

TVEGANJA NAJEMODAJALCA PRI ODDAJI V NAJEM

Slovenski nepremičninski trg je v zadnjem obdobju doživel pomembne spremembe. Ob pregledu gibanja števil transakcij, vezanih na prodajo nepremičnin, lahko ugotovimo, da so bila največja nihanja pri prodaji stanovanj. Večji padec je bilo zaznati med letoma 2007 in 2009, nato se je število tovrstnih transakcij rahlo okrepilo, trenutno pa ostaja na približno isti ravni kot v letu 2010. Z manjšim številom evidentiranih prodaj stanovanj se je pričakovano okrepil najemni trg. Potrebe po rešitvi stanovanjskega vprašanja se niso bistveno zmanjšale, spremenile so se le finančne zmožnosti in gotovost glede prihodnosti. Negotovost gospodarstva, zapiranje podjetij, strožji pogoji za pridobitev posojil in precenjene vrednosti stanovanjskih nepremičnin znotraj stečajnih mas propadlih investorjev so dejavniki, ki so močno vplivali na odločitev ljudi, da se raje kot za nakup odločajo za najem stanovanj.

Čeprav število najemnih stanovanj v Sloveniji še vedno zaostaja za evropskim povprečjem, je moč zaznati težnjo po večji regulaciji tovrstnega trga. Vzpostavlja se tudi enotna evidenca vseh tržnih najemnih in kupoprodajnih poslov, ki bo omogočila celosten pregled. Seveda je pri tem pomembna predvsem zakonska podlaga, s katero so natančno določena razmerja med udeleženiimi.

Najemna razmerja so najbolj podrobno definirana v Stanovanjskem zakonu (SZ-1), ki je s sprejetjem leta 2003 postal temeljni dokument na stanovanjskem področju. Poleg ureditve dolžnosti tako najemnikov kot najemodajalcev, lahko iz njega predvidimo tudi morebitna tveganja, ki bi nastala na strani najemodajalca in jih podrobneje predstavljamo v nadaljevanju. Tveganja se nanašajo le na primere, kadar je najemno razmerje pogodbeno ustrezno definirano. V nasprotnih primerih se lahko pojavijo še dodatna in večja tveganja.

Tveganje izpada dohodka

Ko govorimo o izgubi dohodka najemodajalca, največkrat pomislimo na neplačevanje dogovorjenega zneska najemnine. Najemodajalci se sicer pred popolno izgubo dohodka lahko delno zavarujejo z zahtevano varščino na začetku najemnega razmerja, vendar je to običajno znesek v višini ene mesečne najemnine.

Večjo izgubo dohodka pa lahko najemodajalec utрпи tudi, če najemnik v stanovanju povzroči večjo škodo. Dodatne stroške pomenijo morebitni kasnejši dolgotrajni inšpekcijski ali pravdni odškodninski postopki za ureditev stanja, če najemnik svojega dela krivde ne prizna. Problemi lahko nastanejo tudi, ko v stanovanju pride do poškodbe, in najemnik v želji po čim manjših stroških poškodbo neustrezno sanira sam oz. z nepooblaščenim izvajalcem, pri tem pa lastnika o poškodbi sploh ne obvesti. Najemodajalec lahko posledice takšne neustrezne sanacije občuti in odkrije šele takrat, ko najemnika, ki je poškodbo povzročil, sploh ni več v stanovanju.

Kot morebitno izgubo dohodka lahko štejemo tudi tveganje sprejetja nove davčne zakonodaje na področju oddajanja stanovanj v najem. Sicer so tovrstne spremembe redke, vendar ob sprejetju pomembno vplivajo tudi na samo ceno najema. V primeru višjega davka, bi to breme najemodajalci želeli prevaliti na najemnike, vendar razmere na trgu tega vedno ne omogočajo. Dvig davkov vedno negativno vpliva na zasebno pobudo in gospodarsko aktivnost. Zaradi tega se žal povečajo tudi špekulacije pri prijavi zneska najemnine in dejanskega zneska, ki ga najemniki plačajo najemodajalcu, dogaja pa se tudi, da se najemnine davčni upravi sploh ne prijavi.

Najemodajalci si želijo v svojem stanovanju imeti zanesljivega najemnika, ki redno plačuje najemnino in vse stroške ter se zaveže, da bo v stanovanju bival dalj časa. Žal je fluktuacija najemnikov dejstvo. Menjave najemnikov poleg (običajnega) izpada določenega števila mesečnih najemnin, vplivajo tudi na stanje stanovanja. Vsak najemnik si namreč po svoje preuredi stanovanje, poleg tega pa pri selitvah velikokrat pride tudi do poškodb.

Pri izgubi dohodka je treba upoštevati tudi tveganje najemodajalca, da najemnik ne plačuje stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, zaradi slabega finančnega stanja. V takih primerih je namreč najemodajalec subsidiarno odgovoren za plačilo nastalih stroškov in je izvajalcu dolžan poravnati neporavnane obveznosti.

Nazadnje velja omeniti tudi izgubo vrednosti nepremičnine v času trajanja najemnega razmerja zaradi spremenjenega stanja na trgu in obrabe stanovanja, ki še posebno pride do izraza v primeru, če se najemodajalec odloči stanovanje prodati.

Tveganje slabega zastopanja

Skladno s 24. členom SZ-1 lahko lastnik stanovanja na najemnika z najemno pogodbo prenese tudi izvrševanje pravic, ki jih ima kot etažni lastnik. To stori v dobri veri, da ga bo najemnik zastopal z najboljšimi nameni. Pri tem pa se pojavi tveganje, da zastopanje najemnika ni skladno z željami lastnika. Najemnik lahko namerno (ali celo nenamerno) slabo odloči o pomembni zadevi ter s tem lastnika spravi v slabši položaj. Četudi bi se morda lastnik odločil popolnoma enako, obstaja sum da je bila odločitev sprejeta v slabi veri. Pri tem velja omeniti tudi morebitne spore, v katere se lahko najemnik zaplete in s tem poslabša položaj lastnika v odnosu do drugih etažnih lastnikov.

Tveganje nezakonitega oddajanja v podnajem in nedovoljene uporabe

Glede na predpis, da naj najemodajalec ne bi vstopal v stanovanje najemnika več kot dvakrat letno, obstaja tveganje, da najemnik stanovanje oddaja v podnajem oziroma da ga uporablja več oseb, kot je to določeno v najemni pogodbi. Če se to dogaja brez soglasja najemodajalca, gre za kršitev najemnega razmerja. Postopek izselitve podnajemnikov je lahko zelo dolg, saj je najemodajalec v pravnem razmerju le z najemnikom ne pa tudi z osebami, ki brez njegovega soglasja bivajo v stanovanju. V takšnih razmerah ima lastnik stanovanja možnost ravnanja skladno s 103. členom SZ-1, pri čemer najemnika opozori in mu najemno pogodbo odpove. V omenjenem členu so navedeni še ostali krivdni odpovedni razlogi, na podlagi katerih ima najemodajalec možnost odpovedi najemnega razmerja.

Tveganje motenja reda in miru

Nemalokrat se najemnik v tujem stanovanju obnaša drugače kot bi se v lastnem stanovanju. Pri tem lahko moti red in mir v stavbi, s tem ruši sosedsko sožitje ter povzroča napetosti med etažnimi lastniki. Najemnik namreč hote ali nehote svoj odnos do stanovanja in sosedov jemlje kot nekaj prehodnega in ga ne gradi na način, kot bi to morda storil v primeru, če bi imel namen v tej stavbi živeti dlje časa.

Ker je najemno razmerje kompleksno, ni mogoče predvideti vseh situacij in oceniti vseh tveganj. Zagotovo pa velja, da najemodajalec ni povržen nič manjšim tveganjem kot najemnik, čeprav je običajno obravnavan kot močnejša stranka.

Helena Modrijan

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje stanovanjskih skladov