

Sodišče EU: Omejitev nepremičninskih provizij je dovoljena

Pravo EU ne nasprotuje omejitvi višine provizije nepremičninske agencije na 4 odstotke, če je ta sorazmerna in če je utemeljena z javnim interesom.

Finance Live
Simona Toplak
27.02.2025

Zadnja sodba sodišča EU o nepremičninskem posredovanju je povezana s slovenskim primerom. Naše nepremičninske agencije so namreč pred slovenskim ustavnim sodiščem zatrjevale neustavnost slovenskega zakona o nepremičninskem posredovanju, ki omejuje višino provizije in stroškov. Naše ustavno sodišče pa je pred svojo končno odločitvijo vprašalo Sodišče EU, kaj je dovoljeno in kaj ni.

Slovenski zakon je določal, da je najvišja dovoljena provizija za posredovanje v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino 4 odstotke od pogodbene cene. Enako je bila provizija omejene pri najemih. Omejitve so veljale tako pri poslih, kjer so bili kupci ali najemniki fizične osebe, kot če so bile stranke drugi subjekti. **Ustavno sodišče** je novembra 2023 izdalo [delno odločbo](#). Ustavni sodniki so rekli, da je omejitev višine provizije lahko javni interes, vendar pa je ta javna korist izkazana le v delu, v katerem zakonodajalec naslavlja posredovanje v pogodbenih razmerjih, ki se nanašajo na potrošnike - in zgolj pri poslih s stanovanjskimi nepremičninami. Javnega interesa pa ni, ko gre za nepremičninsko posredovanje, povezano z drugimi subjekti - oziroma z drugimi nestanovanjskimi nepremičninami.

Zato je ustavno sodišče omejitev višine provizije razveljavilo, če se nepremičninski posel - prodaja ali najem - ne nanaša na stanovanja in na pogodbe s fizično osebo. Omejitev provizije na 4 odstotke pa ostaja v veljavi za stanovanjske posle s fizičnimi osebami.

Vendar pa je bilo slovensko ustavno sodišče tudi pri tem v dvomu, zato je za predhodno odločitev zaprosilo Sodišče EU. Domači postopek je bil do končne odločitve Sodišča EU prekinjen.

Zdaj je tu odločitev sodišča EU. Bistvo je takšno.

Omejitev provizij, kot jo določa slovensko pravo, je dopusten ukrep in ni v nasprotju s pravom EU. Vendar pa ukrep ne sme biti diskriminatoren, utemeljen mora biti s pomembnimi razlogi, ki dokazujejo javni interes, in mora biti sorazmeren. Ureditev je torej dopustna, ko ne presega tega, kar je potrebno za doseganje zastavljenih ciljev, in če ne obstajajo drugi, manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat.

Sodišče EU pravi, da se slovenska omejitev ne zdi diskriminatorna. Prav tako je zaznati utemeljenost ukrepa in javni interes. "Omejitev spodbuja dostopnost primernih stanovanj po dostopnih cenah, saj se višina provizije verjetno odraža v prodajni ceni ali najemnini. To je zlasti pomembno za ranljive osebe - mlade, študente in starejše. Ta ukrep lahko prispeva tudi k varstvu potrošnikov s povečanjem preglednosti cen in preprečevanjem uporabe pretiranih tarif." Vendar pa Sodišče EU slovenskemu ustavnemu sodišču daje tudi navodila.

1. Slovensko ustavno sodišče bo moralo preveriti, ali obstajajo drugi ukrepi, ki so manj omejujoči od omejitve višine provizij za storitve nepremičninskega posredovanja in s katerimi je mogoče doseči cilj te omejitve, ki je spodbujanje dostopnosti primernih stanovanj po dostopnih cenah za ranljive osebe. V zvezi s tem bo moralo med drugim preučiti, ali bi nacionalni zakonodajalec lahko uvedel ukrep, ki bi bil posebej namenjen ranljivim potrošnikom.

2. Ustavno sodišče bo moralo preveriti zlasti, ali bi bilo mogoče s sprejetjem ukrepov, s katerimi se potrošnikom kot kupcem in najemnikom dajo na voljo koristne informacije o cenah storitev posredovanja, doseči enak rezultat, kot je ta, ki se želi doseči z omejitvijo višine zadevnih provizij.

3. Ustavno sodišče bo moralo proučiti tudi konkretno raven plačila, ki ga prejmejo družbe, ki opravljajo storitve nepremičninskega posredovanja. Zlasti, ali je znesek, ki je posledica omejitve višine provizij, določen na prenizki ravni, da bi se z njim krili stroški družb ter da bi se jim omogočila razumen dobiček in cenovna konkurenca.

4. Za konec Sodišče EU še opozori: če slovensko ustavno sodišče meni, da sta cilja, ki ju je slovenski zakonodajalec navedel v utemeljitev omejitve višine provizij - in sicer na eni strani spodbujanje dostopnosti primernih stanovanj po dostopnih cenah za ranljive osebe in na drugi strani prispevanje k varstvu potrošnikov s povečanjem preglednosti cen - nerazdružljiva, bi morebitna ugotovitev, da ta ukrep ne presega tistega, kar je potrebno za dosego enega od teh ciljev, in da za dosego zadevnega cilja ne obstajajo drugi, manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat, pomenila, da je navedeni ukrep v redu.

Sodba je objavljena [tukaj](#).