



# Koalicija po ultimatu Levice zbija cene posrednikom pri oddaji stanovanj

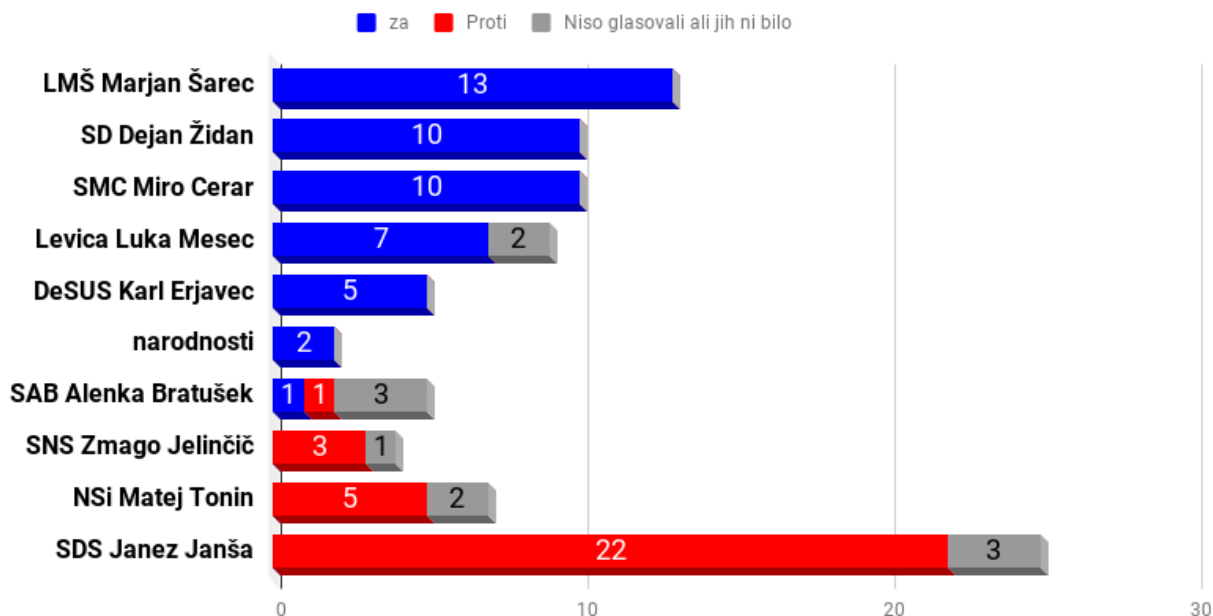
Na zahtevo Levice je koalicijska večina na hitro intervenirala na stanovanjskem trgu. V mesecu dni, kar je Levica vložila zakon, so včeraj že potrdili zakon, s katerim nižajo cene za nepremičninsko posredovanje pri oddaji ali najemu stanovanj. Po oceni šefa Levice **Luke Meseca** za polovico. Zelo velikega učinka na trg ne bo imelo: več kot dve tretjin poslov poteka brez nepremičninskih posrednikov neposredno med lastniki in najemniki. Intervencijo na trgu nepremičnin so iz Levice koaliciji množice strank, ki na volitvah ni bila najuspešnejša, postavili kot pogoj, da bi jim še zagotavljali večino za manjšinsko vladanje v DZ.

## Takoj zahteva za glasovanje o vetu

Na hitro sprejet zakon ne bo nujno obveljal. Skupina državnih svetnikov je že zahtevala odločanje o vetu, ki bo v ponedeljek. V državnem zboru so o nižanju cen nepremičninskega posredovanja glasovali tako:

# Koalicija omejuje cene nepremičninskega posredovanja

Za je bilo 48 poslancev, proti 31



V koaliciji je "narobe" glasoval le nekdanji minister za kohezijo **Marko Bandelli** (SAB), ki je ocenil, da je Levica dobronamerna, a to, kar predlagajo, je nesprejemljivo in proti vsaki logiki delovanja na prostem trgu in v EU.

## Že drugi poskus, prvič ga je zrušila tudi Levica

Bandellijeva razlaga, da gre za povsem nepotreben in tudi nedopusten poseg na trg, je eden od razlogov, da je skupina državnih svetnikov zahtevala glasovanje o vetu, ki bo v ponedeljek. A pomisleki svetnikov, prvi podpisani pod zahtevo je **Mitja Gorenšček**, so še mnogo obsežnejši, v celoti jih lahko preberete na koncu članka.

Ob nepremičninskem trgu to ni prvi zaplet. Obsežnejši nov zakon, ki pa je vseboval manj omejitev, je lani pred volitvami izglasovala že koalicija vlade Mira Cerarja. A jih je ustavil državni svet. Veto so izglasovali z 28 glasovi za in nič proti. Po volitvah so sedanji poslanci veto poskusili razveljaviti, a jim ni uspelo. Za je bilo le 42 poslancev. Iz Levice ni novembra lani odprave veta podprl nihče.

Predlog za najnovejši veto je takšen:

*“SKUPINA DRŽAVNIH SVETNIKOV  
(prvopodpisani Mitja Gorenšček)*

*Ljubljana, 12. 7. 2019*

#### *PREDLOG ODLOŽILNEGA VETA*

*Podpisani državni svetniki na podlagi 75.a člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) vlagamo predlog odločilnega veta na*

*Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-C), EPA 650-VIII.*

*Zakon je Državni zbor Republike Slovenije sprejel na 10. seji, dne 12. 7. 2019.*

*Podpisi državnih svetnikov so priloženi.*

#### *OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOŽILNEGA VETA:*

*Državni zbor Republike Slovenije je 12. julija 2019 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNPosr-C), ki so ga v zakonodajni postopek vložili poslanci stranke Levica. V obrazložitvi predloga so predlagatelji navedli, da sta temeljni načeli predloga ustvarjanje možnosti, da si*

državljeni lahko pridobijo primerno stanovanje in zagotavljanje učinkovitega varstva potrošnikov. Prvi cilj z vsebino zakona nima nobene povezave, saj so cene nepremičnin, tako za najem kot za nakup, visoke zaradi premajhne ponudbe nepremičnin in sočasno visokega povpraševanja. Država bi tako morala z drugimi ukrepi poskrbeti, da bi se ponudba nepremičnin na trgu povečala, s čimer bi olajšala tudi dostopnost do primernih stanovanj za državljane, saj bi se s tem cene znižale. Drugo načelo, ki ga navajajo predlagatelji, je ravno tako nenavadno, saj se zakon nanaša skoraj izključno na cenovno regulacijo storitev nepremičninskega posredovanja in v ničemer ne izboljšuje učinkovitosti varstva potrošnikov. Prva rešitev se nanaša na omejitev višine najvišjega dovoljenega plačila za posredovanje pri najemnih poslih na največ 4% pogodbene vrednosti. Določba predstavlja grob poseg v svobodno gospodarsko pobudo, ki je zagotovljena s 74. členom Ustave Republike Slovenije. V drugem odstavku istega člena je sicer določeno, da se gospodarska dejavnost ne sme izvajati v nasprotju z javno koristjo, pri čemer predlagatelji niti Vlada Republike Slovenije v svojem mnenju z dne 1. 7. 2019 niso postregli z nobenimi podatki, ki bi takšen zaključek in podlago za omejitev ustavno zagotovljene pravice utemeljevali. Namesto tega so predlog utemeljevali s pavšalnimi navedbami o višini »provizij« in s sklicevanjem na splošne pogoje poslovanja nekaterih nepremičninskih družb. Tudi, če bi njihovi podatki držali, pa to ne pomeni, da gre za izvajanje gospodarske dejavnosti v nasprotju z javno koristjo, saj so višine provizij za posredovanje pri najemnih poslih v drugih državah EU primerljive, oziroma običajno še višje.

Ob tem so predlagatelji navedli dva pričakovana učinka takšnega ukrepa. Po eni strani naj bi to pomenilo pocenitev storitev nepremičninskega posredovanja, po drugi strani pa naj bi se najemodajalce in posrednike sililo v sklepanje najemnih pogodb s čim daljšim rokom trajanja. Predlagatelji se seveda v oceni učinkov motijo. Takšna omejitev bo namreč predvsem zmanjšala število najemnih poslov, pri katerih bodo

posredovali nepremičninski posredniki. Posredniki namreč ne bodo prevzemali poslov, za katere ne bodo mogli zaračunati ustrezne cene. To pa bo posledično pomenilo, da se bo še več poslov izpeljalo brez sodelovanja nepremičninskih posrednikov. Po eni strani bo to povzročilo bistveno nižjo pravno varnost strank (najemodajalca in najemnika), po drugi strani pa tudi bistveno manj pobranih davkov, saj se pri poslih, pri katerih sodeluje posrednik, davek praktično vedno odvede, v ostalih poslih pa je v praksi to prej izjema kot pravilo. Zgrešeno je tudi prepričanje predlagateljev, da ima posrednik kakšen vpliv na obdobje trajanja najema. Ta je namreč odvisen od najemodajalca in ga ta gotovo ne bo pripravljen podaljševati zgolj zato, da bi posrednik dobil ustrezno plačilo.

Posledica takšne spremembe bo zelo verjetno tudi povečanje črnega trga na področju posredovanja v prometu z nepremičninami, ki ga država že v tem trenutku ne zmore, ne uspe ali celo noče urediti. Že sedaj na trgu spremljamo nekatere poskuse posameznih akterjev, ki skušajo zaobiti zakonske določbe s ponujanjem drugih storitev, ki so za stranke pogosto cenejše, hkrati pa jim ne nudijo niti približno enake pravne varnosti kot nepremičninsko posredovanje, ki se izvaja skladno z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNPosr).

Drugi ukrep se nanaša na prepoved delitve stroškov nepremičninskega posredovanja, ki je trenutno izrecno dovoljena na podlagi drugega odstavka 5. člena veljavnega ZNposr. Predlagatelji so v predlogu navedli da bi moral storitev nepremičninskega posredovanja obvezno plačal tisti, ki jo naroči (običajno prodajalec oziroma najemodajalec). Ob tem so spregledali, da je večina obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga ZNPosr, namenjena ravno varovanju interesov kupca oziroma najemnika (npr. pregled pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninske družbe, opozarjanje strank na ugotovljene napake, ipd.), zato je ta tudi najbolj zainteresiran, da v postopku sodeluje

nepremičninski posrednik kot strokovnjak. V primeru, da bo naročitelj vedno sam v celoti kril stroške nepremičninskega posredovanja, se bo položaj nepremičninskega posrednika vedno bolj približeval položaju zastopnika ene stranke, ki bo za interese druge stranke skrbel vedno manj. S tem pa se bo izničilo enega od osnovnih namenov ZNPosr, ki je v tem, da se zagotovi učinkovito varovanje interesov obeh pogodbenih strank.

Poleg tega si vsaka stranka v poslih takšne vrednosti že vnaprej preračuna svoje stroške. Posledično prodajalec kot tudi najemodajalec v zahtevano ceno nepremičnine oziroma najemnino vključita tudi stroške postopka. To pa pomeni, da se kupec (vsaj posrednemu) kritju stroškov ne more izogniti. Je pa dogovor o pogodbeni ceni nepremičnine pa tudi o vseh zadevnih stroških vedno predmet pogajanj med strankama in tako ni prav nobenega razloga, da bi strankam v tem smislu omejevali pogodbeno svobodo. S tem ukrepom se tako posega predvsem v ustavno zagotovljene pravice strank v prometu z nepremičninami.

V predlogu so predlagatelji navedli, da želijo s tem »zlasti znižati ceno nepremičnin, ki se oddajajo v najem«. Takšen cilj pa z uveljavitvijo zakona gotovo ne bo dosežen. Tudi, če bo celotno plačilo za posredovanje kril naročitelj (v tem primeru najemodajalec), bo svoje stroške na tak ali drugačen način prelil v najemnino, ki se bo v tem primeru lahko le povišala. Predlagatelji so očitno pozabili tudi na dejstvo, da lahko lastnik nepremičnine v postopku oddaje ali prodaje nepremičnine angažira tudi druge strokovnjake (odvetnike, razne svetovalce, notarje, ...), katerih stroške lahko ravno tako prevali na najemnika oziroma kupca.

Najbolj nerazumna in neživljenjska pa je določba 6. člena ZNPosr-C (ki v ZNPosr dodaja nov 25.a člen), s katero se uvaja omejitev dejanskih stroškov, ki si jih lahko zaračuna nepremičninska družba, in sicer na 150 evrov. Najprej je treba poudariti, da so predlagatelji povsem pomešali pojma dodatnih storitev in dejanskih stroškov. Dodatne storitve so namreč tiste storitve, ki jih nepremičninska družba za

naročnika opravi izven nepremičninskega posredovanja (npr. urejanje zemljiškoknjižnega stanja, izdelava energetske izkaznice, ipd.), dejanski stroški pa so tisti stroški, ki nepremičninski družbi nastanejo ob opravljanju posredovanja, pa jih stranki ne more zaračunati, ker iz razlogov na strani stranke ne more zaračunati plačila za posredovanje (npr. stranka je pogodbo prekinila, sama prodala ali oddala nepremičnino, ali pa je to storila s sodelovanjem druge nepremičninske družbe).

Tako grob poseg v ustavno zagotovljeno svobodno gospodarsko pobudo bi moral najprej izhajati iz sistemskih neravnovesij ali zlorab na trgu, ne pa iz enega domnevnega (in nikoli podrobneje predstavljenega) primera zlorabe, ki naj bi ga zaznal Tržni inšpektorat Republike Slovenije. Poleg tega bi moral biti podprt s podatki o povprečnih dejanskih stroških, ki si jih v posameznih poslih običajno zaračunajo nepremičninske družbe. Vključevati bi moral tudi izračun predlaganega zneska omejitve, ki bi izhajal iz seznama obveznih nalog in storitev, ki jih mora v posameznem poslu na podlagi zakonskih zahtev opraviti nepremičninski posrednik. Tako pa so predlagatelji povsem pavšalno in neargumentirano določili, da je potrebno dejanske stroške omejiti pri višini 150 evrov, pri čemer niti z besedo niso omenili, katere storitve naj bi takšni stroški zajemali in kakšna je njihova vrednost. To pa je popolnoma nesprejemljivo še pri omejitvah, ki ne posegajo v ustavne pravice, kaj šele pri tako grobem posegu v svobodno gospodarsko pobudo.

Ukrep je nesmiseln tudi zato, ker višine dejanskih stroškov pač ni možno omejevati na administrativen način. V tem primeru namreč ne moremo govoriti o dejanskih stroških, temveč lahko govorimo le o administrativnih stroških.

V oči bode tudi primerjalno pravni pregled drugih ureditev, ki je sestavni del predloga ZNPosr-C. Predlagatelji so se pri tem sklicevali na ureditve v Nemčiji, Avstriji in na Hrvaškem. Pri tem je zanimivo, da nobena od predstavljenih ureditev ne utemeljuje zakonskih rešitev, temveč kvečjemu nasprotno. Na Hrvaškem tako ni v veljavni nobena cenovna

regulacija niti druge rešitve, ki jih uvaja ZNPosr-C. V Avstriji in Nemčiji pa (na podzakonski ravni!) obstajajo določene omejitve višine plačila za posredovanje, vendar so te bistveno višje kot jih uvaja ZNPosr-C in veljajo izključne v prometu s stanovanjskimi nepremičninami. Predlagatelji so torej zakonske rešitve utemeljevali s pregledom treh pravnih sistemov, ki takšnih rešitev ne poznajo. Je pa to po svoje razumljivo, saj tako grobih omejitev ne pozna nobena druga država v EU.

V okviru prilagojenosti zakonskih rešitev pravu EU je treba opozoriti tudi na dejstvo, da so zgoraj omenjene rešitve tudi v očitnem nasprotju z določbami Direktive Evropskega parlamenta in Sveta 2006/123/ES o storitvah na notranjem trgu (DSNT), ki je bila sprejeta 12.12.2006 in objavljena v Uradnem listu Evropske Unije dne 27.12.2006. Omejitve cen za storitve so po Direktivi dovoljene le v primeru, če država takšno omejitev cen posebej argumentira, česar pa v primeru ZNPosr-C. Ne obstaja namreč razumen argument, ki bi narekoval zakonsko omejitev cen na trgu, na katerem je zagotovljena svobodna konkurenca preko 2.000 nepremičninskih posrednikov oziroma preko 500 nepremičninskih družb. Zadnja država, ki je takšno ureditev spremenila, predvsem zaradi zahtev omenjene direktive, je bila Republika Hrvaška, ki je v letu 2012 odpravila do tedaj veljavno omejitev višine plačila za posredovanje na 6% pogodbene vrednosti. Po podatkih Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo je Evropska komisija v letu 2013 na podlagi zaključkov medsebojnega ocenjevanja gospodarsko najbolj pomembnih storitvenih področij (poslovne storitve: pravne storitve, davčno svetovanje, računovodske storitve, storitve inženirjev in arhitektov; gradbeništvo in obrt; storitve nepremičninskih posrednikov; trgovina; turizem) pripravila poročilo o stanju regulacije in implementacije direktive po posameznih državah članicah. Pripravila je tudi priporočila za nadaljnje ukrepanje v posameznih državah članicah, ki so bila obravnavana na junijskem Svetu za konkurenčnost. Sloveniji je Evropska komisija izrecno predlagala tudi revizijo omejitve



cen pri nepremičninskem posredovanju. Zaključki takšne revizije pa niso znani. Ob tem je posebej zanimivo, da predlagatelji med razlogi za sprejem ZNPosr-C navajajo tudi uskladitev z določbami omenjene direktive. Seveda le v delu, ki se nanaša na ugotovljeno diskriminacijo državljanov EU, o neupravičenem omejevanju cen pa v predlogu ni niti besede.

V začetku junija je Evropska komisija objavila Priporočila Sveta EU o nacionalnem programu reform Slovenije za leto 2019 in mnenje o Programu stabilnosti za leto 2019 v Sloveniji. V točki 14 priporočil lahko preberemo, da so slovenska podjetja »zadržana zaradi visokih regulativnih in upravnih obremenitev države«, kar se »obravna kot ključni problem za poslovanje v Sloveniji«. Kljub temu po navedbah iz dokumenta Republika Slovenija ni naslovila nekaterih delov priporočil iz leta 2017, še posebej v zvezi z odvetniki in nepremičninskimi posredniki. Nasprotno, ZNPosr-C uvaja še dodatne omejitve za poslovanje nepremičninskih posrednikov.

Glede na vse navedeno je več kot očitno, da je sprejeti ZNPosr-C v nasprotju s pravom EU pa tudi z Ustavo Republike Slovenije. Oškodovani gospodarski subjekti in njihova združenja so v zvezi s tem že napovedala pritožbo na Evropsko komisijo in presojo ustavnosti zakona na Ustavnem sodišču RS. S sprejetjem odložilnega veta pa lahko Državni svet poslancem Državnega zbora da še eno možnost razmisleka, saj bi se s tem izognili znatnim negativnim posledicam za poslovanje gospodarskih družb v panogi, pa tudi blamaži pred Ustavnim sodiščem Republike Slovenije in pred Evropsko komisijo.

Na verjetno protiustavnost prvotnega predloga je poslance v svojem mnenju z dne 28. 6. 2019 opozorila tudi Zakonodajno pravna služba Državnega zbora, ki pa se je omejila predvsem na domnevno protiustavnost predloga omejitve plačila za posredovanje pri posredovanju pri najemnih poslih.”