



Jurisprudentie

Zaak C-242/23

Tecno*37

tegen

Ministero dello Sviluppo Economico

en

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna

[verzoek van de Consiglio di Stato (hoogste bestuursrechter, Italië) om een prejudiciële beslissing]

Arrest van het Hof (Eerste kamer) van 4 oktober 2024

„Prejudiciële verwijzing – Vrijheid van dienstverlening – Richtlijn 2006/123/EG – Artikel 25, lid 1 – Beperkingen ten aanzien van multidisciplinaire activiteiten – Gereguleerd beroep – Nationale regeling die in het algemeen voorziet in de onverenigbaarheid van de gezamenlijke uitoefening van de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom – Eisen van onafhankelijkheid en onpartijdigheid – Evenredigheid van de beperking – Gevolgen van de afsluiting van een inbreukprocedure van de Europese Commissie tegen een lidstaat”

1. *Beroep wegens niet-nakoming – Recht van beroep van de Commissie – Beoordeling van het besluit om een inbreukprocedure af te sluiten – Discretionaire uitoefening – Gevolg – Afsluiting door de Commissie van een dergelijke procedure die niet meebrengt dat de nationale regeling waarop deze procedure betrekking heeft, in overeenstemming is met het Unierecht (Art. 258 VWEU)*

(zie punten 29-33, dictum 1)

2. *Vrij verkeer van personen – Vrijheid van vestiging – Vrij verrichten van diensten – Werknemers – Erkenning van beroepskwalificaties – Werkingssfeer van richtlijn 2005/36 – Toepassing op de erkenning, in een lidstaat, van een in een andere lidstaat verkregen beroepskwalificatie (Richtlijn 2005/36 van het Europees Parlement en de Raad, art. 1, art. 2, lid 1, en art. 4)*

(zie punten 41 en 42)

3. *Vrijheid van vestiging – Vrij verrichten van diensten – Diensten binnen de interne markt – Richtlijn 2006/123 – Vrijheid van vestiging van dienstverrichters – Toepasselijkheid op zuiver interne situaties*

(Richtlijn 2006/123 van het Europees Parlement en de Raad, overwegingen 2, 5 en 7, art. 1, lid 1, en art. 25, lid 1)

(zie punten 57-60)

4. *Vrijheid van vestiging – Vrij verrichten van diensten – Diensten binnen de interne markt – Richtlijn 2006/123 – Beperkingen inzake multidisciplinaire activiteiten – Gereguleerd beroep – Nationale regeling die in het algemeen voorziet in de onverenigbaarheid van de gezamenlijke uitoefening van de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom – Ontoelaatbaarheid (Richtlijn 2006/123 van het Europees Parlement en de Raad, art. 25, lid 1)*

(zie punten 74-79, 81, 82, dictum 2)

Samenvatting

In een geding over een algemeen verbod voor een onderneming om de activiteit van vastgoedbemiddelaar en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom gezamenlijk uit te oefenen, heeft het Hof verduidelijkt aan welke voorwaarden beperkingen inzake de uitoefening van multidisciplinaire activiteiten door een gereguleerd beroep moeten voldoen om verenigbaar te zijn met richtlijn 2006/123.¹

Tecno*37 is een eenmanszaak die de activiteit van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom en die van vastgoedbemiddelaar in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar gezamenlijk uitoefent.

De Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Bologna (kamer van koophandel, industrie, ambachten en landbouw van Bologna, Italië) was van mening dat deze gezamenlijke uitoefening van de activiteit van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom en die van vastgoedbemiddeling onverenigbaar was in de zin van de nationale regeling en heeft Tecno*37 verboden om haar activiteit van vastgoedbemiddeling voort te zetten.

Tecno*37 is tegen deze beslissing opgekomen, in laatste instantie bij de Consiglio di Stato (hoogste bestuursrechter, Italië), de verwijzende rechter, waarbij zij met name heeft gesteld dat het verbod om de betrokken activiteiten gezamenlijk uit te oefenen in strijd is met het Unierecht. In het bijzonder wordt, volgens haar, de betrokken nationale regeling op abstracte en algemene wijze toegepast, hetgeen steeds leidt tot de erkenning van een onverenigbaarheid tussen de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom en elke beoordeling per geval van het risico van een belangenconflict verhindert.

De verwijzende rechter heeft twijfels over de verenigbaarheid van de in deze regeling neergelegde beperkingen met het Unierecht en vraagt zich met name af of artikel 25, lid 1, van richtlijn 2006/123 zich verzet tegen een nationale regeling die in het algemeen bepaalt dat de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom niet gezamenlijk kunnen worden uitgeoefend.

Het Hof beantwoordt deze vraag bevestigend.

¹ Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PB 2006, L 376, blz. 36).

Beoordeling door het Hof

Om tot deze slotsom te komen stelt het Hof eerst vast dat, door de gezamenlijke uitoefening van de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom in het algemeen te verbieden, de betrokken nationale regeling de activiteit van bemiddeling, zijnde een gereguleerd beroep in Italië, onderwerpt aan eisen als die van artikel 25, lid 1, eerste alinea, van richtlijn 2006/123.

Vervolgens herinnert het Hof eraan dat de lidstaten, teneinde de bescherming van de consument te verzekeren, overeenkomstig artikel 25, lid 1, tweede alinea, onder a), van richtlijn 2006/123 maatregelen kunnen nemen om de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de gereguleerde beroepen te waarborgen.

Aangezien een vastgoedbemiddelaar een derde moet zijn ten opzichte van de partijen bij een vastgoedtransactie, blijkt in casu dat het verbod om de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom gezamenlijk uit te oefenen, voor zover het beoogt het risico van belangenconflicten te voorkomen, in beginsel kan worden geacht de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van het betrokken gereguleerde beroep te kunnen waarborgen.

Evenwel blijkt dat een dergelijk algemeen verbod verder gaat dan wat noodzakelijk en evenredig is om deze doelstelling te bereiken.

Weliswaar kan niet worden uitgesloten dat zich een belangenconflict voordoet, met name wanneer de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom worden uitgeoefend met betrekking tot hetzelfde onroerend goed of vergelijkbare onroerende goederen, maar een dergelijk risico dient zich niet noodzakelijkerwijs in alle omstandigheden voor te doen, zodat het bestaan van een dergelijk belangenconflict niet kan worden vermoed. Bovendien kunnen de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de betrokken beoefenaar van het gereguleerde beroep worden gewaarborgd door maatregelen die minder beperkend zijn voor het vrij verrichten van diensten dan een algemeen verbod op de gezamenlijke uitoefening van beide activiteiten, zoals een verbod op de gezamenlijke uitoefening van activiteiten dat beperkt is tot gevallen waarin het om hetzelfde onroerend goed gaat, of specifieke verplichtingen inzake transparantie en informatie over deze gezamenlijke uitoefening, in combinatie met een controle achteraf door de bevoegde beroepskamers.

Het Hof preciseert, tot slot, dat de praktische moeilijkheden, met name de onmogelijkheid om bij elke transactie na te gaan dat er geen sprake is van een belangenconflict bij een eventuele gezamenlijke uitoefening van de activiteit van vastgoedbemiddeling en die van beheerder van onroerend goed in mede-eigendom met betrekking tot hetzelfde onroerend goed, niet onoverkomelijk zijn. De verkoopakten kunnen namelijk bijvoorbeeld de expliciete verklaring bevatten dat de vastgoedmakelaar, die als bemiddelaar optreedt, niet tegelijkertijd de beheerder van het onroerend goed in mede-eigendom is waartoe het gekochte onroerend goed behoort.