



SPOROČILO ZA MEDIJE št. 21/25

Luxembourg, 27. februar 2025

Sodba Sodiščav zadevi C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE in drugi

Storitve nepremičninskega posredovanja: pravo Unije ne nasprotuje omejitvi višine provizije nepremičninske agencije na 4 % od prodajne cene ali najemnine

Tak ukrep mora vseeno biti sorazmeren glede na legitimne cilje, ki se želijo z njim doseči

Slovensko ustavno sodišče presoja ustavnost zakona, s katerim se urejajo storitve nepremičninskega posredovanja.

Ta zakon omejuje višino provizije, ki se lahko zaračuna za te storitve v primeru nakupa, prodaje ali najema nepremičnine. V primeru nakupa ali prodaje provizija ne sme presegati 4 % pogodbene cene.¹ V primeru najema omejitev znaša 4 % od zmnožka zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katero se nepremičnina oddaja.² Pogodba o posredovanju, v kateri ta omejitev ni upoštevana, je nična.

Ker slovensko ustavno sodišče ni bilo prepričano, da je ta ukrep v skladu s pravom Unije,³ je zadevo predložilo Sodišču. Dvomi navedenega sodišča se nanašajo na omejitev, ki se uporablja za storitve posredovanja v zvezi z enostanovanjskimi stavbami, stanovanji ali bivalnimi enotami, katerih kupec ali najemnik je fizična oseba.

Sodišče je v sodbi opozorilo, da je ukrep, kot je ta, ki ga določa slovensko pravo, lahko dopusten, če: i) ni diskriminatoren, (ii) je utemeljen s pomembnimi razlogi, ki se nanašajo na javni interes, in (iii) je sorazmeren.

Omejitev provizij se ne zdi diskriminatorna, ker se uporablja ne glede na kraj, v katerem ima zadevna nepremičninska družba sedež.

Kar zadeva utemeljenost, **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**.

Slovensko ustavno sodišče bo moralo preveriti, ali je omejitev provizij potrebna za dosego zgoraj navedenih ciljev in ali ne obstajajo manj omejujoči ukrepi, s katerimi bi bilo mogoče doseči enak rezultat. V zvezi s tem bo moralo med drugim preučiti, ali bi nacionalni zakonodajalec lahko uvedel ukrep, ki bi bil posebej namenjen ranljivim potrošnikom, in ali plačilo za storitve nepremičninskega posredovanja družbam, ki te storitve opravljajo, omogoča, da krijejo svoje stroške in ustvarijo razumen dobiček.

OBVESTILO: S predlogom za sprejetje predhodne odločbe lahko sodišča držav članic v zvezi s sporom, o katerem odločajo, Sodišču predložijo vprašanja o razlagi prava Unije ali veljavnosti aktov Unije. Sodišče ne odloči o nacionalnem sporu. Zadevo reši nacionalno sodišče v skladu z odločbo Sodišča. Ta odločba je enako zavezujoča za druga nacionalna sodišča, ki obravnavajo podoben problem.

Neuradni dokument za medije, ki Sodišča ne zavezuje.

[Celotno besedilo in povzetek sodbe, kadar je bil ta povzetek pripravljen](#), sta objavljena na spletnem mestu CURIA na dan razglasitve.

Kontaktna oseba: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Posnetki z razglasitve sodbe so na voljo na [„Europe by Satellite“](#) ☎ (+32) 2 2964106.

Ostanite povezani!



¹ Omejitev se ne uporablja, če je pogodbeni vrednost nepremičnine manjša od 10.000 EUR.

² Provizija v nobenem primeru ne sme preseči zneska enomesečne najemnine in ne sme biti nižja od 150 EUR.

³ Zlasti z [Direktivo 2006/123/ES](#) Evropskega parlamenta in Sveta z dne 12. decembra 2006 o storitvah na notranjem trgu.