

Zadeva: 2/2018

Komisija ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na podlagi točke 8.1 Pravilnika organizaciji in delu Komisije ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami obravnavala vprašanje Upravnega odbora Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-ZPN z dne 18.10.2018 ter v zvezi s tem dne 28.04.2020 sprejela naslednje

## MNENJE

**glede obsega obveznosti nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe v okviru izvajanja nepremičninskega posredovanja oziroma o referenčni storitvi nepremičninskega posredovanja ob upoštevanju relevantne zakonodaje in določb Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami ter glede s tem povezane odgovornosti nepremičninskega posrednika še posebej v povezavi s standardom skrbnosti dobrega strokovnjaka pri izvajanju storitev.**

### 1. UVOD

Upravni odbor Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na 21. seji, dne 18.10.2018, sprejel sklep št. 21.5, s katerim je na Komisijo ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev (v nadaljnjem besedilu: Komisija) naslovil vprašanje v zvezi z obsegom referenčne storitve glede preverjanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnin, ki se glasi:

»V zadnjem času se zaradi težav pri izvajanju nove gradbene zakonodaje ponovno veliko govori o obveznosti nepremičninskega posrednika za preverjanje stanja nepremičnine v smislu 23. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju. V zvezi s tem se postavlja predvsem vprašanje obsega posrednikove obveznosti tudi ob upoštevanju ostale relevantne zakonodaje in določb Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami<sup>1</sup> (v nadaljnjem besedilu: Kodeks). V zvezi s tem Komisijo ZDNP za ugotavljanje dobrih poslovnih običajev prosimo, da sprejme ustrezno stališče, s katerim bo na primeren način odgovorila na vprašanje »Do kod seže obveznost nepremičninskega posrednika v zvezi s preverjanjem stanja nepremičnine?« oziroma da ob upoštevanju zakonodaje in Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami oblikuje mnenje o referenčni storitvi glede preveritve pravnega in dejanskega stanja nepremičnin.«

Strokovna služba ZPN je z namenom zagotovitve podlag za odločanje Komisije Pravno službo GZS zaprosila za pripravo pravnega mnenja oziroma razlage pravnega standarda »skrbnosti

<sup>1</sup> Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami je dne 17.05.2018 sprejel Zbor članov Združenja družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami (<http://www.gzs.si/Portals/Portal-zdnp/Vsebine/ZDNP/Akti/Kodeks%20ZDNP%20-%20novi%2017052018.pdf>)

dobre nepremičninske družbe oz. dobrega nepremičninskega posrednika« in za opredelitev njenega obsega, ki je lahko tudi podlaga za ugotavljanje eventualne odškodninske odgovornosti nepremičninske družbe.

Pravna služba GZS je zadevno mnenje dne 12.9.2019 posredovala Strokovni službi ZPN oziroma Komisiji. Na podlagi prejetega pravnega mnenja je Komisija na Ustanovni seji dne 23.9.2019 pričela z vsebinsko obravnavo vprašanja.

## 2. OPREDELITEV STORITVE NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA

Storitev nepremičninskega posredovanja v svojem temelju zajema vse posle, ki so potrebni za uresničitev interesa naročitelja, da s tretjo osebo sklene ustrezno pogodbo o nepremičnini. Osrednji del storitve so tako vse aktivnosti, ki jih nepremičninski posrednik izvaja z namenom vzpostavljanja stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pripravljena pogajati o sklenitvi ustrezne pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

Že določbe Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19; v nadaljnjem besedilu: ZNPosr) pa nepremičninski družbi v okviru pogodbenega razmerja z naročiteljem dovoljujejo ali celo nalagajo tudi izvedbo nekaterih drugih poslov, ki so podrobneje dogovorjeni s pogodbo o posredovanju.

Za odgovor na zastavljeno vprašanje je ključna opredelitev poslov, ki so po naravi stvari sestavni del same storitve nepremičninskega posredovanja in poslov, katere lahko naročitelj in nepremičninska družba v samo razmerje vključita po lastni volji. Tudi slednji sicer postanejo del razmerja med naročiteljem in nepremičninsko družbo, vendar so v okviru tega razmerja dogovorjeni kot dodatne storitve in ne kot del osnovne storitve nepremičninskega posredovanja.

Zakonodajalec sicer tega vprašanja ni uredil na jasen in nedvoumen način. Še najlažje lahko obseg obveznega dela storitve nepremičnine določimo ob upoštevanju določbe 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr<sup>2</sup>. Na podlagi vsebine omenjene določbe sicer lahko

---

<sup>2</sup>»Splošni pogoji poslovanja morajo za vsako vrsto storitev posredovanja, ki jih nepremičninska družba nudi strankam, vsebovati:

1. določen opis posameznih poslov, ki se jih nepremičninska družba zaveže opraviti pri opravljanju posamezne vrste storitve;
2. določbo, da se s plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami iz prvega odstavka 5. člena tega zakona krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:
  - sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
  - seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev;
  - ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno;
  - pisna opozorila, obvestila, potrdila;
  - ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
  - oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
  - seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo;
  - prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja;
  - ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;
  - seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;

ugotovimo, katera dejanja so obvezno vključena v standardni obseg storitve nepremičninskega posredovanja, zaradi besede »zlasti«, ki pomeni, da seznam teh dejanj ni zaključen, pa lahko domnevamo, da bi lahko v ta okvir šteli tudi nekatera druga dejanja, ki ustrezajo generalni opredelitvi. Torej dejanja pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino.

Ker zakonodajalec okvira storitve ni podal dovolj natančno in nedvoumno, kar je sicer povsem razumljivo in logično, lahko podrobnejšo vsebino storitve z uporabo metod razlage zakonskega besedila določijo šele sodišča v posameznih postopkih. Ne glede na to pa je lahko to tudi vsebina dobrih poslovnih običajev, ki so med drugim opredeljeni tudi v Kodeksu. Potemtakem lahko določanje okvira storitve nepremičninskega posredovanja oziroma referenčne storitve nedvomno tudi naloga Komisije. Kodeks sicer ne vsebuje določb, ki bi širile nabor obveznih opravil, ki sodijo v osnovno storitev nepremičninskega posredovanja, v določenih delih pa ta opravila podrobneje razlaga in pojasnjuje, s čimer lahko besedilo Kodeksa bistveno prispeva k razumevanju določb ZNPosr in k usmerjanju nepremičninskih družb v poslovanje v skladu z dobrimi poslovnimi običaji. Določbe Kodeksa so tako lahko odličen pripomoček pri razlagi določb ZNPosr, še posebej tistih, ki določajo obvezen okvir storitve nepremičninskega posredovanja.

Pri podrobnejši določitvi vsebine moramo seveda v osnovi izhajati iz že določbe 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr, za morebitno dopolnitev seznama dejanj, ki so obvezno vključena v storitev nepremičninskega posredovanja, pa je potrebno uporabiti tudi natančnejše razlagalne metode, upoštevati pa moramo tudi prakso nepremičninskih družb in osnovni namen nepremičninskega posredovanja. Ne glede na to pa lahko ugotovimo, da je zaradi nejasne dikcije nekaterih dejanj, ki so izrecno navedena v že omenjeni določbi 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr, določen napor nujno vložiti tudi v podrobnejšo razlago teh dejanj, torej dejanj, katerih izvedba je v vsakem primeru krita s plačilom za posredovanje in so potemtakem obvezno sestavni del nepremičninskega posredovanja. Ob tem je potrebno dodati, da po mnenju Komisije ni utemeljenega razloga, da stranki, torej naročitelj in nepremičninska družba, posameznih dejanj iz konkretnega obligacijskega razmerja ne bi mogli izključiti, če se o tem izrecno dogovorita. Vendar pa imajo določbe celotnega III. Poglavlja ZNPosr skladno z določbo tretjega odstavka 13. člena<sup>3</sup> kogentno naravo, kar pomeni, da jih s pogodbo med strankama ni mogoče izključiti. Izjemoma je izključitev določb dovoljena, če je ta izrecno dovoljena oziroma je v očitnem interesu naročitelja. Zaključimo lahko, da je včasih smiselna tudi izključitev posameznih obveznih opravil, ki sestavljajo osnovno storitev nepremičninskega posredovanja, vendar mora biti ta v očitnem interesu naročitelja. Kot primer takšnega dogovora lahko navedemo situacijo, ko naročitelj izrecno ne želi, da se nepremičnino javno oglašuje.

---

- telefonsko komuniciranje s strankami;

- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.

3. vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja.

<sup>3</sup> »Določb tega poglavja s pogodbo ni mogoče izključiti oziroma omejiti, razen če je v zvezi s posamezno določbo izrecno dopusten drugačen dogovor pogodbenih strank oziroma je drugačen dogovor v očitnem interesu naročitelja.«

**a) sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami**

Nobenega dvoma ne more biti, da v okvir storitve nepremičninskega posredovanja spada sklenitev pogodbe o posredovanju, saj brez te tudi razmerja med strankama ni. To dejanje razumljivo vključuje tudi pripravo osnutka pogodbe in njene končne vsebine, ki se v okviru dopustnega določi v dogovoru med strankama.

Upošteva določbo tretjega odstavka 15. člena ZNPosr<sup>4</sup> in dvanajsto alinejo 22. člena Kodeksa<sup>5</sup> spada v okvir tega obveznega opravila nepremičninske družbe tudi seznanitev z vsebino splošnih pogojev. Medtem ko navedena določba zakona določa le obveznost seznanitve z vsebino splošnih pogojev poslovanja, gre Kodeks v tem smislu nekoliko dlje in nepremičninsko družbo zavezuje tudi k seznanitvi naročitelja s cenikom njenih storitev in z možnostjo, da nepremičninska družba posreduje za obe stranki. V tem smislu seveda ne moremo govoriti o dodatnih nalogah nepremičninske družbe, ampak gre le za opravila, ki služijo popolni seznanitvi naročitelja z vsebino posredovalnega razmerja preden sklene pogodbo o posredovanju.

Kodeks med primeri dobrih poslovnih običajev pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami v 30. členu navaja tudi nekatere druge obveznosti oziroma priporočila za nepremičninske družbe (npr. druga in tretja alineja 30. člena Kodeksa), ki so vezana na fazo sklepanja pogodbe o posredovanju, vendar v tem primeru ravno tako ne moremo govoriti o dodatnih nalogah oziroma obveznostih, temveč gre le za podrobnejšo opredelitev aktivnosti, ki so potrebne, da lahko nepremičninska družba z naročiteljem sklene pogodbo, ki je skladna s pogoji iz 13. člena ZNPosr.

**b) seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev**

Tudi v tem delu ni težav z razumevanjem dejanj, ki so po volji zakonodajalca vključena v storitev posredovanja. Povsem razumljivo namreč je, da mora naročitelj (že ob sklepanju pogodbe o posredovanju) prejeti vse informacije, ki so potrebne za sklenitev same pogodbe o posredovanju kot tudi za določitev oglaševane cene nepremičnine in pripravo lastne finančne konstrukcije posla.

Odveč je poudarjati, da se v tem delu od nepremičninskega posrednika pričakuje ustrezno strokovno znanje, ki je sicer že pogoj za pridobitev licence, pa tudi korektnost pri podajanju vseh potrebnih informacij. Kakršnokoli zavajanje je namreč v nasprotju z dobrimi poslovnimi

---

<sup>4</sup> »Nepremičninska družba mora naročitelju pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izročiti izvod splošnih pogojev poslovanja in mu omogočiti, da se z njihovo vsebino seznaní.«

<sup>5</sup> »zagotavlja, da naročitelj podpiše pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami šele, ko se seznaní z vsebino splošnih pogojev poslovanja in s cenikom storitev nepremičninske družbe ter možnostjo, da nepremičninska družba posreduje za obe stranki«

običaji. V tem smislu lahko razumemo tudi določbe pete<sup>6</sup>, šeste<sup>7</sup> in sedme<sup>8</sup> alineje 30. člena kodeksa, ki ne vsebujejo dodatnih obveznosti nepremičninske družbe, so pa namenjene krepitvi zavedanja, da je seznanjanje naročitelja in tretje osebe s temi okoliščinami ena od ključnih nalog nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe.

Posebej velja opozoriti, da je zakonodajalec glede na kontekst besedila po vsej verjetnosti mislil na tržne razmere in ne na »tržna razmerja« kot je napačno zapisano.

**c) ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno**

Bolj ali manj samoumevno je, da je ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine obvezen sestavni del storitve nepremičninskega posredovanja, saj zadevna obveznost nepremičninske družbe izrecno izhaja tudi iz 4. točke prvega odstavka 17. člena in iz 23. člena ZNPosr<sup>9</sup>. Nekoliko bolj nejasno je vprašanje, kako daleč seže odgovornost nepremičninske družbe v zvezi s to obveznostjo, do česar se bo Komisija podrobneje opredelila v nadaljevanju tega stališča. Ob analizi besedila tretje alineje 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr je povsem jasno tudi to, da plačilo za posredovanje krije stroške ugotavljanja, ne pa tudi stroškov morebitnega urejanja pravnega stanja nepremičnine. Še bolj določen je glede tega Kodeks, saj v četrti alineji 30. člena med primeri dobrih poslovnih običajev navaja tudi »svetovanje glede ureditve pravnega in dejanskega stanja nepremičnine«. To seveda pomeni, da med obvezne naloge nepremičninske družbe lahko štejemo svetovanje glede ureditve pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, nikakor pa ne samega urejanja tega stanja. Poleg tega je verjetno nujno podrobneje pojasniti, da v tem delu ne gre za to, da bi bile v storitev nepremičninskega posredovanja vključene svetovalne storitve, ki že sicer predstavljajo samostojne storitve, ki jih izvajajo tudi drugi udeleženci na trgu, ampak gre po mnenju Komisije zgolj za kratke nasvete, ki jih naročitelju v okviru svojega strokovnega znanja lahko nudi nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska družba (npr. katero dokumentacijo mora naročitelj pridobiti oziroma katere aktivnosti mora izvesti).

Povsem razumljivo je tudi, da nepremičninska družba pravno stanje nepremičnine običajno preveri z izpiskom iz zemljiške knjige, v primeru, da nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo pa z vpogledom v ustrezne pogodbe. Nekoliko bolj nejasna je besedna zveza »in podobno«, saj potencialno bistveno širi nabor načinov, na katere lahko nepremičninska družba preverja pravno stanje nepremičnine. Do podrobnejše opredelitve te obveznosti nepremičninske družbe lahko pridemo z upoštevanjem določbe 1. točke drugega odstavka 23. člena ZNPosr<sup>10</sup>. Ta nekoliko podrobneje določa obveznosti nepremičninske družbe glede

---

<sup>6</sup> »razumljivo pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine in na željo naročitelja sodelovanje pri oblikovanju primerne višine okvirne prodajne cene nepremičnine oziroma višine najemnine«

<sup>7</sup> »seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje«

<sup>8</sup> »seznanitev naročitelja in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, za katero posreduje«

<sup>9</sup> »Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.«

<sup>10</sup> »na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma

preverjanja pravnega stanja nepremičnine, ki ima za posledico tudi potencialno odškodninsko odgovornost nepremičninske družbe do naročitelja oziroma tretje osebe. Čeprav so tudi naloge nepremičninske družbe v drugem odstavku 23. člena, upoštevaje besedo »zlasti« navedene zgolj primeroma, lahko ugotovimo, da je nepremičninska družba pravno stanje nepremičnine dolžna ugotavljati na podlag podatkov iz zemljiške knjige oziroma (če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi) na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo. Preveriti pa mora, ali je prodajalec ali najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet posredovalnega razmerja, in ali so na tej nepremičnini stvarne oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale ali izključevale pravice stranke.

Glede podatkov o nepremičninah, ki so vpisane v zemljiško knjigo je položaj bolj ali manj jasen. Za te podatke namreč velja načelo zaupanja v zemljiško knjigo, zato bi bilo od nepremičninske družbe nerazumno pričakovati, da bi verodostojnost podatkov še dodatno preverjala ali preučevala. Nekoliko drugačen pa je položaj pri nepremičninah, ki v zemljiško knjigo niso vpisane. Pri teh se namreč pravno stanje nepremičnine preverja z listinami, ki so podlaga za vknjižbo. Po mnenju Komisije je v tem primeru določbo treba razlagati zmerno restriktivno, in pri tem upoštevati predvsem možnost dostopa do takšne dokumentacije in njeno uporabnost v prometu z nepremičninami. To je sicer odvisno tudi od okoliščin posameznega primera, zato je skoraj nemogoče podati generalno stališče, ki bi veljalo za vse primere, ki se pojavljajo v praksi. Ne glede na to pa lahko ugotovimo, da bi bilo v takšnih primerih neživljenjsko pričakovati, da bi se lahko nepremičninska družba seznanila z vsemi takšnimi listinami, še posebej takrat, ko te niso javno dostopne. Obenem pa je treba upoštevati skrbnost dobrega strokovnjaka, ki velja za nepremičninske družbe. Posledično lahko od nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe pričakujemo, da storita vse, kar je v njihovi moči, da bi ugotovila, če glede nepremičnine obstajajo tudi kakšne druge okoliščine, ki bi narekovale večjo skrbnosti in o tem ustrezno obvesti stranke. Seveda pa bo pogosto nepremičninska družba glede pridobivanja takšnih listin odvisna predvsem od aktivnosti naročitelja.

Opozoriti velja tudi na druge elemente pravnega stanja nepremičnine (npr. urejenost meja v zemljiškem katastru). Nepremičninski posrednik mora za nepremičnino, glede katere posreduje, v javno dostopnih evidencah GURS preveriti urejenost parcelnih meja. V primeru, da parcelne meje nepremičnine niso urejene (kar je še vedno povsem običajen pojav) pa posrednik ni dolžan na terenu ugotavljati dejanskega poteka meja ali celo naročiti njihove ureditve. Vsekakor pa je smiselno, da strankam to v takšnih primerih priporoči in jih opozori na morebitne nevarnosti, ki iz neurejenega stanja izhajajo.

Tudi Kodeks v tem delu ne vsebuje pomembnejših razlagalnih določb. Določba enajste alineje 30. člena prejkone predstavlja zgolj ponovitev relevantnih določb ZNPosr in ne pripomore k razumevanju obsega te obveznosti. Vsebuje pa omenjena določba navedbo dveh dodatnih uradnih evidenc (zemljiškega katastra in katastra stavb) s pomočjo katerih lahko nepremičninska družba preverja pravno stanje nepremičnine. To predstavlja dodaten argument za stališče, da si lahko nepremičninska družba pri preverjanju pravnega stanja nepremičnine pomaga predvsem s podatki iz uradnih evidenc, le izjemoma pa z drugimi listinami, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev, in sicer le v primeru, če lahko do teh listin pride z naporom, ki ga je moč v posameznem primeru razumno pričakovati od nje. Kljub temu velja opozoriti, da se na

---

*druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke«*

ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine nanašajo tudi nekatera druga obvezna ali priporočena ravnanja nepremičninske družbe, ki so sicer namenjena tudi ugotavljanju dejanskega stanja nepremičnine (npr. skrbni in podrobni ogled nepremičnine, pridobitev slikovne dokumentacije obstoječega stanja, ugotavljanje informacijsko-komunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti nepremičnine). Čeprav gre v svojem bistvu pri teh ravnanjih za ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine, se namreč pogosto z njimi lahko ugotovi tudi njene pravne napake. Tipičen primer takšnih ravnanj oziroma obveznosti nepremičninske družbe je preverjanje, če ima nepremičnina zagotovljen nemoten dostop do javne ceste.

Naj na tem mestu posebej poudarimo še obveznost preverjanja gradbene in druge upravne dokumentacije o nepremičnini. Ta obveznost nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninske družbe sicer ne izhaja izrecno iz določb ZNPosr, je pa, vsaj glede gradbenih dovoljenj, izrecno določena v petem odstavku 93. člena<sup>11</sup> Gradbenega zakona<sup>12</sup>. Lahko pa na to obveznost sklepamo tudi na podlagi nekaterih določb ZNPosr, in sicer predvsem 4. točke prvega odstavka 17. člena in drugega odstavka 23. člena. V obeh določbah beseda »zlasti« kaže na to, da nabor obveznosti ni zaključen. V ta okvir pa vsekakor lahko vključimo tudi preverjanje obstoja ustrezne gradbene dokumentacije za nepremičnino. Tudi v tem primeru pa je nujno posebej poudariti, da od nepremičninskega posrednika ne moremo zahtevati tistih aktivnosti, ki presegajo nivo znanja, ki se zahteva za podelitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji. Nepremičninski posrednik tako ne more ugotavljati, če je nepremičnina zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem glede vseh njenih elementov, ampak lahko od njega pričakujemo zgolj to, da preveri, če potrebna dokumentacija sploh obstaja in če je nepremičnina v bistvenih in očitnih elementih zgrajena v nasprotju s to dokumentacijo (dodatni prizidki, bistveno večja nepremičnina, ipd.). Večji del teh nalog nepremičninski posrednik opravi ob ogledu nepremičnine, ki je sicer namenjen ugotavljanju dejanskih napak, čeravno gre v tem primeru za skladnost gradnje, kar predstavlja element pravnega stanja nepremičnine. Tudi v tem primeru moramo posebej poudariti, da mora posrednik stranke v primeru dilem, ki presegajo njegovo strokovno znanje, stranke predvsem opozoriti na nejasnosti in jim po potrebi priporočiti angažiranje ustreznega strokovnjaka, ki lahko te dvome odpravi ali potrdi. V kolikor se stranke za to ne odločijo, je nepremičninski posrednik svojo osnovno obveznost opravil že s tem, da jih je opozoril na nevarnost.

V zvezi z ugotavljanjem pravnega (pa tudi dejanskega) stanja nepremičnine velja posebej opozoriti na dolžnost obveščanja iz 18. člena ZNPosr, na podlagi katere mora naročitelj nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja. Dolžnost sicer sama po sebi nepremičninske družbe ne odveže odgovornosti za opustitev standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka, velja pa opozoriti, da si lahko nepremičninska družba bistveno izboljša svoj položaj, če naročitelja ob sklenitvi pogodbe o posredovanju temeljito izpraša o lastnostih nepremičnine in o njenih morebitnih pravnih ali dejanskih napakah. Naročitelja namreč v prometu z nepremičninami ne veže tako visoka skrbnost kot nepremičninsko družbo, z ustreznim povpraševanjem o stanju nepremičnine in opozarjanjem na morebitne posledice predstavljanja napačnih dejstev in okoliščin pa bi lahko nepremičninska družba z večjo verjetnostjo bolj natančno in celovito ugotovila okoliščine, ki

---

<sup>11</sup> »Upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona.«

<sup>12</sup> Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.

so pomembne za stranke v prometu z nepremičninami. V povezavi s tem bi bilo smiselno nepremičninskim družbam predlagati obvezno uporabo posebnega vprašalnika oziroma naročilnice za naročitelja, ki bi vsebovala tudi vprašanja o najbolj pomembnih lastnostih nepremičnine in posebno pravno opozorilo. S tem se sicer nepremičninska družba svoji odgovornosti ne more a priori izogniti, lahko pa svoj položaj v primeru napak nepremičnine, za katere ni vedela, bistveno izboljša.

Komisija meni, da je v primeru prometa z zemljišči naročitelju vedno smiselno priporočiti pridobitev lokacijske informacije, iz katere je moč razbrati številne pomembne podatke. Tudi, če naročitelj to odkloni, je že zaradi zaščite lastnih interesov nepremičninske družbe pri tem smiselno vztrajati.

Po mnenju Komisije je pomembno tudi dejstvo, da je zakonodajalec z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju z določitvijo najvišjega zneska dejanskih stroškov nepremičninske družbe precej strogo posegel v možnost nepremičninske družbe, da bi se ta v okviru storitve nepremičninskega posredovanja ukvarjala z bolj podrobnim preverjanjem pravnega stanja nepremičnine. Posledično lahko dejanje ugotavljanja pravnega stanja nepremičnine zajema predvsem vpogled v javno dostopne evidence (zemljiška knjiga) in v dokumentacijo, ki jo nepremičninski družbi ob sklenitvi pogodbe o posredovanju izroči naročitelj, ki je lastnik nepremičnine. Po mnenju komisije do tu tudi seže standard profesionalne skrbnosti nepremičninske družbe. Ob tem je potrebno upoštevati, da je nepremičninska družba kljub temu naročitelju ali tretji osebi odgovorna za škodo, ki ji je nastala zaradi pravne napake nepremičnine, če je ne glede na vse navedeno zanj vedela, pa stranke nanjo ni opozorila.

#### **d) pisna opozorila, obvestila, potrdila**

Nepremičninska družba v skladu z določbami ZNPosr in druge relevantne zakonodaje nima nobenih pristojnosti za izdajanje kakršnihkoli upravnih dokumentov, zato ni povsem jasno kakšna opozorila, obvestila in predvsem potrdila je imel v mislih zakonodajalec. Glede na položaj nepremičninskega posrednika v razmerju z naročiteljem in na siceršnje obveznosti nepremičninske družbe lahko zaključimo, da gre zgolj za opozorila, obvestila in potrdila v smislu običajne komunikacije s strankami, ki izhajajo iz siceršnjih obveznosti nepremičninske družbe. V okvir storitve nepremičninskega posredovanja tako nedvomno spada pisna komunikacija glede vseh obveznosti nepremičninske družbe, ki izhajajo iz njenih zakonskih obveznosti.

#### **e) ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami**

Tudi ogled nepremičnine, ki je predmet posredovanja, izhaja neposredno iz obveznosti nepremičninske družbe po 23. členu ZNPosr. Dejansko stanje nepremičnine je namreč moč preveriti le z ogledom nepremičnine. Če je v praksi kar nekaj težav pri določanju odgovornosti nepremičninske družbe v zvezi s preverjanjem pravnega stanja nepremičnine, je težav v zvezi s preverjanjem dejanskega stanja še veliko več. Medtem ko smo ugotovili, da pri preverjanju pravnega stanja nepremičnine glavni problem predstavlja dostopnost do ustreznih listin pri nepremičninah, ki v zemljiško knjigo niso vpisane in ne strokovno znanje nepremičninskega posrednika, pa lahko pri preverjanju dejanskega stanja oziroma stvarnih napak nepremičnine ugotovimo, da je največkrat težava pomanjkanje strokovnih znanj oziroma neusposobljenost nepremičninskega posrednika za odkrivanje določenih napak na nepremičnini.



Tudi iz relevantne sodne prakse izhaja, da je od nepremičninskega posrednika nemogoče pričakovati poglobljena strokovna znanja z vseh področij, katerih se nepremičninsko posredovanje tako ali drugače dotika.<sup>13</sup> Tudi v tem primeru pa je v praksi včasih precej težje postaviti letvico, ki ustreza zahtevani stopnji skrbnosti dobrega strokovnjaka, s katero mora svoj poklic opravljati nepremičninski posrednik.

Pomagamo si lahko s strokovnimi znanji, ki so s predpisi v Republiki Sloveniji zahtevana za podelitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji v skladu s prvo alinejo tretjega odstavka 7. člena ZNPosr. Ta znanja določata ustrezni poklicni standard<sup>14</sup> in katalog strokovnih znanj in spretnosti<sup>15</sup>. Poklicni standard tako med zahtevanimi znanji in spretnostmi za pridobitev poklicne kvalifikacije nepremičninskega posrednika v sklopu »ugotavljanje stanja nepremičnine« določa tudi: »izvaja ogled nepremičnine in ugotavlja dejanske lastnosti nepremičnine ter preverja, ali dejansko stanje nepremičnine ustreza podatkom iz javnih in drugih evidenc oz. ponudbe«. V sklopu »posredovanje pri sklepanju poslov z nepremičninami« pa isti poklicni standard zahteva tudi, da oseba »pozna predpise, ki urejajo naslednja področja, v tolikšnem obsegu, da lahko naročitelju in tretji osebi da ustrezna osnovna pojasnila in informacije, ali ga opozori na morebitna tveganja...«. Med izrecno navedenimi predpisi so tudi predpisi s področja načrtovanja in graditve objektov. Navedeno pomeni, da veljavna zakonodaja za pridobitev ustrezne poklicne kvalifikacije za opravljanje poklica nepremičninskega posrednika zahteva zgolj takšen nivo znanja, da lahko naročitelju in tretji osebi da ustrezna osnovna pojasnila in informacije ali ga opozori na morebitna tveganja.

Na tem delu velja še enkrat posebej opozoriti, da se z ogledom nepremičnine pogosto ugotavlja tudi njene pravne napake. V tem smislu gre razumeti navedbo iz poklicnega standarda, da nepremičninski posrednik »preverja, ali dejansko stanje nepremičnine ustreza podatkom iz javnih in drugih evidenc oz. ponudbe«. Čeprav je nekoliko nenavadno, da se od nepremičninskega posrednika pričakuje preverjanje verodostojnosti podatkov iz javnih evidenc, gre tu za preverjanje stanja v naravi, ki očitno odstopa od stanja v javnih evidencah. Tudi v tem primeru si lahko pomagamo z okvirom znanja, ki se pričakuje za podelitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji. Od posrednika tako lahko pričakujemo, da opazi očitna neskladja (na parceli stoji več nepremičnin, meje bistveno odstopajo), ne pa da bo na terenu izvajal meritve ali podobne aktivnosti, s katerimi bi lahko ugotavljal dejansko in/ali pravno stanje nepremičnine.

Kot smo navedli že zgoraj, se z ogledom nepremičnine pogosto ugotavlja tudi njene pravne napake. Tak primer je ugotavljanje skladnosti nepremičnine z gradbenim dovoljenjem, kar smo podrobneje opisali pri obveznosti ugotavljanja pravnega stanja nepremičnine. Podobno velja tudi za urejenost parcelnih meja. Tudi v tem primeru lahko nepremičninski posrednik s svojim strokovnim znanjem ob ogledu nepremičnine ugotovi le bistvena in očitna odstopanja. Vsekakor pa je smiselno, da strankam vedno, ko parcelne meje niso dokončno urejene, priporoči geodetski postopek za ureditev meja in jih opozori na morebitne nevarnosti, ki iz

---

<sup>13</sup> Npr. VSL Vmesna sodba in sklep II CP 1481/2018 z dne 30.1.2019:

»... je od nepremičninske družbe pretirano pričakovati, da razpolaga z ustreznim znanjem geološke stroke, da bi lahko sama sklepala na vzrok nastanka razpok nepremičnine...«

<sup>14</sup> Poklicni standard Posrednik/posrednica za nepremičnine 10345830 z dne 11.01.2019

(<http://www.nrpslo.org/poklicni-standard.aspx/10345830>)

<sup>15</sup> Katalog strokovnih znanj in spretnosti Posrednik/posrednica za nepremičnine 1034583011

(<http://www.nrpslo.org/katalog.aspx/10345831>)

neurejenega stanja izhajajo. Še posebej na podeželju je namreč zamik zemljiškega katastra znaten (tudi do 5 m in več), zato v praksi prihaja do precejšnjih odstopanj, ki se jim lahko z geodetskim postopkom izognemo. Tudi dejstvo, da stavba ni vpisana v kataster stavb za nepremičninske posrednika lahko predstavlja vsaj signal za povečano tveganje, da površine nepremičnine ne ustrezajo podatkom iz javnih evidenc. Tudi v tem primeru velja stranke posebej opozoriti na morebitna tveganja.

Glede na navedeno ni utemeljeno od nepremičninskega posrednika pričakovati poglobljenega poznavanja gradbenih in drugih značilnosti nepremičnin, ki bi mu omogočalo ugotavljanje skritih napak ali celo napak pri kvaliteti vgrajenih materialov ali načinu gradnje. Utemeljeno pa se v okviru storitve nepremičninskega posredovanja od nepremičninskega posrednika (in s tem od nepremičninske družbe) pričakuje, da bo po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami opravil skrben ogled nepremičnine in tako naročitelja kot kasneje tretjo osebo opozoril na vse očitne napake nepremičnine, ki jih, glede na pričakovano strokovno znanje, ob skrbnem pregledu nepremičnine lahko opazi. Utemeljeno se od nepremičninskega posrednika tudi pričakuje, da bo tako naročitelju kot tretji osebi v primeru dvoma o lastnostih nepremičnine priporočil ustreznega strokovnjaka, ki lahko poda bolj poglobljene informacije glede lastnosti nepremičnine.

Tudi v tem primeru ni odveč poudariti, da takšne aktivnosti strokovnjakov ustreznih strok (gradbene, geodetske, geološke, strojne, elektro, ipd.) nikakor ne spadajo v okvir storitve nepremičninskega posredovanja, ampak gre nedvomno za dodatne storitve, ki jih lahko nepremičninska družba strankam ponuja le, če za njihovo izvedbo lahko zagotovi ustrezne strokovnjake. V nasprotnem primeru pa lahko nepremičninska družba stranko zgolj usmeri in ji predlaga pridobitev ustreznega strokovnega mnenja ali storitve. Tudi v tem primeru je pomembno dejstvo, da Zakon o nepremičninskem posredovanju, od uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju<sup>16</sup> (v nadaljnjem besedilu: ZNPosr-C) navzgor omejuje najvišji znesek dejanskih stroškov, ki si jih lahko zaračuna nepremičninska družba, s čimer nedvomno precej zožuje okvir dejanj, ki jih je nepremičninska družba strankam dolžna zagotavljati v okviru storitve nepremičninskega posredovanja. Tudi v tem primeru velja opozoriti, da je nepremičninska družba naročitelju ali tretji osebi odgovorna za škodo, ki jima je nastala zaradi stvarne napake nepremičnine, če je ne glede na vse navedeno zanj vedela, pa stranke na to ni opozorila.

Posebej velja opozoriti tudi na dejstvo, da je pogosto ogled nepremičnine smiselno opraviti pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju, saj je v določenem delu vsebina pogodbe in razmerja med naročiteljem in nepremičninsko družbo lahko neposredno odvisna od stanja nepremičnine. V tem smislu je lahko predmetna določba ZNPosr zavajajoča, saj nepremičninske družbe neposredno napotuje na izvajanje prvih ogledov nepremičnine po sklenitvi pogodbe.

**f) oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način**

Glede na naravo nepremičninskega posredovanja in na osnovni namen same storitve (spravljanje v stik naročitelja in tretjih oseb) oglaševanje nepremičnine nedvomno sodi v osnovni nabor dejanj, ki sestavljajo storitev nepremičninskega posredovanja. Na to brez dvoma kaže tudi zadevna določba 15. člena ZNPosr. Kljub temu pa se tudi v tem primeru v praksi porajajo določene dileme oziroma vprašanja. Tako na podlagi besedila navedene

---

<sup>16</sup> Uradni list RS, št. 47/19

določbe ni povsem jasno, kakšen nivo oglaševanja je vključen v osnovno storitev. Zakonsko besedilo namreč govori o oglaševanju v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način. Glede na samo besedilo lahko ugotovimo, da lahko nepremičninska svojo osnovno obveznost izpolni že »na drug način«, torej oglaševanje v sredstvih javnega obveščanja nikakor ni obvezno sestavni del posredovanja. To še posebej velja v primeru, ko je potrebno oglaševanje v sredstvih javnega obveščanja posebej plačati (kar je običajno). Tudi upošteva zgoraj navedene omejitve višine dejanskih stroškov, ki so bile uvedene z novelo ZNPosr-C, bi veljalo v tem primeru pritrditi stališču, da je vsakršno oglaševanje, ki ga je potrebno posebej plačati lahko predvsem predmet dodatnih storitev, za izvedbo katerih se naročitelj in nepremičninska družba lahko posebej dogovorita. Glede na zadevno določbo pa je v vsakem primeru jasno, da mora nepremičninska družba v okviru nepremičninskega posredovanja zagotoviti vsaj eno obliko oglaševanja, katere strošek je tudi vključen v plačilo za posredovanje.

Pojavlja se tudi vprašanje, če je v predmetno dejanje (oglaševanje) vključena tudi priprava oglasa, ki je ustrezno strokovno (fotografiranje, oblikovanje, lektoriranje, ...) podprta. V tem delu je glede na zgoraj navedeno razumeti, da je zakonodajalec imel v mislih predvsem samo oglaševanje in ne pripravo in oblikovanje oglasa. Posledično gre slediti stališču, da je v oglaševanje vključena zgolj osnovna postavitev oglasa z osnovnimi fotografijami, vse dodatne storitve, namenjene pripravi bolj vsečnega in strokovno izpopolnjenega oglasa pa so odvisne tako od želja naročitelja kot od sposobnosti nepremičninske družbe, zato gre tudi ta del sodelovanja umestiti bolj med dodatne storitve nepremičninske družbe. V posebej utemeljenih primerih bo nepremičninska družba tudi za ta del storitve poiskala zunanjega izvajalca, ki bo svojo storitev tudi ustrezno zaračunal.

Tudi Kodeks med primeri dobrih poslovnih običajev v štirinajsti alineji 30. člena<sup>17</sup> nepremičninskim družbam priporoča le izvedbo običajnega oglaševanja, hkrati pa med dobre poslovne običaje na podlagi navedene določbe šteje tudi pripravo ustrezne oglaševalske strategije. To pa pomeni, da v konkretnem primeru nepremičninska družba naročitelju glede na okoliščine (lastnosti nepremičnine, ciljni naslovniki oglaševanja, specifične lokalnega okolja, ...) predlaga ustrezen način oglaševanja, ki ga lahko v določenem delu izvede kot dodatno storitev, ali ga celo zaupa zunanjemu izvajalcu.

#### **g) seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo**

Komisija ugotavlja, da gre za eno bolj nejasnih določb oziroma opredelitev obvezne vsebine nepremičninskega posredovanja. Ni namreč povsem jasno, na kakšen način bi lahko nepremičninska družba z nepremičnino seznanila naročitelja, ki je prodajalec. Posledično je edina razumna razlaga navedene določbe, da se ta obvezna naloga v tem delu nanaša na primere, ko je naročitelj kupec (ali najemnik) in mu je nepremičninska družba dolžna predstaviti nepremičnine, ki so v skladu z njegovimi pričakovanji. V primeru takšne razlage je bolj logična tudi povezava z drugim delom besedila, ki govori o spravljanju v stik s tretjo osebo. V tem drugem delu gre očitno za primere, ko je naročitelj prodajalec (ali najemodajalec) in ga je nepremičninska družba dolžna spravljeti v stik s potencialnimi kupci (najemniki). Dejstvo, da vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo spadajo v okvir (osnovne) storitve nepremičninskega posredovanja jasno izhaja že iz definicije posredovanja z nepremičninami iz 3. točke 2. člena ZNPosr. Določbe 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr pa v tem pogledu predstavljajo podrobnejšo opredelitev omenjene definicije.

<sup>17</sup> »pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine«

Tudi Kodeks prepoznava omenjeno neskladnost zakonskega besedila in med dobrimi poslovnimi običaji (v petnajsti alineji 30. člena) navaja »seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine...«.

Ob upoštevanju navedene razlage besedila je povsem jasno, da ta naloga nepremičninske družbe spada v obvezni okvir storitve nepremičninskega posredovanja. Nenazadnje gre za samo srž posredovanja v prometu z nepremičninami, zato glede tega ne more biti nobene dileme.

#### **h) prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja**

Tudi v tem primeru gre za zelo nejasno določbo, ki je logična le v primeru, da je naročitelj kupec oziroma najemnik. V primeru, da je naročitelj prodajalec oziroma najemodajalec, namreč ta nima posebnega interesa, da bi si ogledoval nepremičnino, saj je njen lastnik. Poleg tega v takšnih primerih ni potrebna prisotnost nepremičninskega posrednika. Ugotavljanje stanja nepremičnine z ogledom na terenu pa je, kot smo že ugotovili, vključeno v šesti alineji 2. točke drugega odstavka 15. člena ZNPosr.

Glede na navedeno bi lahko šteli, da je prisotnost na ogledu nepremičnine bistveno večjega pomena v primeru, da je naročitelj kupec oziroma najemnik. To pa seveda pomeni, da prisotnost nepremičninskega posrednika na ogledih nepremičnine, vsaj ko je naročitelj prodajalec, ni obvezna. Vedno pa ostaja ključna obveznost nepremičninskega posrednika, da stranke obvesti o pravnem in dejanskem stanju nepremičnine (npr. na posebnem sestanku, po elektronski pošti, telefonsko, ipd.).

V že omenjeni petnajsti alineji 30. člena Kodeks med dobrimi poslovnimi običaji med drugim navaja organizacijo in vodenje ogledov, kar v določeni meri predstavlja korekcijo in podrobnejšo razlago zakonske določbe. Hkrati pa Kodeks v četrti alineji 22. člena napotuje na dejstvo, da lahko nepremičninska družba tretje osebe napotuje tudi na samostojne ogledne nepremičnine, v kolikor se glede tega posebej dogovori z naročiteljem. To pa seveda pomeni, da udeležba nepremičninske družbe ni obvezna pri vsakem ogledu nepremičnine.

Velja omeniti tudi možnost, da se zadevno besedilo nanaša zgolj na to, da si nepremičninska družba ogleda nepremičnine ne sme posebej zaračunati. Vendar pa v tem primeru po eni strani pridemo do enakega zaključka, saj ogled nepremičnine tudi v tem primeru ni obvezen. Obenem pa se pojavi problem, saj pri takšni razlagi nepremičninska družba naročitelju ne more posebej zaračunati niti ekscesnega števila ogledov, kar pa je, glede na vse že navedeno, nevzdržno.

Ne glede na zgoraj navedeno bi veljalo opozoriti, da je stik s tretjimi osebami kljub vsemu v samem jedru prizadevanj nepremičninskega posrednika za vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjimi osebami. Zato je smiselno in pričakovano običajen obseg ogledov nepremičnine s tretjimi osebami vključiti v osnovno storitev nepremičninskega posredovanja oziroma v okvir, ki ga krije plačilo za posredovanje. Le v primeru, če bi bilo število ogledov nesorazmerno veliko, ali če bi bil posamezen ogled povezan z nesorazmerno visokimi stroški, bi bilo smiselno izvajanje ogledov opredeliti kot dodatno storitev. Ponovno namreč ne moremo mimo dejstva, da je zakonodajalec z ZNPosr-C bistveno omejil višino dejanskih stroškov, ki si jih lahko v določenih primerih zaračuna nepremičninska družba, ko ni

upravičena do plačila za posredovanje. To pa tudi pomeni, da v primeru večjega števila ogledov ali ogledov, ki so povezani z večjimi stroški, nepremičninska družba ne more pokriti niti stroškov, ki ji nastanejo z ogledi.

**i) ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine**

Tudi v tem primeru ni nobenega dvoma, da gre za obvezno opravilo nepremičninske družbe v okviru storitev nepremičninskega posredovanja, saj ta izrecna obveznost izhaja tudi iz že omenjene določbe 23. člena ZNPosr. Obveznost nepremičninskega posrednika je delno zaobjeta že v peti alineji, ki govori o ogledu nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju, vendar je ugotavljanje dejanskega stanja lahko nekoliko širši pojem, saj se lahko dejansko stanje ugotovi tudi ob preučevanju določene dokumentacije in na druge podobne načine.

Hkrati se postavlja vprašanje kje je obseg dejanskega stanja nepremičnine, ki ga lahko v okviru nepremičninskega posredovanja ugotovi nepremičninska družba. Glede na že navedeno seveda za nepremičninsko velja standard skrbnosti dobrega strokovnjaka, ki pa je vsebinsko zamejen z znanji, s katerimi lahko nepremičninski posrednik pričakovano razpolaga. Predvsem na podlagi izrecnih zahtev ZNPosr in znanj ter spretnosti, ki so potrebne za pridobitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji.

Posebej velja opozoriti, da si v okviru obveznosti za ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine lahko postavimo vprašanje kaj vse bi nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska družba morala ugotoviti. To pa je posledično izjemno pomembno za obveznost seznanjanja strank s stanjem nepremičnine.

Tudi Kodeks v tem pogledu ni veliko bolj natančen od ZNPosr. V okviru ugotavljanja dejanskega stanja so tako med primeri dobrih poslovnih običajev v 30. členu Kodeksa navedeni:

- ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim in podrobnim ogledom nepremičnine;
- pridobitev slikovne dokumentacije obstoječega stanja nepremičnine ter
- ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti nepremičnine.

Gre sicer za nekoliko podrobnejšo opredelitev obveznosti nepremičninske družbe, ki pa v svojem bistvu ni veliko določnejša glede samega okvira te obveznosti. Še vedno lahko ugotovimo, da bo pri presoji izpolnjevanja standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka, potrebno presojati okoliščine konkretnega primera ob upoštevanju vsega zgoraj navedenega, še posebej pričakovanega znanja nepremičninskega posrednika.

**j) seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake;**

Kot navedeno v prejšnji točki je za določitev obsega dejanskega stanja, ki sta ga nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska družba dolžna ugotoviti, najbolj pomembno strokovno znanje nepremičninskega posrednika, ki ga za podelitev licence zahteva področna zakonodaja. V okviru seznanjanja naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim

stanjem pa je lahko ta obveznost nepremičninskega tudi širša. Nepremičninska družba je namreč dolžna naročitelja in tretjo osebo zanesljivo opozoriti tudi na tiste ugotovljene napake, ki jih, glede na zgoraj navedeni, ni sama ugotovila, ampak tudi na tiste napake, na katere je bila opozorjena na drug način (bodisi s strani lastnika nepremičnine ali kako drugače). Tudi v primeru, da nepremičninski posrednik s svojim strokovnim znanjem naročitelju ali tretji osebi ne more ustrezno razložiti vzrokov za napako ali vseh posledic, ju mora, na kar je opozorila tudi sodna praksa, na napake zanesljivo opozoriti in po potrebi predlagati angažiranje ustreznega strokovnjaka.

Posebej velja omeniti, da zanesljivo opozarjanje pomeni pisno opozarjanje, kar je izrecno določeno tudi v prvem odstavku 23. člena ZNPosr. Pisna komunikacija je v teh primerih izjemnega pomena predvsem zaradi zaščite interesov nepremičninske družbe, saj ustna komunikacija praktično onemogoča dokazovanje izpolnitve obveznosti nepremičninske družbe in povečuje verjetnost kasnejših sporov med strankami.

Opozoriti velja tudi na ponovno očitno pomanjkljivost predmetne določbe, saj ta govori le o seznanjanju naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine, čeprav je naročitelj (ko je ta prodajalec oziroma najemodajalec) najverjetneje s temi dejstvi že seznanjen. Veliko bolj logično je, da je z ugotovljenim stanjem treba seznaniti tretjo osebo. Posledično Komisija ugotavlja, da se je tudi v tem primeru zakonodajalec ukvarjal s primerom, ko je naročitelj kupec oziroma najemnik. Ker je na trgu naročitelj običajno prodajalec oziroma najemodajalec pa velja posebej opozoriti na dejstvo, da ta dolžnost nedvomno zajema tudi seznanjanje tretje osebe, kar je izrecno določeno tudi v že omenjeni določbi 23. člena ZNPosr.

Kodeks primere dobrih poslovnih običajev pri seznanjanju strank z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine navaja v okviru dvanajste, trinajste in petnajste alineje 30. člena. Opozoriti velja, da je na podlagi določb Kodeksa nedvomno zaznati, da je ta obveznost bolj usmerjena v zaščito interesov tretje osebe, kar potrjuje zgornje stališče, da je zakonska določba nekoliko nedosledna oziroma pomanjkljiva. Hkrati je tudi v Kodeksu (v dvanajsti alineji 30. člena) izpostavljena pomembnost pisnega obveščanja strank o ugotovljenih stvarnih in pravnih napakah nepremičnine, kar pa je izrecno določeno tudi v prvem odstavku 23. člena ZNPosr, tako da Kodeks v tem smislu ne podaja dodatnih pojasnil. Je pa za določitev obsega obveznosti (in odgovornosti) nepremičninske družbe vsekakor pomembno dejstvo, da Kodeks v dvanajsti alineji 30. člena vsebuje besedo »očitnih«, s čimer se vsaj do določene mere oži polje odgovornosti nepremičninske družbe, saj nenazadnje ni življenjsko pričakovati, da bi lahko od nepremičninskega posrednika pričakovali tudi zaznavo neočitnih oziroma celo skritih napak nepremičnine. Za prepoznavo takšnih napak je namreč običajno nujno strokovno znanje, s katerim nepremičninski posrednik ne more razpolagati, oziroma to vsaj ni običajno in pričakovano, niti ni zahtevano za pridobitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji.

#### **k) telefonsko komuniciranje s strankami**

V tem delu Komisija ni ugotovila nobenih nejasnosti, saj je komunikacija s strankami nedvomno obvezen del storitve nepremičninskega posredovanja. Nekoliko nejasno sicer ostaja, zakaj je zakonodajalec posebej izpostavil telefonsko komuniciranje, saj v okvir nepremičninskega posredovanja gotovo sodijo tudi druge oblike komunikacije (elektronska, osebna, ...). V vsakem primeru pa je komunikacija s strankami zajeta v osnovni storitvi nepremičninskega posredovanja.

V tem smislu gre Kodeks nekoliko dlje, saj v šestnajsti alineji 30. člena izrecno navaja »sprotno in ažurno telefonsko, pisno in spletno komunikacijo z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami«. Velja dodati, da veznik »in« v navedeni določbi daje občutek, da so vedno obvezne vse oblike komunikacije, kar pa ne drži, saj je to odvisno od okoliščin primera in želje stranke. Vsekakor pa mora nepremičninska družba, predvsem zaradi zaščite lastnih interesov, s strankami glede najpomembnejših vprašanj (npr. v primeru opozarjanja na napake nepremičnine ipd.) komunicirati pisno, še posebej takrat, ko to zakonske določbe izrecno zahtevajo. Kot pisno komunikacijo lahko smiselno razumemo tudi elektronsko komunikacijo, ki je pri obsegu in hitrosti današnje poslovne komunikacije postala nujna za opravljanje dejavnosti.

#### **l) sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla**

Tudi v tem delu ni nobene dileme, da sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla spada v okvir (osnovne) storitve nepremičninskega posredovanja, in sicer tako glede same cene kot tudi glede ostalih bistvenih sestavinah pogodbe o nepremičnini. Tudi v tem primeru gre za obveznost, ki izhaja že iz same definicije storitve (3. točka 2. člena ZNPosr). Odprto lahko ostane vprašanje trajanja in zahtevnosti samih pogajanj, ki so lahko v določenih poslih precej kompleksna. Kljub temu pa v večini primerov v praksi težav ni in to za nepremičninske družbe ne predstavlja nobenega problema. Vsebinsko enako določbo v sedemnajsti alineji 30. člena vsebuje tudi Kodeks.

#### **m) drugo**

ZNPosr po mnenju Komisije ne vsebuje drugih določb, ki bi izrecno opredeljevale obvezen obseg storitve nepremičninskega posredovanja. Kljub temu velja posebej opozoriti na določbo drugega odstavka 17. člena, na podlagi katere lahko nepremičninska družba v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, od Banke Slovenija pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami. To pa tudi pomeni, da ta pravica v razmerju do naročitelja in tretje osebe za nepremičninsko družbo predstavlja tudi obveznost, saj bi opustitev tega preverjanja lahko imela za posledico tudi odškodninsko odgovornost nepremičninske družbe, če bi stranka zaradi tega utrpela škodo.

Glede na zgoraj opisane zakonske podlage je relativno težko določiti natančen obseg obvezne vsebine storitve nepremičninskega posredovanja. Do določene mere nam je lahko pri tem v pomoč veljavna sodna praksa, veliko bolj pa se lahko zanesemo na dobre poslovne običaje. Kljub temu pa v precejšnjem delu ne gre drugače kot da skušamo ta obseg zamejiti z relativno abstraktno določeno definicijo storitve nepremičninskega posredovanja, ki pa še vedno v konkretnih primerih nujno ostane predmet konkretizacije in s tem podrobnejše razlage. Ob tem velja kljub temu opozoriti na po mnenju Komisije nujno restriktivno razlago tega obsega, še posebej ob upoštevanju že omenjenega dejstva, da je zakonodajalec s sprejetjem ZNPosr-C določil zgornjo mejo dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba lahko v določenih primerih zaračuna naročitelju, če ni upravičena do plačila za posredovanje.<sup>18</sup> Ker ti stroški nastajajo zgolj z izvajanjem storitve nepremičninskega posredovanja, ne pa tudi z izvajanjem

---

<sup>18</sup> Glej 25. a člena ZNPosr-C

morebitnih dodatnih storitev<sup>19</sup> S tem pa je zakonodajalec nedvomno vplival tudi na določanje obsega obveznega dela storitve nepremičninskega posredovanja, saj je preprosto za določene naloge nemogoče pričakovati, da bi jih lahko nepremičninska družba izvedla z dejanskimi stroški, ki kumulativno ne smejo presegati zneska 150 evrov.

### 3. STORITVE, KI NE SODIJO V OSNOVNI OKVIR NEPREMIČNINSKEGA POSREDOVANJA (DODATNE STORITVE)

Komisija v skladu z vsem navedenim ugotavlja, da je pozitivno praktično nemogoče enotno in za vse bodoče primere opredeliti obseg storitve nepremičninskega posredovanja. Tudi zakonsko besedilo, ki je v nekaterih točkah nejasno, delno pa tudi namenoma vsebinsko odprto, ne nudi velike pomoči pri tej nalogi. Podobno je s Kodeksom, ki je sicer nekoliko bolj konkreten in natančen, še vedno pa je njegov namen na abstrakten način zajeti vse primere, ki se lahko zgodijo v praksi, obenem pa z navajanjem posameznih primerov dobre prakse določiti vsaj smer razlage v konkretnih primerih. Običajno si lahko pri tem pomagamo s sodno prakso, ki pa je na področju nepremičninskega posredovanja še zelo skopa.

Pomembno orodje pri določanju obsega storitve nepremičninskega posredovanja pa je lahko tudi poskus določitve storitev, ki v ta obseg ne sodijo, torej dodatnih storitev. Določiti je torej treba obseg tistih storitev, ki so z nepremičninskim posredovanjem v tesni zvezi ali ga celo dopolnjujejo, zaradi česar se glede njih na trgu pogosto ustvarja zmeda glede vprašanja, če spadajo v okvir obveznih ali dodatnih storitev.

Pri določanju okvira takšnih dodatnih storitev nam je besedilo ZNPosr v relativno majhno pomoč. ZNPosr namreč vsebuje malo izrecnih določb o dodatnih storitvah. V 5. točki četrtega odstavka 13. člena tako ZNPosr med obveznimi sestavinami pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami navaja tudi vrsto in višino »morebitnih dodatnih storitev in stroškov, če je naročitelj naročil storitve iz 3. točke drugega odstavka 15. člena...«. Omenjena določba pa predpisuje, da morajo splošni pogoji poslovanja vsebovati »vrsto in višino stroškov, če nepremičninska družba poleg posredovanja v dogovoru z naročnikom zanj opravi še druge storitve v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja«. V tej določbi se torej nahaja vsaj osnovna opredelitev pojma dodatnih storitev pri nepremičninskem posredovanju. Gre torej za storitve, ki jih v zvezi s poslom, ki je predmet posredovanja, za naročitelja opravi nepremičninska družba.

Podrobnejših določb v zvezi z dodatnimi storitvami ZNPosr ne vsebuje. Nekoliko si sicer lahko pomagamo s posameznimi določbami, ki posredno nakazujejo na storitve, ki jih lahko smatramo za dodatne. V tretjem odstavku 6. člena<sup>20</sup> tako zakonsko besedilo nakazuje na dejstvo, da sprejemanje denarnih sredstev v hrambo nikakor ne predstavlja obveznega dela storitve nepremičninskega posredovanja, saj se morata o tem že na podlagi določbe stranki posebej dogovoriti. Podobno tudi določba prvega odstavka 24. člena<sup>21</sup> očitno nakazuje na

<sup>19</sup> Te si lahko nepremičninska družba seveda zaračuna posebej.

<sup>20</sup> »Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.«

<sup>21</sup> »Kadar posredovanje v prometu z nepremičninami, ki ga opravlja nepremičninska družba, vključuje tudi sestavo listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, mora nepremičninska družba zagotoviti, da te listine sestavi univerzitetni diplomirani pravnik, kar slednji potrdi s priimkom in imenom



dejstvo, da sestava listin, ki vsebujejo zapis pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala oziroma listin o drugih pravnih poslih, ki obsegajo posle posredovanja, ni obvezen del nepremičninskega posredovanja. Beseda »kadar« namreč jasno nakazuje na to, da ta storitev ni nujno vedno vključena v posredovalno razmerje med naročiteljem in nepremičninsko družbo. Temu dodatno pritrjuje tudi dejstvo, da so pri nepremičninskih družbah le redko zaposleni strokovnjaki, ki jim navedena določba dovoljuje sestavo takšnih listin. Običajno tako nepremičninske družbe v tem delu angažirajo zunanje izvajalce, ki pa svojo storitev zaračunajo. Običajno že sama sestava pogodbe o nepremičnini tako presega zgornjo omejitev dejanskih stroškov, ki je bila uvedena z ZNPosr-C. Nenazadnje pa se lahko naročitelj odloči, da bo pogodbo sklenil sam, ali bo to nalogo sam zaupal komu drugemu. Na podlagi vsega navedenega lahko z veliko verjetnostjo zaključimo, da niti hramba sredstev na fiduciarnem računu niti sestava listin ne spadata v obvezni del storitve nepremičninskega posredovanja, temveč gre za dodatne storitve.

Glede hrambe sredstev na fiduciarnem računu praktično enako določbo v 31. členu vsebuje tudi Kodeks. Podobno določbo kot ZNPosr vsebuje Kodeks tudi glede sestavljanja listin, in sicer v 25. členu. Lahko pa na podlagi določb Kodeksa nedvomno ugotovimo, da urejanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine ne spada v okvir storitve nepremičninskega posredovanja, saj je v 30. členu med primeri dobrih poslovnih običajev navedeno zgolj svetovanje o tem. Kot smo omenili zgoraj, gre torej za nudenje kratkih nasvetov, ki lahko stranko usmerijo k lažjemu urejanju stanja. Če nepremičninska družba naročitelju nudi tudi samo urejanje pravnega in/ali dejanskega stanja, gre v tem primeru torej nedvomno za dodatno storitev. Posebej velja opozoriti tudi na določbo 33. člena Kodeksa, ki je med vsemi omenjenimi določbami najbolj jasna, in izrecno navaja, da zagotovitev podatkov o neto tlorisni in/ali uporabni površini nepremičnine predstavlja dodatno storitev nepremičninske družbe.

V preostalem delu niti ZNPosr niti Kodeks posebnih določb o vsebini dodatnih storitev ne vsebujeta. Zgoraj navedenemu pritrjuje tudi dejstvo, da so za zgoraj navedene storitve (sestava listin, urejanje pravnega in dejanskega stanja, ipd.) potrebna posebna znanja, s katerimi nepremičninski posredniki (upoštevaje obseg znanj, ki so podlaga za pridobitev certifikata o nacionalni poklicni kvalifikaciji) običajno ne razpolagajo. Pogosto morajo zato za izvedbo teh storitev ali vsaj dela teh najeti zunanje izvajalce in jim tudi plačati izvedbo storitve. Povsem neživljenjsko bi tako bilo, da bi te storitve že a priori šteli med obvezna opravila v okviru nepremičninskega posredovanja in med storitve, ki so že zaobjete s plačilom za posredovanje.

Čeprav, kot rečeno, zakon in Kodeks podrobnejših določb o vsebini dodatnih storitev pri nepremičninskem posredovanju ne vsebujeta, pa nam lahko do sedaj ugotovljeno olajša določanje splošnega okvira teh storitev in podrobnejšo razlago posameznih primerov, ki se pogosteje pojavljajo v praksi. Ob tem se ne bomo posebej ustavljali pri primerih, glede katerih smo že ugotovili, da sodijo med dodatne storitve.

#### **a) priprava nepremičnine za prodajo**

Priprava nepremičnine za prodajo je nedvomno izjemno pomembna za učinkovito izvedbo posla. Ta storitev, ali bolj rečeno nabor storitev, zajema številna opravila, ki so pomembna za sam postopek prodaje ali oddaje nepremičnine. Na eni strani gre lahko za najrazličnejša opravila, ki so namenjena ureditvi pravnega in/ali dejanskega stanja nepremičnine, na drugi

---

ter podpisom na listini, ki jo sestavi.«

pa tudi za številne izboljšave nepremičnine, ki lahko povečajo njeno zanimivost in s tem interes tretjih oseb. Ker vprašanje urejanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnine terja nekoliko obširnejšo obrazložitev, se na tej točki posvetimo zgolj neposredni pripravi nepremičnine na prodajo, ki lahko zajema čiščenje in urejanje nepremičnine ter njene neposredne okolice, pripravo za fotografiranje in celo manjša vzdrževalna dela.

Seveda ni nobene ovire, da navedene aktivnosti ali vsaj nekatere od njih za naročitelja opravi nepremičninska družba, v nobenem primeru pa jih ne moremo šteti med obvezna opravila v okviru storitve nepremičninskega posredovanja.

#### **b) organizacija cenoitve nepremičnine**

Čeprav smo zgoraj že ugotovili, da v okvir osnovne storitve nepremičninskega posredovanja izrecno spada tudi seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, tega nikakor ne gre enačiti s samo storitvijo ocenjevanja vrednosti nepremičnine. Pri določanju izhodiščne ali oglaševane cene nepremičnine lahko v skladu s svojim strokovnim in praktičnim znanjem nepremičninska družba naročitelju pomaga zgolj s tem, da ga seznanji s tržnimi razmerami in skladno s tem in upošteva stanje nepremičnine usmerja njegova pričakovanja glede oglaševane in realno dosegljive cene nepremičnine.

V določenih primerih pa je bodisi zaradi zahtev naročitelja bodisi zaradi pričakovanj glede postopka potrebno pridobiti cenilno poročilo o vrednosti nepremičnine, ki ga lahko sestavi zgolj ustrezen strokovnjak. V kolikor nepremičninska družba sama razpolaga s takšnim strokovnjakom, seveda lahko izdelavo takšnega poročila zagotovi sama, v nasprotnem primeru pa je za to nujno potrebno angažiranje zunanjega strokovnjaka, pri čemer lahko nepremičninska družba, v dogovoru z naročiteljem, ustrezno asistira. V nobenem primeru pa ne gre za obvezno sestavino osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, ki bi jo bilo mogoče kakorkoli pričakovati od nepremičninske družbe, ampak gre v vsakem primeru za dodatno storitev.

#### **c) prevajanje dokumentacije**

Vedno pogosteje v pravnem prometu z nepremičninami sodelujejo tudi tujci, zato je lahko v posameznem poslu nujno tudi prevajanje dokumentacije ali vsaj posameznih dokumentov. Na podlagi vsega do sedaj navedenega je po mnenju Komisije povsem jasno, da izvajanje teh storitev ni in ne more biti obvezen del nalog nepremičninske družbe, zato lahko to storitev ta ponuja le kot dodatno storitev.

#### **d) urejanje pravnega in/ali dejanskega stanja nepremičnine**

Tudi glede ugotavljanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnine je povsem jasno, da gre za obvezen del osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, saj ta obveznost nepremičninske družbe nedvoumno izhaja že iz določb ZNP<sub>osr</sub>. Povsem drugačno pa je seveda stanje v zvezi z urejanjem pravnega in/ali dejanskega stanja nepremičnine. Ta storitev namreč nikakor ni zajeta v osnovnem naboru opravil, ki jih je nepremičninska družba v posameznem poslu dolžna opraviti. Tudi v tem primeru je za ureditev stanja pogosto potrebno poglobljeno strokovno znanje, poleg tega pa je stanje nepremičnin, ki so predmet prometa zelo različno. Posledično bi bilo povsem neživljenjsko od nepremičninskih družb pričakovati, da bi nekatera ali celo vsa dejanja, ki so potrebna za ureditev stanja nepremičnine, opravljale

v okviru same storitve nepremičninskega posredovanja.

Tudi v tem primeru velja opozoriti na že večkrat omenjeno okoliščino, da je država s sprejetjem ZNPosr-C in v njem vsebovano omejitvijo dejanskih stroškov posredovanja bistveno omejila pričakovani obseg osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, čeprav urejanje pravnega in/ali dejanskega stanja nepremičnine že pred uveljavitvijo teh sprememb ni spadalo v ta okvir.

Generalno bi lahko rekli, da je predmet nepremičninskega posredovanja in torej nabora opravil, ki jih vsebuje osnovna storitev, lahko zgolj pravno in dejansko urejena nepremičnina. Vsa opravila, ki so potrebna, da se nepremičnino v takšno stanje spravi, pa lahko predstavljajo le dodatne storitve, ki jih lahko nepremičninska družba opravi, če razpolaga z ustreznim znanjem, ali pa jih uredi naročitelj sam ali s pomočjo nepremičninske družbe preko ustreznega zunanjega izvajalca.

#### **e) zastopanje v davčnem postopku**

Tudi te storitve glede na določbe ZNPosr, Kodeksa in vse zgoraj navedeno nikakor ne moremo uvrstiti v nabor obveznih opravil nepremičninske družbe. To jasno nakazuje tudi dejstvo, da je za izvedbo te naloge potrebno izrecno pooblastilo zavezanca.

#### **f) zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov**

V izhodišču lahko ugotovimo, da je zastopanje v najrazličnejših upravnih in drugih postopkih potrebno le v določenih primerih, ko je v zvezi z nepremičnino nujno pridobiti določene listine in dokumentacijo. Glede na to, da je količina teh opravil odvisna od same nepremičnine in prizadevnosti ter lahko tudi znanja naročitelja, bi bilo neživljenjsko, da bi od nepremičninske družbe v okviru nepremičninskega posredovanja pričakovali tudi pridobivanje kakršnekoli dokumentacije v zvezi z nepremičnino. Tudi v tem primeru se sicer nepremičninska družba z naročiteljem lahko dogovori za izvedbo določenih opravil, vendar za to potrebuje tudi izrecno pooblastilo, kar jasno kaže na to, da gre po naravi stvari za dodatno storitev.

Na tem mestu velja opozoriti, da se predvsem pri prometu s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pojavlja večje število upravnih postopkov, ki jih je potrebno izvesti. Ne glede na to pa tudi v tem primeru zastopanja stranke v teh postopkih nikakor ne moremo šteti za obvezen del osnovne storitve nepremičninskega posredovanja. Celo več. Zaradi večjega števila spremljevalnih postopkov v primeru razpolaganja s kmetijskimi zemljišči, bi bilo to še bolj neživljenjsko, saj gre običajno za nepremičnine manjše vrednosti, posledično pa je tudi plačilo za posredovanje nizko in je nerazumno, da bi to krilo tudi vse navedene storitve. Zakon namreč za promet z nepremičninami ne predvideva nobenih posebnosti glede na vrsto nepremičnine, kar pa niti ne bi bilo primerno. Če mora stranka v takšnem postopku opraviti več spremljevalnih aktivnosti, da bi bila nepremičnina sposobna prometa, to nikakor ne more biti odgovornost nepremičninske družbe. Seveda pa lahko stranka nepremičninski družbi te naloge poveri v obliki dodatnih storitev. V takšnem primeru mora nepremičninsko družbo za izvedbo teh opravil tudi posebej pooblastiti.

#### **g) hramba listin**

Čeprav ta storitev oziroma opravilo ni povezano z bistvenimi stroški ali znanji, pa pomembno

povečuje tveganje in s tem odgovornost nepremičninske družbe. Posledično od te nikakor ne moremo pričakovati, da bi to storitev izvajala v okviru storitve nepremičninskega posredovanja. V kolikor nepremičninska družba strankam nudi tudi hrambo dokumentacije, mora poskrbeti tudi za njeno ustrezno varnost, kar je nedvomno povezano z dodatnimi stroški in odgovornostjo.

#### **h) izvedba primopredaje nepremičnine**

Gre za eno od vprašanj, ki v praksi povzročajo številne dileme in nesoglasja. Primopredaja je namreč neločljivo povezana s samim poslom, niti v zakonu niti v Kodeksu pa ne najdemo določb, ki bi kakorkoli nakazovale, da gre za obvezen sestavni del storitve nepremičninskega posredovanja. Posledično je potrebno glede tega zavzeti bolj jasno in argumentirano stališče.

Tako na podlagi definicije posredovanja v prometu z nepremičninami iz 3. točke 2. člena ZNPosr, kot na podlagi določitve vsebine pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami iz prvega odstavka 13. člena ZNPosr lahko zaključimo, da se storitev posredovanja nedvomno zaključi s sklenitvijo pogodbe, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala. Takrat nepremičninska družba, skladno z določbo prvega odstavka 25. člena ZNPosr tudi pravico do plačila za posredovanje. Posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami namreč v skladu z definicijo »vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina ...«. Nedvomno so ti posli zaključeni najkasneje s sklenitvijo takšnega pravnega posla. Vse kar se dogaja po tem pa po mnenju Komisije v nobenem primeru ne more spadati v osnovni okvir storitve nepremičninskega posredovanja.

V praksi sicer nepremičninske družbe strankam zagotavljajo ali ponujajo tudi popogodbno svetovanje in pomoč, kar pa ne pomeni, da ta opravila spadajo že v osnovni okvir storitve nepremičninskega posredovanja.

#### **i) obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika**

Stranke v praksi od nepremičninskih družb vse pogosteje pričakujejo celovito storitev, ki zajema tudi določena opravila namenjena realizaciji sklenjene pogodbe o nepremičnini in lažjemu prevzemu nepremičnine. Gre za najrazličnejše podporne aktivnosti, katerih skupna točka je, da se izvajajo po sklenitvi pogodbe o nepremičnini.

Kot je bilo ugotovljeno že zgoraj, takšna opravila že zato, ker se izvajajo po sklenitvi pogodbe o nepremičnini, ne morejo predstavljati sestavnega dela osnovne storitve nepremičninskega posredovanja in torej tudi ne spadajo v okvir, ki ga krije plačilo za posredovanje. Gre pa nedvomno za pomembne akcesorne oziroma dodatne storitve, pri čemer so lahko nepremičninske družbe z njihovim nudenjem na trgu bistveno konkurenčnejše.

Med temi storitvami je tipična tudi komunikacija z upravnikom z namenom izpolnitve vseh obveznosti, ki izhajajo iz Stvarnopravnega zakonika<sup>22</sup> oziroma Stanovanjskega zakona<sup>23</sup>. Stranke namreč redko poznajo vse svoje obveznosti po prevzemu nepremičnine v posest, zato

<sup>22</sup> Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13

<sup>23</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17

te obveznosti v njihovem imenu lažje izpolni strokovnjak, ki ima s tem izkušnje. Enako velja tudi za spremembo zavezancev za plačilo stroškov dobaviteljem.

**j) oddaja napovedi za nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča**

Tudi v tem primeru je povsem očitno, da gre za dodatno storitev iz že zgoraj navedenih razlogov. Ker se v praksi tudi s tem vprašanjem pojavljajo določene dileme in vprašanja pa velja na to dejstvo še posebej opozoriti. V vsakem primeru je priporočljivo in koristno, da nepremičninske družbe strankam ponujajo celovito storitev, pri tem pa je zelo pomembno, da se glede določenih opravil ne ustvarja vtisa, da ta sodijo v okvir osnovne storitve nepremičninskega posredovanja. Podobna opravila morajo biti zato vedno že v pogodbi o posredovanju opredeljena kot dodatne storitve.

**k) izvedba pogajanj o povezanih poslih**

Včasih je za učinkovito realizacijo pričakovanj strank poleg pogodbe, za sklenitev katere je nepremičninska družba posredovala, nujno skleniti tudi kakšen drug dogovor ali pogodbo (...). Čeprav je lahko pričakovanje za sklenitev takšnega posla znano že vnaprej in je lahko tudi pogoj za sklenitev osnovne pogodbe, pa v tem primeru nikakor ne moremo govoriti o poslu, ki bi bil vključen v storitev nepremičninskega posredovanja. Nepremičninska družba sicer lahko razpolaga z znanjem in izkušnjami, ki sklenitev takšnega posla olajšajo ali celo omogočijo, vendar opravil v zvezi s takšnimi posli nikakor ne moremo šteti za storitve nepremičninskega posredovanja.

**l) svetovanje strankam glede drugih obveznosti**

Včasih stranke v okviru prometa z nepremičnino potrebujejo tudi svetovanje glede najrazličnejših drugih vprašanj, ki so s poslom tako ali drugače povezana. Običajno so nepremičninske družbe odlično usposobljene za nudenje takšnih svetovalnih storitev, glede katerih se lahko z naročiteljem posebej dogovorijo v pogodbi o posredovanju. V kolikor ne gre za svetovanje, ki je vključeno v katero od obveznih opravil iz okvira osnovne storitve nepremičninskega posredovanja pa gre v vseh takšnih primerih za dodatne storitve.

Tako kot velja za opravila, ki so vključena v osnovno storitev nepremičninskega posredovanja, tudi seznam zgoraj opisanih dodatnih storitev ni zaključen in ga je možno širiti glede na potrebe posameznega posla in strokovna znanja, s katerimi razpolaga nepremičninska družba. So pa v zgornjem pregledu zajeta tista opravila, glede katerih se na trgu najpogosteje pojavljajo dileme in vprašanja pa tudi nesoglasja med nepremičninskimi družbami in njihovimi strankami. Iz tega razloga je izjemno pomembno, da je seznam obveznih opravil, ki spadajo v okvir storitve nepremičninskega posredovanja relativno jasen in določen, seznam potencialnih dodatnih storitev pa mora biti v tolikšni meri določljiv, da si udeleženci v prometu z nepremičninami z njegovo pomočjo bistveno olajšajo razumevanje nepremičninskega posredovanja in lastna pričakovanja.

Posebej velja omeniti, da lahko nepremičninska družba dodatne storitve izvaja tudi za tretjo osebo. Številna od v tem poglavju navedenih opravil so namreč pogosto bolj pomembna za tretjo osebo kot za naročitelja.

#### 4. OBSEG (ODŠKODNINSKE) ODGOVORNOSTI NEPREMIČNINSKE DRUŽBE

Če smo v dosedanjem delu mnenja pretežno govorili o obsegu obveznosti nepremičninskega posrednika in nepremičninske družbe, kot izhaja iz opredeljenega okvira osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, je nujno v nadaljevanju podrobneje spregovoriti tudi o odgovornosti nepremičninske družbe kot je določena v okviru ZNPosr. V delu sicer ta odgovornost neposredno izhaja iz osnovnega okvira osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, nikakor pa ne gre teh terminov enačiti, saj je odgovornost lahko tudi širša in je odvisna predvsem od vsebine pogodbe o posredovanju.

Za določitev obsega oziroma okvira odškodninske odgovornosti nepremičninske družbe je najprej potrebno upoštevati določbo prvega odstavka 6. člena ZNPosr.<sup>24</sup> Nepremičninska družba na podlagi omenjene določbe strankam (tako naročitelju kot tretji osebi) ni odgovorna zgolj za kršitev svojih obveznosti iz okvira osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, ampak očitno tudi za ostale storitve, ki so dogovorjene s pogodbo o posredovanju. Na to neposredno kaže tudi določba drugega odstavka 24. člena ZNPosr.<sup>25</sup>

Za določitev obsega odgovornosti nepremičninske družbe je izjemnega pomena tudi že omenjena določba prvega odstavka 14. člena ZNPosr, ki za nepremičninsko družbo in nepremičninskega posrednika pri opravljanju storitev oziroma poslov nepremičninskega posredovanja vzpostavlja standard skrbnosti dobrega strokovnjaka, ki od njiju zahteva bistveno višjo skrbnost kot pri opravljanju gospodarske dejavnosti nasploh. Vendar pa na podlagi besedila omenjene določbe lahko ugotovimo, da ta višji standard velja le za storitve oziroma posle, ki spadajo v okvir osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, medtem ko za dodatne storitve v skladu z določbo prvega odstavka 6. člena Obligacijskega zakonika velja pravni standard skrbnosti dobrega gospodarstvenika oziroma dobrega gospodarja.

Za višjo strogostjo se torej odgovornost nepremičninske družbe presoja pri opravljanju poslov, ki spadajo v okvir osnovne storitve nepremičninskega posredovanja. Še posebej je treba pri tej presoji upoštevati določbe prvega odstavka 17. člena in 23. člena ZNPosr. Iz določb 23. člena tako izhaja, da ima nepremičninska družba v zvezi z ugotavljanjem stanja nepremičnine predvsem dolžnost, da stranki jasno in razumljivo pisno opozori na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine. V tretjem odstavku istega člena je tudi izrecno določena odškodninska odgovornost nepremičninske družbe za škodo, ki bi naročitelju ali tretji osebi nastala zaradi pravne ali stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je za napako vedela ali bi (v skladu s standardom skrbnosti dobrega strokovnjaka) morala vedeti.

Za določitev oziroma aplikacijo standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka je, kot ugotavlja

---

<sup>24</sup> »Nepremičninska družba mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovati in imeti ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 eurov za vse zavarovalne primere v posameznem letu.«

<sup>25</sup> »Kadar nepremičninska družba pri opravljanju storitve posredovanja sestavi tudi listino o pravnem poslu, odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi tudi za škodo, ki jima nastane zaradi nepravilno sestavljene listine o pravnem poslu.«

tudi Pravna služba GZS<sup>26</sup>, ključnega pomena sodna praksa. Ker pa je ta, vsaj na področju nepremičninskega posredovanja, zaenkrat še izjemno skopa, si morajo izvajalci storitev in ostali deležniki pri postavljanju pravil lastnega ravnanja pomagati tudi na druge načine. Tako lahko vsaj za osnovno opredelitev standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka uporabimo argumente, ki smo jih že navedli pri opredelitvi okvira osnovne storitve nepremičninskega posredovanja. Pri opravljanju posameznih opravil, ki so vključena v osnovno nepremičninsko posredovanje, tako od nepremičninskega posrednika in s tem od nepremičninske družbe, ne moremo pričakovati strokovnega znanja in spretnosti, ki presegajo znanja in spretnosti, ki jih za pridobitev licence nepremičninskega posrednika zahtevajo določbe Zakona o nepremičninskem posredovanju ob upoštevanju zadevnega poklicnega standarda in kataloga strokovnih znanj in spretnosti. Pri presoji odgovornosti nepremičninske družbe v konkretnem primeru se moramo tako vprašati predvsem, če bi za določeno pravno ali stvarno napako nepremičninska družba, glede na pričakovano strokovno znanje nepremičninskega posrednika, morala vedeti. V primeru, da je nepremičninska družba za napako navkljub navedenemu vedela pa je to vprašanje nepomembno, saj mora stranke v vsakem primeru nanjo opozoriti. Določanje standarda skrbnosti dobrega strokovnjaka je tako pomembno le takrat, ko za napako nepremičninska družba ni vedela pa bi morala vedeti.

Glede ostalih obveznosti nepremičninske družbe iz obsega osnovne storitve nepremičninskega posredovanja sicer ZNPosr tako natančnih določb večinoma ne vsebuje. V določenem delu na podoben način odgovornost nepremičninske družbe in nepremičninskega posrednika sicer ureja tudi določbe 17. člena ZNPosr, vendar te ne vsebujejo tako jasne opredelitve odškodninske odgovornosti nepremičninske družbe. Kljub temu lahko kot posebej pomembne obveznosti nepremičninske družbe opredelimo tudi tiste, ki jih vsebuje omenjeni člen ZNPosr. Posledično lahko z enakimi standardi določamo tudi obseg odškodninske odgovornosti v primeru škode, ki bi strankam nastala zaradi opustitve teh obveznosti. Vendar pa v teh primerih strankam praviloma lahko nastane bistveno nižja škoda, zato jim je zakonodajalec, v primerjavi z obveznostjo preverjanja pravnega in dejanskega stanja nepremičnine, namenil bistveno manjšo pozornost.

Tudi pri obveznih opravilih, ki niso posebej opredeljena niti v 17. niti v 23. členu ZNPosr, in jih pretežno določa 2. točka drugega odstavka 15. člena ZNPosr, za nepremičninsko družbo in nepremičninskega posrednika velja standard skrbnosti dobrega strokovnjaka, vendar so stranke zaradi potencialnih napak pri teh opravilih še manj izpostavljene tveganjem.

Glede na vse navedeno je za nepremičninske družbe posebej pomembno, da stranke izrecno in pisno opozorijo na vse morebitne pravne in /ali dejanske napake nepremičnine, za katere so vedele ali bi morale vedeti. Posebej opozarjamo, da v tem smislu ne sme biti nobene dileme, da mora nepremičninska družba stranke opozoriti na napake tudi, če poznavanje teh (ali razlogov zanje) presega strokovno znanje nepremičninskega posrednika<sup>27</sup>, pa je zanje na tak ali drugačen način izvedela. V praksi se namreč, redko a še vedno prepogosto, dogajajo primeri, da nepremičninska družba na določene napake strank ne opozori, tudi če zanje ve, ker si želi predvsem zaključiti posel in izpolniti svojo osnovno obveznost. S tem pa nepremičninska družba, poleg kršitve dobrih poslovnih običajev, tudi samo sebe izpostavlja velikim poslovnim tveganjem.

Nepremičninske družbe ob tem pogosto opozarjajo tudi na obvestilno dolžnost naročitelja kot

<sup>26</sup> Pravno mnenje št. PS /0711-2019 z dne 12.9.2019

<sup>27</sup> Glej VSL Vmesna sodba in sklep II CP 1481/2018 z dne 30.1.2019

izhaja iz 18. člena ZNPosr. Ob tem velja poudariti, da ta dolžnost naročitelja in njegovo morebitno zavestno prikrievanje določenih napak nepremičnine, nepremičninske družbe nikakor ne odvezuje lastne odgovornosti v skladu z vsem zgoraj navedenim. Kljub temu pa lahko ugotovitev, da je naročitelj glede lastnosti nepremičnine zavestno zavajal tako naročitelja kot tretjo osebo, bistveno izboljša položaj nepremičninske družbe, še posebej v razmerju do naročitelja. Tudi, če bi tretja oseba v takšnem primeru uspešno uveljavljala odškodninsko odgovornost nepremičninske družbe, bi namreč ta lahko potencialno uspela z regresnim zahtevkom do naročitelja. V zvezi s tem Komisija ponovno poudarja, da je priporočljivo ob prevzemu nepremičnine v posredovanje od naročitelja z ustreznim obrazcem pridobiti vse relevantne podatke o nepremičnini, pri čemer se ga izrecno opozorit tudi na morebitne posledice navajanja napačnih ali zamolčanja določenih lastnosti nepremičnine.

## 5. ZAKLJUČEK

Glede na vse navedeno lahko s precejšnjo natančnostjo določimo obseg osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, ki zajema izvajanje obveznih poslov nepremičninskega posredovanja, pri čemer se ti nanašajo na pravno in dejansko urejeno nepremičnino. Če so za izvedbo prometa z nepremičnino nujne določene storitve za pravno ali dejansko ureditev nepremičnine, te storitve v nobenem primeru ne predstavljajo dela osnovne storitve nepremičninskega posredovanja, ampak gre lahko le za dodatne storitve, ki jih naročitelj (ali tretja oseba) posebej naroči in posebej plača.

Zaradi doslednega ločevanja med obveznimi in dodatnimi storitvami se nepremičninskim družbam priporoča, da tako v splošnih pogojih poslovanja kot v posamezni pogodbi o posredovanju dogovorjene dodatne storitve posebej opredelijo, tudi, če zanje v konkretnem poslu ne zahtevajo posebnega plačila.

Anže Urevc  
Predsednik Komisije ZDNP