

## **Kakšen zakon o nepremičninskem posredovanju si želimo**

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje (ZDNP) pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami se že več let sooča z nekaterimi slabimi praksami na področju prometa z nepremičninami ter z določenimi anomalijami in neživiljenjskimi določbami v veljavnem zakonu o nepremičninskem posredovanju. Zato je v sodelovanju s Slovenskim nepremičninskim združenjem – FIABCI in Društvom nepremičninskih posrednikov Slovenije – DNPS ter pravno službo GZS ustanovilo strokovno skupino, katere temeljna naloga je bila priprava predloga novega zakona o nepremičninskem posredovanju; na ministrstvo za okolje in prostor ga je posredovala konec maja.

V okviru svojih aktivnosti je strokovna skupina ZDNP ugotovila, da so velika težava pri razvoju panoge slabe prakse, ki se odražajo v delovanju tako ministrstva za okolje in prostor ter Tržnega inšpektorata RS kot tudi komisije za presojo kršitev kodeksa dobrih poslovnih običajev ZDNP. Eden od ključnih ciljev novega zakona bo tako tudi preprečevanje podobnih slabih praks. S tem pa je skupina prisluhnila tudi predlogom Tržnega inšpektorata RS in Zveze potrošnikov Slovenije ter predvidela dodatne varovalke za zaščito potrošnikov.

### **Z mislijo na položaj potrošnika**

S predlogom zato nismo spreminjali veljavnih omejitev pri določanju višine plačila za posredovanje, čeprav so v tujini podobne omejitve precej redke. Ugotovili pa smo, da ne obstajajo sistemi, v katerih bi te omejitve veljale tudi za razmerja med gospodarskimi subjekti. Zato je eden ključnih predvidenih ukrepov uvedba dualizma z delitvijo na gospodarske in potrošniške posredniške pogodbe. Nobenega razloga namreč ni, da bi država posegala tudi v razmerja med gospodarskimi subjekti, saj teh v nobenem primeru ne moremo šteti za šibkejšo stranke. Ugotavljamo tudi, da so se določbe o plačilu za posredovanje pogosto tolmačile zelo različno, zato smo jih v predlogu zapisali jasneje, bolj natančno pa smo uredili tudi vprašanje delitve plačila za posredovanje med naročitelja in tretjo osebo. Da bi preprečevali slabe prakse, predlog določneje zahteva pisno obliko pogodbe o posredovanju in v nasprotnem primeru predvideva sankcijo ničnosti takšne pogodbe. Ničnost je predvidena tudi za vsiljene pogodbe, saj je to še ena od slabih praks. Tudi sicer smo ugotavljali, da so določbe o obveznih sestavinah pogodbe o posredovanju nekoliko nejasne, zato želimo s predlogom novega zakona izboljšati tudi to področje.

Na podlagi pobud Tržnega inšpektorata RS in z namenom ureditve trga se v predlogu zavzemamo za enostavnejši odvzem licence posredniku v primeru kršitev zakonskih določb, saj po dosedanjem zakonu to v praksi ni bilo možno.

### **Zaščita nepremičninskih družb pred zlorabami**

Naslednji pomemben segment predlaganih sprememb je zaščita položaja nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninske družbe. V dosednji praksi se je namreč izkazalo, da so bili prav ti velikokrat žrtve načrtnih zlorab, ki so jih omogočale ravno nejasne in neživiljenjske določbe zakona. Zato smo v predlog zakona med drugim vnesli tudi obveznosti vmesnega kupca, ki smo ga izenačili z investitorjem. Pogosto so se namreč investitorji svojim zakonskim obveznostim izognili, če so nepremičnino prenesli na t. i. vmesnega kupca, to je tistega, ki je nepremičnino pridobil za nadaljnjo prodajo. Predlog zakona tako predvideva izenačitev obeh.

Pomemben vir zlorab in oškodovanja nepremičninskih družb je bila tudi na devet mesecev omejena veljavnost pogodbe o posredovanju. Tudi v tem primeru smo se zgledovali po dobrih praksah iz tujine in v predlog zakona zapisali, da mora biti veljavnost pogodbe s potrošniki omejena, pri čemer je obdobje prepuščeno volji strank; če se stranki o tem ne dogovorita, pa zakon predvideva 12-mesečno. Takšna ureditev je po našem mnenju veliko bolj življenjska, hkrati pa v ničemer ne poslabša položaja potrošnika.

Strokovna skupina je opravila tudi analizo obveznih zavarovanj poklicne odgovornosti pri drugih primerljivih reguliranih poklicih v Sloveniji in ugotovila, da je položaj nepremičninskih družb v tem pogledu izrazito slabši. Zahtevana zavarovalna vsota po veljavnem zakonu je namreč za

nepremičninske družbe vsaj trikrat višja kot za druge regulirane poklice, čeprav potencialna tveganja tako rigoroznih zahtev ne upravičujejo, kar dokazujejo tudi statistični podatki slovenskih zavarovalnic. Zato v ZDNP predlagamo ustrezno znižanje minimalne zavarovalne vsote za zavarovanje poklicne odgovornosti.

### **Promocija dobrih poslovnih običajev**

Omeniti je treba tudi splošno promocijo dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami in položaja stanovskih združenj. Tudi to namreč lahko po našem mnenju bistveno prispeva k dvigu varnosti udeležencev na trgu in kakovosti opravljenih storitev, s tem pa tudi ugleda celotne dejavnosti. Ravno zato smo s predlogom zakona izdatno izpostavili tudi ti dve vprašanji. Predlog olajšuje nekatere oblike oglaševanja z namenom zaščite položaja nepremičninskih družb in odprave nekaterih nepotrebnih administrativnih ovir.

Nepremičninski posredniki bodo pozdravili tudi predlog uvedbe sprotnega izobraževanja po točkovanem sistemu, ki bi precej olajšala podaljševanje licenc in predvsem dala priznanje vsem tistim, ki skrbijo za sprotno nadgrajevanje svojega znanja.

Nazadnje pa s predlogom novega zakona predvidevamo tudi znižanje glob za prekrške, ki so določene z veljavnim zakonom. Dosedanja višina glob (najnižje so bile za nepremičninske družbe določene v višini 12.500 evrov) namreč za udeležence na trgu nikakor ni delovala preventivno in tako globe niso dosegale svojega namena. Že najnižja izrečena globa je namreč v večini primerov pomenila tudi prenehanje delovanja nepremičninske družbe, kar pa ne more in ne sme biti osnovni namen kaznovanja. Po drugi strani predvidevamo precej širši nabor prekrškov, kar tudi sledi težnjam po ureditvi razmer na trgu in varstvu prejemnikov storitev nepremičninskih družb.

ZDNP je s pripravo predloga novega zakona naredilo pomemben korak k ureditvi razmer na trgu, v naslednjem koraku pa pričakujemo tudi širšo strokovno razpravo z vsemi deležniki na nepremičninskem trgu. Glede na to, da smo se med pripravo predloga posvetovali s Tržnim inšpektoratom RS in Zvezo potrošnikov Slovenije, upamo oziroma smo prepričani, da bomo tokrat le dosegli nujne spremembe veljavnega zakona.

### **Boštjan Udovič, direktor**

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS