



21/25. sz. SAJTÓKÖZLEMÉNY

Luxembourg, 2025. február 27.

A Bíróság C-674/23. sz. ügyben hozott ítélete | AEON NEPREMIČNINE és társai

Ingatlanközvetítési szolgáltatások: az uniós joggal nem ellentétes, ha az ingatlanközvetítők díját a vételár vagy a bérleti díj 4%-ában maximálják

Az ilyen intézkedésnek azonban arányosnak kell lennie az általa elérni kívánt jogszerű célokkal

A szlovén alkotmánybíróság az ingatlanközvetítési szolgáltatásokról szóló törvény alkotmányosságát vizsgálja.

E törvény az ingatlan tulajdonjogának megszerzése, adásvétele vagy bérbeadása esetén az e szolgáltatásokért felszámított díj felső határát határozza meg. A tulajdonjog megszerzése vagy adásvétel esetén e díj nem haladhatja meg a szerződésben meghatározott ár 4%-át¹. Bérlet esetén a felső határ a havi bérleti díj és azon hónapok száma szorzatának 4%-a, amelyekre az ingatlant bérbeadják². Az e felső határt megsértő közvetítői szerződést semmisnek kell tekinteni.

A szlovén alkotmánybíróság, mivel nem volt benne biztos, hogy ez az intézkedés megfelel-e az uniós jognak³, a Bírósághoz fordult. Kétségei a természetes személy által vásárolt vagy bérelt családi házhoz, lakáshoz vagy lakóegységhez kapcsolódó közvetítői szolgáltatások díjaira alkalmazott felső határral kapcsolatosak.

Ítéletében a Bíróság emlékeztet arra, hogy egy olyan intézkedés, mint amelyet a szlovén törvény ír elő, akkor fogadható el, ha: i. nem tartalmaz hátrányos megkülönböztetést, ii. közérdeken alapuló kényszerítő indok támasztja alá, és iii. arányos.

Az ingatlanközvetítői díjak maximalizálása nem tűnik hátrányosan megkülönböztetőnek, mivel az az érintett ingatlanközvetítő társaság székhelyétől függetlenül alkalmazandó.

Ami az igazolást illeti, **a felső korlát meghatározása alkalmasnak tűnik arra, hogy előmozdítsa a megfelelő lakóingatlanokhoz megfizethető áron való hozzáférést**, tekintettel arra, hogy a díj összege valószínűleg megjelenik a vételárban vagy a bérleti díjban. Ez különösen fontos a nehéz helyzetben lévő személyek – fiatalok, különösen diákok, valamint idősek – tekintetében. Ez az intézkedés **az árak átláthatóságának növelésével és a túlzott díjak alkalmazásának megakadályozásával hozzájárulhat a fogyasztók védelméhez is**.

A szlovén alkotmánybíróság feladata annak vizsgálata, hogy a díjak felső határának meghatározása szükséges-e a fent említett célok eléréséhez, és hogy nincsenek-e olyan, kevésbé korlátozó intézkedések, amelyek ugyanezen eredmény elérését lehetővé tennék. E tekintetben többek között meg kell majd vizsgálnia, hogy a nemzeti jogalkotó bevezethetett volna-e olyan intézkedést, amely kifejezetten a nehéz helyzetben levő fogyasztókat célozza, és hogy az ingatlanközvetítési szolgáltatások díjai lehetővé teszik-e az ilyen szolgáltatásokat nyújtó társaságok számára, hogy fedezzék költségeiket, és észszerű nyereséget érjenek el.

EMLÉKEZTETŐ: Az előzetes döntéshozatali eljárás lehetővé teszi a tagállami bíróságok számára, hogy az előttük folyamatban lévő jogvita keretében az uniós jog értelmezésére vagy valamely uniós jogi aktus érvényességére

vonatkozó kérdést terjesszenek a Bíróság elé. A Bíróság nem dönti el a tagállami bíróság előtti jogvitát. A nemzeti bíróság feladata, hogy az ügyet a Bíróság határozata alapján elbírálja. E határozat a tartalmilag hasonló kérdésben eljáró más nemzeti bíróságokat is köti.

A sajtó részére készített nem hivatalos kiadvány, amely nem köti a Bíróságot.

A kihirdetés napján az ítélet [teljes szövege és adott esetben az összefoglalása](#) megtalálható a CURIA honlapon.

Sajtófelelős: Szabó Mónika ☎(+352) 4303 3047

Az ítélet kihirdetésekor készített képfelvételek elérhetők: [„Europe by Satellite”](#) ☎(+32) 2 2964106

Kövesse a híreket!



¹ A felső határ nem alkalmazandó, ha az ingatlan szerződéses értéke 10 000 eurónál alacsonyabb.

² A díj semmi esetre sem haladhatja meg az egyhavi bérleti díj összegét és nem lehet kevesebb 150 eurónál.

³ Különösen a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i [2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv](#).