

Investitorji pozabljajo na svoje obveznosti

Boštjan Udovič,
direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

V Portorožu se je včeraj končal največji slovenski nepremičninski posvet Poslovanje z nepremičninami. Na Sekciji za promet z nepremičninami so se udeleženci lahko seznanili tudi z ugotovitvami in dognanji stanovanjske inšpekcije v postopkih, ki jih vodijo na podlagi Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb iz leta 2004 (ZVKSES).

Predstavitev aktualnih ugotovitev inšpekcije in položaja na trgu je pomembna predvsem zato, ker prevladuje občutek, da se zavezanci vse manj zavedajo svojih zakonskih obveznosti. Delno je to razumljivo zaradi bistvenega upada stanovanjskih gradenj v zadnjih 10 letih. Ne glede na to pa je treba nadaljevati ozaveščanje udeležencev na trgu, saj je bil ZVKSES eno od pomembnih orodij za zaščito potrošnikov v času investicijskega zagona na trgu stanovanjskih nepremičnin, ki se očitno ponovno prebujata. Zakon naj bi potrošnike zavaroval predvsem pred tveganjem investitorjeve finančne nesposobnosti oziroma neizpolnitve njegovih obveznosti, kadar začne prodajo, še preden je objekt zgrajen.

Predstavniki republiške stanovanjske inšpekcije je na posvetu med drugim podal tudi izsledke opravljenega inšpekcijskega nadzora na področju oglaševanja nepremičnin ter predstavnike stroke in širše javnosti seznanil z ugotovljenimi nepravilnostmi. Zbrane je opozoril, da so inšpekcijski ukrepi možni le zoper prodajalca, stanovanjski inšpektor pa ne more odločati o civilnopravnih zahtevkih posameznih kupcev.

Prodaja stanovanj in enostanovanjskih stavb zadeva različna strokovna področja, kjer so za uspešno izveden posel potrebna različna strokovna znanja (pravo, ekonomija, trženje). V prometu z nepremičninami posreduje nepremičninska družba oziroma samostojni podjetnik posameznik, ki ima na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi vsaj enega nepremičninskega posrednika, ki je vpisan v javni imenik nepremičninskih posrednikov, in zavarovano odgovornost za škodo, ki nastane pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami. Inšpekcijski nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je razporejen med različne inšpektorate (Tržni inšpektorat RS, Inšpektorat RS za delo, Finančna uprava RS ...) pa tudi nekatere druge organe (Notarsko zbornico Slovenije in Banko Slovenije), ki vsak posebej izvaja nadzor glede na svoja pooblastila.

Predstavniki stanovanjske inšpekcije se je omejil predvsem na njihove pristojnosti, ki izhajajo iz ZVKSES, ter udeležence posveta seznanil z rezultati akcije nadzora nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb v letu 2018. Inšpekcijski nadzor nad oglaševanjem prodaje so opravili pri 16 naključno izbranih nepremičninah. V šestih primerih je bil prodajalec investitor sam, v desetih pa je imel sklenjeno posredniško pogodbo o prodaji in oglaševanju z

nepremičninsko družbo. Pri prodaji oziroma oglaševanju nepremičnine v sodelovanju z nepremičninsko družbo niso ugotovili nepravilnosti. Drugače pa je bilo tam, kjer je bil prodajalec in oglaševalec nepremičnine investitor sam. Inšpektorji so namreč ugotovili nekatere kršitve ZVKSES, pri čemer je bila večina povezanih s tem, da so nepremičnino oglaševali in prodajali, ko je bila dokumentacija še v izdelavi. V enem primeru je investitor še čakal na spremembo gradbenega dovoljenja, za kar je pozneje potreboval tudi splošne pogoje prodaje. V drugem primeru ni imel niti ustreznega gradbenega dovoljenja niti splošnih pogojev prodaje. Vsekakor pa je bil namen omenjenega inšpekcijskega nadzora dosežen, saj so vsi inšpekcijski zavezanci ob seznanitvi o kršitvi zakonodaje spoštovali upravne odločitve stanovanjske inšpekcije in se takoj lotili vzpostavitve zakonitega stanja.

Inšpekcijski zavezanci so takoj, ko so bili seznanjeni z določbami ZVKSES, pristopili k vzpostavitvi zakonitega stanja, zato bi bila lahko vzrok za nezakonito ravnanje tudi nevednost. Temu pritrjuje tudi dejstvo, da ko je bil v posel oglaševanja nepremičnine vključen nepremičninski posrednik z licenco, med nadzorom niso bile ugotovljene nepravilnosti. Ob tem pa je predstavnik stanovanjske inšpekcije poudaril, da je bil v nadzor vključen razmeroma majhen vzorec, zato je na podlagi tega težko z veliko gotovostjo sklepati na siceršnje stanje na trgu.

Zavezance je treba opozoriti tudi na to, da lahko inšpektor skladno z določbo petega odstavka 94. člena ZVKSES odločbo o izrečenem ukrepu na stroške prodajalca javno objavi v dnevniku, ki izhaja na območju celotne države, če je zaradi obsega oziroma načina kršitve to potrebno zaradi zaščite kupcev pred tveganji iz drugega odstavka 1. člena zakona, pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja. V konkretnih postopkih so vsi zavezanci kršitve nemudoma odpravili, zato za to ni bilo potrebe.

Ugotovitve stanovanjske inšpekcije še potrjujejo pomen nepremičninskih posrednikov v prometu z nepremičninami, hkrati pa tudi za Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami pomenijo spodbudo, da nadaljujemo izobraževanje vseh udeležencev na trgu. Le tako bodo tudi dolgoročno doseženi cilji, ki si jih je ob sprejetju ZVKSES zadal zakonodajalec.