en exakt kunskap om landets lagstiftning”.

Huruvida de kompenserande åtgärderna är proportionerliga

39 Det ska framhållas att räckvidden av artikel 4 i direktiv 89/48, enligt vilken kompenserande åtgärder uttryckligen är tillåtna, under alla omständigheter ska begränsas till de fall där sådana åtgärder står i proportion till det eftersträvade målet (dom av den 19 januari 2006 i mål C-330/03, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, REG 2006, s. I-801, punkt 24).

40 Domstolen erinrar om att i vart fall sedan Willem Van Leuken omorganiserade sin verksamhet genom att ingå ett samarbetsavtal har han, såsom påpekats i punkt 31 i denna dom, inte utövat samtliga delar av det reglerade fastighetsmäklaryrket, såsom

detta definieras i Belgien, utan endast viss reglerad yrkesverksamhet som ingår i detta yrke. Enligt egen utsago har han inte ombesörjt de juridiska aspekterna av försäljningen, vilka enligt samarbetsavtalet skötts av Inge van Asten som är auktoriserad fastighetsmäklare i Belgien. Det ankommer på den hänskjutande domstolen att kontrollera att så verkligen är fallet.

41 Skyldigheten för en tjänsteleverantör att underkasta sig kompenserande åtgärder i fråga om sina kunskaper om den aktuella medlemsstatens lagstiftning är under dessa omständigheter uppenbart mer långtgående än vad som krävs för att skydda mottagarna av sådana tjänster som de som är föremål för prövning i det nationella målet mot risken för att erhålla felaktigt bistånd i fråga om de juridiska aspekterna av försäljningen. Med hänsyn till det tillvägagångssätt som beskrivs i föregående punkt tillvaratas nämligen mottagarnas intressen genom att en fastighetsmäklare som är auktoriserad i den aktuella medlemsstaten deltar vid varje försäljning av fastigheter belägna i denna medlemsstat på samma sätt som deras intressen skulle tillvaratas vid en transaktion där en mellanhand etablerad i en annan medlemsstat inte ombesörjer någon av dessa aspekter.

Följderna av att gemenskapsrätten åsidosätts

42 Vad beträffar utdömande av vite i en sådan situation som den som är aktuell i målet vid den nationella domstolen erinrar domstolen om att en medlemsstat inte får påföra en straffrättslig påföljd för att en administrativ formalitet inte har uppfyllts, när den berörda medlemsstaten i strid med gemenskapsrätten har nekat eller omöjliggjort fullgörandet av denna formalitet (se, för ett liknande resonemang, dom av den 6 mars 2007 i de förenade målen C-338/04, C-359/04 och C-360/04, Placanica m.fl., REG 2007, s. I-1891, punkt 69). Så är fallet särskilt när det för uppfyllandet av den aktuella formaliteten föreskrivs villkor som strider mot gemenskapsrätten.

43 Med hänsyn till samtliga ovanstående överväganden ska den första frågan besvaras enligt följande. Artiklarna 3 och 4 i direktiv 89/48 utgör hinder för en medlemsstats bestämmelser enligt vilka det krävs tillstånd för att en tjänsteleverantör, som är etablerad i en annan medlemsstat och som befinner sig i en sådan situation som den som svaranden i målet vid den nationella domstolen befinner sig i, i den förstnämnda medlemsstaten ska få utöva sådan verksamhet som är i fråga i det nationella målet, när det för att få tillstånd krävs att vederbörande först genomgår ett lämplighetsprov i juridik med godkänt resultat.

Prövning av den andra frågan

44 Med hänsyn till svaret på den första frågan saknas anledning att besvara den andra frågan.

Rättegångskostnader

45 Eftersom förfarandet i förhållande till parterna i målet vid den nationella domstolen utgör ett led i beredningen av samma mål, ankommer det på den nationella domstolen att besluta om rättegångskostnaderna. De kostnader för att avge yttrande till domstolen som andra än nämnda parter har haft är inte ersättningsgilla.

Mot denna bakgrund beslutar domstolen (andra avdelningen) följande:

Artiklarna 3 och 4 i rådets direktiv 89/48/EEG av den 21 december 1988 om en generell ordning för erkännande av examensbevis över behörighetsgivande

högre utbildning som omfattar minst tre års studier, i dess lydelse enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2001/19/EG av den 14 maj 2001, utgör hinder för en medlemsstats bestämmelser enligt vilka det krävs tillstånd för att en tjänsteleverantör, som är etablerad i en annan medlemsstat och som befinner sig i en sådan situation som den som svaranden i målet vid den nationella domstolen befinner sig i, i den förstnämnda medlemsstaten ska få utöva sådan verksamhet som är i fråga i det nationella målet, när det för att få tillstånd krävs att vederbörande först genomgår ett lämplighetsprov i juridik med godkänt resultat.

Underskrifter