

## **Obeta se nov zakon o posredovanju nepremičnin**

Franci Gerbec, Profundis, d. o. o.

Član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Vlada RS je v začetku lanskega decembra v Državni zbor RS poslala v obravnavo in sprejem osnutek novega Zakona o nepremičninskem posredovanju, ki naj bi zamenjal sedanjega, sprejetega leta 2003. Tako naročniki storitev nepremičninskega posredovanja kot tudi nepremičninske družbe so zlasti v zadnjih, kriznih letih ugotavljali, da zakon ne zagotavlja učinkovitega pravnega varstva niti potrošnikom naročnikom niti nepremičninskim družbam.

Vedno več je bilo zaznanih primerov vsiljevanja sklenitve pogodb o posredovanju potencialnim kupcem ali najemnikom nepremičnine, oglaševanja prodaje ali oddaje posameznih nepremičnin nekaterih nepremičninskih družb brez sklenjenih pogodb o posredovanju z lastnikom. Na drugi strani pa je bilo zaznati tudi vedno več primerov izkoriščanja in izigravanja naročnikov posredovanja ali tretjih oseb – kupcev ali najemnikov glede izpolnitve obveznosti plačila za posredovanje.

### **Izhodišča novega zakona**

Temeljni cilj novega zakona je zlasti zagotavljanje večje pravne varnosti vseh udeležencev v prometu z nepremičninami in dvig kakovosti opravljanja storitev nepremičninskega posredovanja ter tudi ugleda nepremičninske stroke. Analize in ankete zborničnega Združenja družb za nepremičninsko posredovanje so namreč pokazale, da se le do 25 odstotkov vseh nepremičninskih poslov sklene s posredovanjem nepremičninskih družb, zato so ob odsotnosti strokovne pomoči kasneje pogosti težko rešljivi spori med prodajalci in kupci oziroma med najemodajalci in najemniki nepremičnin. Zakonodajalec namerava utrditi zagotavljanje javnega interesa na tem področju predvsem glede varstva šibkejše stranke, običajno naročnika in potrošnika.

Na drugi strani naj bi zakon za posle posredovanja, v katerih so udeleženci samo gospodarski subjekti, ne pa tudi potrošniki, opustil dosedanje administrativne omejitve urejanja razmerij med gospodarskimi subjekti in nepremičninskimi družbami glede najvišjega dovoljenega plačila za storitve (štiri odstotke) in roka trajanja pogodbe o posredovanju. Hkrati zakon jasneje določa, da DDV ni vključen v omejeno plačilo za posredovanje.

Osnutek zakona ohranja in celo nekoliko zaostre tudi dosedanje obvezno zavarovanje odgovornosti nepremičninskih družb in posrednikov za najmanj 150.000 evrov zavarovalne vsote za vsak zavarovalni primer. Zakon pa bo omogočil tudi možnost kolektivnega zavarovanja nepremičninskih družb prek stanovskega združenja.

Zakon bo še naprej določal posebno varstvo potrošnikov s tem, da bo ohranil dosedanje najvišje dopustno plačilo za posredovanje v višini štiri odstotke z nekaj izjemami. Tako veljavni kot tudi predlagani novi zakon ne določata omejitev plačila za posredovanje pri najemih nepremičnin.

Predlog zakona odpravlja dosedanje omejitve veljavnosti pogodbe na največ devet mesecev, vendar tako, da se bosta lahko nepremičninska družba in naročnik potrošnik sama dogovorila o drugačnem trajanju pogodbe o posredovanju, če pa rok trajanja ne bo izrecno dogovorjen, bo veljala zakonska domneva, da je pogodba sklenjena za devet mesecev. Na novo zakonsko regulirane ekskluzivne pogodbe, ki dajejo pravico do posredovanja samo eni nepremičninski družbi, bodo omejene na največ šest mesecev. Osnutek zakona bolj natančno ureja predvsem delitev plačila za posredovanje na naročnika in tretjo osebo (kupca), če je takšna delitev dogovorjena med pogodbenima strankama.

Zelo pomembna zakonska novost je obveznost sklepanja pogodb o posredovanju izključno v pisni obliki, saj o njej doslej ni bila enotna niti sodna praksa. V prihodnje bo samo ustni dogovor že po zakonu ničn.

Glede odgovornosti nepremičninskih družb je pomembna novost pri ugotavljanju pravnega in dejanskega stanja stavb še posebej dolžnost preveritve, ali je bilo izdano pravnomočno gradbeno in uporabno dovoljenje, če sta ti dovoljenji predpisani. Še naprej ostaja pomembna dolžnost nepremičninske družbe, da preveri verigo pogodb za nepremičnino, če še ni vpisana v zemljiško knjigo. To je pomembno zlasti pri stavbah z več posameznimi deli in še neurejeno etažno lastnino v katastru stavb in zemljiški knjigi.

### **Stroka ima pripombe**

Osnutek novega zakona pa prinaša tudi nekatere novosti, s katerimi se stroka ne strinja. Takšna je na primer omejitev možnosti zaračunavanja dejanskih stroškov v zvezi z izvedbo posredovanja, če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, ker posel prodaje ni bil sklenjen. Osnutek zakona določa namreč omejitev pravice do povračila dejanskih stroškov na največ 150 evrov, kar je po enotni oceni stroke edinstven primer takšne zakonske omejitve, kakršna ni določena za nobeno drugo vrsto storitev ali blaga v naši in tudi v nobeni drugi državi članici EU.

Stanovsko združenje je presenečeno tudi, da novi zakon opušča dosedanje obvezno strokovno usposabljanje nepremičninskih posrednikov. Sami so predlagali celo strožje zahteve po strokovnem nadgrajevanju znanja, saj so prepričani, da bi le visoka raven strokovnega znanja pomagala pri dvigu ugleda panoge.

Ne glede na te in nekatere druge pripombe in zadržke pa novi zakon prinaša pomembne premike v ureditvi pogojev opravljanja dejavnosti nepremičninskega posredovanja za naročnike in tudi za tretje osebe (kupce, najemnike) in izvajalce posredovanja.