



34. posvet

Poslovanje z nepremičninami

15. in 16. november 2023

Gospodarska
zbornica
Slovenije 

Zbornica za poslovanje
z nepremičninami



Primerjalno pravni pregled zakonodaj s področja nepremičninskega posredovanja

Razširjen članek iz Pravne prakse, 33/2023

Boštjan Udovič, direktor ZPN

Uvod

- Zakon o nepremičninskem posredovanju sprejet leta 2003
- Od tedaj trikrat spremenjen, zadnje spremembe v letu 2019 izjemno sporne
- Na Ustavno sodišče podana zahteva za presojo ustavnosti in dve pobudi, o katerih še ni odločeno



Uvod

- Ustavno sodišče zadevo že dvakrat obravnavalo, odločitev pa bo sprejeta v kratkem
- V vsakem primeru bodo potrebne spremembe ZNPosr
- To je odlično izhodišče za pregled zakonskih ureditev primerljivih držav: A, CZ, HR, I, P, S



Pravna ureditev nepremičninskega posredovanja

- Vse države razen Italije imajo področje urejeno v posebnih zakonih, v Italiji Civilni zakonik
- V vseh subsidiarna veljavnost splošnih pravil obligacijskega prava
- V zadnjih letih države sprejemajo številne nove zakone (tudi zaradi urejanja povezanih vprašanj)



Pogoji za opravljanje dejavnosti

- Pogoji so v državah EU vedno bolj primerljivi; za vse veljajo tudi pravila o priznavanju kvalifikacij
- V vseh državah se zahteva obvezno zavarovanje odgovornosti, so pa zahtevane zavarovalne vsote zelo različne (na Švedskem se obveznost nanaša na posrednika)



Pogoji za opravljanje dejavnosti

- V vseh zakonodajah se zahteva tudi strokovno znanje:
 - SLO, I, P – licenca
 - A, CZ, S – registracija
- Nekaterе države imajo to vprašanje urejeno v drugih zakonih (A – obrtni zakon, CZ – zakon o trgovini)
- Dejstvo je, da so strokovna znanja vedno bolj pomembna



Položaj in naloge nepremičninskega posrednika

- Položaj nepremičninskega posrednika v vseh obravnavanih ureditvah precej podoben
- Češki zakon položaja posebej ne ureja (civilni zakonik)
- Dvojnega posredovanja izrecno ne prepoveduje nobena zakonodaja, drugače pa je z zastopanjem (S)



Položaj in naloge nepremičninskega posrednika

- SLO, A, I – posebej opozoriti stranko, če je zastopnik
- Nevtralen položaj je razviden tudi zaradi zavarovanja odgovornosti v korist obeh strank
- Ne glede na to pa nekatere države (SLO, A, P) v določenih primerih omejujejo delitev plačila, v Italiji pa je delitev določena kot pravilo



Plačilo za posredovanje

- Načeloma v vseh ureditvah pravica do plačila nastane s sklenitvijo pogodbe o nepremičnini; v CZ, I, HR lahko že ob sklenitvi predpogodbe
- Češka in portugalska zakonodaja dopuščata tudi avansno plačilo
- Glede zavezanca HR, S in CZ ne vsebujejo omejitev - dogovor



Plačilo za posredovanje

- V Italiji k plačilu zavezani obe stranki
- V Avstriji omejitev v primeru najemnih poslov za stanovanjske nepremičnine (najemnik le, če je naročitelj)
- Na Portugalskem in v Sloveniji samo naročitelj (v praksi se strošek delno prevali tudi na tretjo osebo)



Višina plačila za posredovanje

- Razen slovenske nobena od obravnavanih ureditev v zakonu ne vsebuje omejitve plačila
- I in A zakonodaja za primer, da ni dogovora, napotujeta na lokalno običajno višino
- Švedski zakon dopušča možnost znižanja, če je posrednik zanemaril svoje obveznosti



Ekskluzivno posredovanje

- Vse zakonodaje (razen I in SLO) ga tako ali drugače urejajo
- V Italiji je kogentnih določb zelo malo, tako da je dovoljeno
- V Sloveniji pa je kogentno celotno tretje poglavje ZNPosr, kar ekskluzivno posredovanje de facto preprečuje



Ekskluzivno posredovanje

- A, CZ in HR ga opredeljujejo kot omejevanje pravice naročitelja, S in P pa določata le, da je posrednik v vsakem primeru upravičen do plačila,
- Običajna je tudi omejitev veljavnosti takšne pogodbe (A – določen čas, CZ – 6 mesecev, S – 3 mesece)



Trajanje pogodbe o posredovanju

- HR – pogodba le za določen čas (če ni dogovora, 12 mesecev),
- CZ, S in A izrecno lahko tudi za nedoločen čas (kadarkoli prekine)
- P ni omejitev (če ni dogovora, 6 m)
- I ni omejitev
- Večinoma pa omejena veljavnost ekskluzivnih pogodb



Zaključek

- Od vseh obravnavanih ureditev slovenska najbolj restriktivna, mestoma neživljenjska in nelogična
- Po odločitvi US bo nujno zakon spremeniti, pri čemer bi se morali zgledovati po praksi drugih držav
- Strokovna razprava mora biti namenjena iskanju najboljših rešitev

