

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Edita Susman

**Stanovanjska politika v Sloveniji: zaščita najemnikov tržnih stanovanj in
primerjava z drugimi evropskimi državami**

Diplomsko delo

Ljubljana, 2011

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA DRUŽBENE VEDE

Edita Susman

Mentor: red. prof. dr. Bogomil Ferfila

**Stanovanjska politika v Sloveniji: zaščita najemnikov tržnih stanovanj in
primerjava z drugimi evropskimi državami**

Diplomsko delo

Ljubljana, 2011

Stanovanjska politika v Sloveniji: zaščita najemnikov tržnih stanovanj in primerjava z drugimi evropskimi državami

Slovenija je izrazito lastniška država, saj več kot 90% prebivalstva živi v lastnem stanovanju, taka struktura pa je v evropskem prostoru bolj izjema kot pravilo. Prav tako je naša država ena redkih, ki z državno regulacijo ne posega na stanovanjski in predvsem na najemniški trg. Odsotnost države, ki bi nadzirala vsaj najemnine, pušča najemnike (predvsem najemnike tržnih stanovanj, ki so pri nas bistveno manj zaščiteni kot npr. najemniki neprofitnih stanovanj) prepuščene samim sebi, lastnikom oddanih stanovanj pa dopušča samovoljno določanje pogojev najema in visoke donose. Problem je tudi neustrezna slovenska davčna politika, kar je eden od glavnih razlogov za pojav sivega in črnega trga. Druge evropske države, v nalogi sem predstavila Avstrijo, Nemčijo, Francijo in Švedsko, so primer kako z ustrezno in aktivno stanovanjsko politiko povečati zaščito najemnikov. Večina teh držav strogo nadzira gibanje najemnin, njeno poviševanje in pravice ter dolžnosti najemnikov in najemodajalcev. Temu trendu pa bi morala v prihodnosti slediti tudi naša država.

Ključne besede: stanovanjska politika, zaščita najemnikov, praksa drugih držav članic.

Housing Policy in Slovenia: Protection of Tenants Living in Market Housing and Comparison to Other European Countries

Slovenia is a country that is highly proprietary as more than 90% of its population lives in owner-occupied houses. In other European countries however such a structure is not common. Our country is also one of the few that has little or no state regulation on the housing and tenant market. States inability to control at least rents has left tenants (especially tenants living in market housing as they are less protected as those living in public rental housing) basically on their own and allow landlords of this apartments to freely control the terms of the lease and benefit from high yields. Slovenian fiscal policy is inadequate which contributes to the appearance of grey and black market. Other European countries such as Austria, Germany, France and Sweden are all an example of an adequate and active housing policy which leads to higher tenant protection. Most of these countries strictly control the movement and rising of the rents and also the rights and obligations of both tenants and landlords. This kind of trend is something our own country should aspire to in the near future.

Key words: housing policy, tenant protection, other member states practice.

KAZALO

1 Uvod	5
2 Metodološki načrt	6
2.1 Cilj diplomske naloge	6
2.2 Hipoteza	6
2.3 Uporabljene metode raziskovanja	6
2.4 Zgradba diplomskega dela	7
3 Stanovanje in stanovanjski trg	7
3.1 Stanovanje	7
3.2 Stanovanjski trg	8
4 Stanovanjska politika	9
4.1 Kratak zgodovinski pregled oblikovanja stanovanjske politike v Sloveniji	9
4.2 Stanovanjska politika	11
4.3 Stanovanjski zakon	13
4.3.1 Lastniki stanovanja	14
4.3.2 Najemniki	14
5 Tipi stanovanjske oskrbe	15
5.1 Zasebno in najemno stanovanje	17
5.1.1 Prednosti zasebnega in najemnega stanovanja	17
5.1.2 Tveganja lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa	20
6 Varstvo najemnikov v izbranih evropskih državah	22
6.1 Slovenija	22
6.2 Avstrija	23
6.3 Nemčija	25
6.4 Francija	26
6.5 Švedska	28
7 Preverjanje veljavnosti hipotez	29
8 Sklep	31
9 Literatura	33

1 UVOD

Stanovanjska politika vpliva na stanovanjske pogoje in tržne produkte preko subvencij na strani povpraševanja (stanovanjski dodatki in davčne olajšave), z ukrepi za spodbujanje ponudbe (politika planiranja in določanja zemljiških rab) in z neposredno tržno intervencijo (regulacija najemnin in cen ter zaščita najemnikov) (Sendi 2007, 172). Država lahko z aktivno stanovanjsko politiko in aktivnim vključevanjem na stanovanjski in najemniški trg vpliva na višino zaščite, ki jo uživajo najemniki. Vsekakor eden od bolj pomembnih državnih instrumentov, ki lahko to omogoči pa je nadzor nad najemninami. Praksa nadziranja najemnin, predvsem vpliv na višanje najemnin, je v mnogih evropskih državah precej razširjena, pri nas pa je kot kaže, še vedno samo up bodoče stanovanjske reforme.

Slovenija je izrazito lastniška država saj več kot 90% gospodinjstev živi v lastnem stanovanju, kar je za evropske razmere neobičajna lastniška struktura (Mladinski svet Slovenije 2010). Lavrač (2011) pravi, da Slovenija formalno nima stanovanjske politike od leta 2009, ko se je iztekel nacionalni stanovanjski program. Dejansko izvajana stanovanjska politika je v zadnjem desetletju spodbujala lastniško zasedenost stanovanj, najemništvo pa je zoperstavila (Lavrač 2011).

Odsotnost nadzora nad najemniškim trgom in nepopolna davčna politika, ki lastnikom zasebnih stanovanj dopušča oddajanje stanovanj na črno, sta na zasebnem najemniškem trgu omogočila razcvet neprimernih stanovanj po visokih cenah, predvsem v osrednjeslovenski regiji. Mobilnost najemnikov na nenadzorovanem trgu je zmanjšana zaradi visokih transakcijskih stroškov, donosi lastnikov se večajo, zaščita najemnikov pa manjša. Stroga regulacija najemniškega trga na drugi strani s seboj prinaša druga tveganja, ki so povezana predvsem z zmanjšanim interesom za gradnjo novih ali obnovo obstoječih najemniških stanovanj, preveč regulirana najemnina pa lahko lastnike stanovanj prisili v to, da se raje odločijo za prazno stanovanje, saj jim najem ne prinaša več dobička. Izziv je torej najti vmesno pot, ki bo v interesu tako najemnikom kot tudi najemodajalcem in veliko evropskih držav je 'prehodilo' dolgo zgodovinsko pot, da so končno uspele najti ravnotežje.

2 METODOLOŠKI NAČRT

2.1 Cilj diplomske naloge

Cilj diplomskega dela je predstaviti stanovanjsko politiko v Sloveniji. Pokazala bom, da je slovenska stanovanjska politika v primerjavi z drugimi obravnavanimi evropskimi državami zelo pomanjkljiva. Usmerila se bom predvsem na najemnike tržnih stanovanj, in sicer na stopnjo zaščite, ki jo uživajo slovenski tržni najemniki v primerjavi s tržnimi najemniki v izbranih evropskih državah. V diplomskem delu bom pokazala, da v Sloveniji ni posebnih regulativ glede nadzora nad najemninami kar najemodajalce postavlja v prednostni položaj. Na kratko bom predstavila tudi stanovanjske politike drugih držav, in sicer Avstrije, Nemčije, Francije in Švedske pri čemer se bom osredotočila na elemente zaščite, ki jo najemnikom tržnih stanovanj nudijo obravnavane evropske države.

2.2 Hipoteza

Preverjala bom dve hipotezi, in sicer:

H1: *Slovenska stanovanjska politika je v primerjavi z drugimi državami Evropske unije slabo razvita.*

H2: *Slovenija ne vodi popolne evidence in nadzora nad tržnimi najemi in najemninami zaradi česar so najemniki teh stanovanj bistveno manj zaščiteni.*

2.3 Uporabljene metode raziskovanja

Hipoteze bom preverjala s pomočjo naslednjih metod:

- **analiza primarnih virov** (Stanovanjski zakon iz leta 2003, s pomočjo katerega bom lahko predstavila zakonsko opredeljene pravice in dolžnosti najemnikov in najemodajalcev);
- **analiza sekundarnih virov** (pregled relevantnih tujih in slovenskih monografskih publikacij, znanstvenih člankov, zbornikov, časopisnih člankov in internetnih virov);
- **primerjalna metoda** (primerjava prakse drugih držav Evropske unije s Slovenijo) in

- **analiza podatkov** pridobljenih s pomočjo pregleda literature.

2.4 Zgradba diplomskega dela

Diplomsko delo je razdeljeno na devet poglavij. V prvem poglavju teoretičnega dela bom opredelila osnovne pojme, kot so stanovanje in stanovanjski trg, nadaljevala pa bom s predstavitvijo stanovanjske politike. Poleg kratke zgodovine razvoja stanovanjske politike pri nas bom na kratko predstavila tudi veljavni Stanovanjski zakon, pri čemer se bom osredotočila predvsem na pravice in dolžnosti najemnikov in najemodajalcev. Diplomsko delo bom nadaljevala s kratkim opisom tipov stanovanjske oskrbe ter s kakšnimi prednostmi in tveganji se soočajo najemniki in lastniki stanovanj. V zadnjem poglavju se bom osredotočila na varstvo najemnikov v petih izbranih državah. Nalogo bom zaključila s sklepnimi mislimi.

3 STANOVANJE IN STANOVANJSKI TRG

3.1 STANOVANJE

Stanovanje lahko nastopa v dveh oblikah, in sicer kot dobrina ali storitev (Mandič 1996; Mandič 2006). Stanovanje je kompleksna dobrina, kar pomeni, da jo je težko presojati, vrednotiti in proizvajati, fiksna in neprenosna dobrina, draga in trajna dobrina ter predvsem nujna ter nenadomestljiva dobrina (Mandič 1996, 44). Smith (v Mandič in Cirman 2006, 15) opredeli štiri funkcije stanovanja. Stanovanje ima funkcijo zavetišča, funkcijo zasebnosti, dovoli uporabo določene lokacije ter hkrati pomeni naložbo (Smith v Mandič in Cirman 2006, 15). Pravica do stanovanja je ena temeljnih človekovih pravic, ki jih priznava vrsta mednarodnih listin, med drugim Mednarodna konvencija o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah, Evropska socialna listina in Evropska listina temeljnih pravic, medtem ko Istanbulska deklaracija OZN in Agenda Habitat govorita predvsem o pravici do primerne stanovanja, ki presega njegovo najbolj osnovno funkcijo tj. funkcijo zavetišča in zadeva tudi pravno varnost uporabe, dostopnost komunalnih storitev, cenovno dosegljivost ter primernost bivanja (Mandič 2006, 16). Komite za ekonomske,

socialne in kulturne pravice pri OZN (v Mandič 1996, 62) je leta 1991 opredelil naslednje zahteve, ki stanovanje opredeljujejo kot 'primerno': pravna varnost pred prisilno ali arbitrarno izselitvijo, dostopnost komunalnih storitev in infrastrukture, cenovna dosegljivost stanovanja, primernost za bivanje, dosegljivost stanovanja vsem upravičencem, primernost lokacije in kulturna primernost. »V Republiki Sloveniji je primerno stanovanje zakonsko opredeljeno tako, da je tisto, ki ima poleg dnevne sobe, kuhinje, sanitarnih prostorov in predsobe še toliko spalnega prostora, da zadošča stanovanjskim potrebam stanovalcev« (Debevec 2002, 113).

3.2 STANOVANJSKI TRG

Stanovanjski ali nepremičninski trg je trg na katerem kupci in prodajalci trgujejo s pravicami na stanovanju oziroma nepremičnini. Enačenje 'stanovanjskega' in 'prostega' trga ni pravilno prav zaradi posebnosti stanovanja kot dobrine (Mandič 1996, 38). Idealni model trga predvideva dostopnost do informacij o blagu, kar kupcu omogoča racionalno izbiro, popolno konkurenco, uravnoteženost ponudbe in povpraševanja ter odsotnost monopolov in pa odsotnost eksternalizacij (Stafford v Mandič 1996, 39). Za stanovanjski trg je na drugi strani značilna neelastična ponudba, »visok strošek transakcije, ki omejuje prosto mobilnost kupcev in prodajalcev, omejenost informacij o stanovanju ter eksternalizacija stroškov v obliki slumov in razvrednotenih območij, katerih sanacijo zasebni lastniki prevalijo na skupnost« (Mandič 1996, 39). Prav tako stanovanjski trg nikoli ne bo prosti trg, saj se vanj vmešava država.

Na trgu najemnih stanovanj prihaja »do velikih motenj in odstopanj od predpostavk, ki so nujne za optimalno delovanje prostega trga. Taka motnja se kaže tudi v pojavu, da stanovanjske najemnine ne padejo. Ob pomanjkanju najemnih stanovanj vse najemnine zrastejo, ob presežku pa ne padejo, ampak stagnirajo, saj najemniki raje pristanejo na višjo najemnino, kot da bi se preselili v nekaj cenejše stanovanje« (Mandič 1996, 43).

V današnjih postsocialističnih državah je v konceptih stanovanjskega trga prisoten predvsem nepremičninski trg, medtem ko je trg najema stanovanj prezrt (Mandič 1996, 41). Zaslugo za to avtorica (Mandič 1996, 41) vidi v tem, da je bilo v času

socializma oddajanje stanovanj postavljeno v domeno države, ne kot gospodarska dejavnost kar posledično pomeni tudi to, da ima nepremičninski trg, za razliko od trga najemnih stanovanj, še danes veliko bolj razvito pravno in finančno infrastrukturo, »temu vzorcu pa sledi tudi državna regulativa pri postavljanju standardov« (Mandič 1996, 41). Najemna stanovanjska oskrba je dolgoročno izgubila pomen, spremenila pa se je tudi njena prevladujoča oblika (Mandič 2002, 135). »V začetku stoletja je bila glavna oblika stanovanjskega statusa zasebno najemništvo, temu pa je sledila prevlada javnega (socialnega) najemništva, v zgodnjem povojnem obdobju. Pozneje, še posebno od sredine sedemdesetih, pa je začel prevladovati lastniški status nad drugimi oblikami stanovanjskega statusa« (Mandič 2002, 135).

Slovenski stanovanjski trg je v primerjavi z drugimi tranzicijskimi državami verjetno precenjen, saj je razmerje med cenami nepremičnin in letnim dohodkom zelo visoko – višje je samo še v Rusiji (Cirman 2007, 64–65).

4 STANOVANJSKA POLITIKA

4.1 KRATEK ZGODOVINSKI PREGLED OBLIKOVANJA STANOVANJSKE POLITIKE V SLOVENIJI (povzeto po Sendi 2007, 7–13)

Do leta 1945 je stanovanjski problem reševal posameznik sam, občine so gradile predvsem delavska, službena in najemna stanovanja. Slednja so večinoma ponujali zasebni investitorji, povpraševanje po stanovanjih pa je bilo zaradi nizke stopnje industrializacije relativno nizko. Takoj po koncu druge svetovne vojne pa je stanovanjski sistem doživel množično rekonstrukcijo. Večina zemljišč in stanovanj v zasebni lasti je razlastila tedanja komunistična oblast. Obdobje od 1946 do 1955 tako zaznamuje vse večja industrializacija mest, ki je povzročila množično preseljevanje ljudi v mesta. Stanovanjska ponudba ni bila sposobna slediti novemu pritoku prebivalstva iz ruralnega v mestno območje, zato je za to obdobje značilno kronično pomanjkanje stanovanj.

Zakonsko financiranje stanovanjske gradnje, takrat še s prispevki zaposlenih občanov, je bilo urejeno šele po letu 1958. Takšen način financiranja pa je bil v

veljavi vse do sprejetja Stanovanjskega zakona leta 1991. Odgovornost za podelitev, vzdrževanje in izgradnjo stanovanj je bila v rokah občin. V obdobju 1965–1971 so bili, predvsem zaradi številnih nepravilnosti, odpravljeni stanovanjski skladi, zagotavljanje sredstev za gradnjo stanovanj pa je postala stalnost slovenske stanovanjske politike. Uvedena je bila politika solidarnosti in vzajemnosti združevanja sredstev, organizacije združenega dela pa so zagotavljale višino sredstev za investiranje v stanovanjsko gradnjo, hkrati pa je bila njihova naloga tudi skrb za ustrezno rešitev stanovanjskega problema delavcev. V tem obdobju so se namnožila tudi tržna stanovanja, ki so bila takrat predvsem v rokah družbenih gradbenih podjetij. Cilj je bil zgraditi čim več stanovanj v čim krajšem času tudi na račun kvalitete stanovanj in standarda bivanja v njih. Stanovanjska politika je postala bolj odprta, večji pomen se pripisuje zasebni in tržni gradnji, družbeno in individualno gradnjo pa so omogočile tudi banke s ponujanjem večinoma neugodnih kreditov, zato je lastnik stanovanja lahko postal praktično vsak. Kasneje so sicer banke ravno zaradi tega utrpeli velike izgube, posledica tega je bil spremenjen način kreditiranja. Obrestna mera je bila vezana na gibanje inflacije, ki je močno znižal povpraševanje po stanovanjskih kreditih (Cirman 2007, 56–57). Značilnost tega obdobja je tudi razcvet črne gradnje na obrobjih mest.

V socialističnem družbenem sistemu, ki je v Sloveniji prevladoval do sprejetja Stanovanjskega zakona leta 1991, so bile koristi najemnikov in lastnikov neprimerno višje od stroškov povezanih s stanovanjskim statusom (Cirman 2007, 56). Najemnine so bile izjemno nizke in po navadi niso pokrivale niti stroškov vzdrževanja (Cirman 2007, 56). Leta 1988 so najemnine npr. predstavljale dobrih 10% razpoložljivega dohodka gospodinjstev z najnižjimi dohodki. Najemna stanovanja so bila predvsem domena podjetij, občin in države. Zasebni najemni sektor je sicer obstajal ampak je predstavljal zanemarljiv (1%) del celotnega stanovanjskega fonda (Cirman 2007, 57). »Zaradi izogibanja davkom se je večina zasebnega najemništva odvijala znotraj sive ekonomije, uporabljala pa ga je predvsem mlajša populacija kot prehodno obliko reševanja stanovanjskega vprašanja« (Cirman 2007, 57). Ta trend lahko opazimo še danes, saj se dohodki fizičnih oseb pridobljeni od najemnin obdavčijo v skladu z dohodninsko lestvico. Akontacija dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem se odmeri po stopnji 25% od davčne osnove (Cekin.si 2011). Prav tako se dohodek pridobljen z oddajanjem stanovanja v najem šteje v skupni letni dohodek

zaradi katerega lastnik pade v višji dohodninski razred. Posledica tega je obsežen sivi in črni trg na področju oddajanja nepremičnin. V Sloveniji približno 75% zasebnih lastnikov nelegalno oddaja svoje stanovanje, seveda pa je lahko ta številka zgolj približna, saj Davčna uprava ne more voditi evidence oddanih stanovanj na črnem trgu.

Leta 1991 je stanovanjski sistem doživel veliko sprememb. Najprej je nova finančna zakonodaja ukinila stanovanjske prispevke, sprejet pa je bil tudi nov stanovanjski zakon, ki je »med drugim omogočil privatizacijo družbenih stanovanj, ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in občinskih stanovanjskih skladov ter ustanovitev neprofitnih stanovanjskih organizacij« (Sendi 2007, 10). Odgovornost za reševanje stanovanjskega problema se iz države prenese na vsakega posameznika, njena naloga pa je zgolj zagotovitev stanovanja ekonomsko najranljivejšim skupinam prebivalstva. Vloga države se je torej spremenila iz oskrbovalne, v kateri je država igrala neposredno vlogo pri stanovanjski oskrbi prebivalcev, v podporno, za katero je značilno zgolj posredno vmešavanje države na stanovanjski trg. V tem obdobju, 'razgradnje državne blaginje', več ali manj vse zahodnoevropske države opustijo politiko neposrednega zagotavljanja stanovanj s strani države – to politiko pa so kmalu posvojile tudi bivše socialistične države centralne in vzhodne Evrope. Posledice so državljani tranzicijskih držav čutili precej bolj kot njihovi zahodni sosedi. Stanovanjske reforme v zahodnih državah so bile izpeljane postopoma, istočasno pa so uvedli tudi številne nadomestne ukrepe, katerih namen je bil preprečiti poslabšanje na stanovanjskem trgu in kakovosti stanovanjske oskrbe. Tudi stanovanjski sklad teh držav je bil bistveno bolj zajeten kot sklad tranzicijskih držav, nov model stanovanjske oskrbe, ki se je v takih razmerah lahko razvil pa je bil nedorečen, pomanjkljiv in je pustil dolgoročne posledice na področju stanovanjske oskrbe. Vse te spremembe (privatizacija družbenih stanovanj, ukinitve sistema financiranja stanovanjske gradnje in popolna liberalizacija zemljiškega trga) je na lastni koži občutila tudi naša država.

4.2 STANOVANJSKA POLITIKA

Stanovanjska politika je oblika javnega poseganja države na stanovanjsko področje (Mandič 1996, 19). Jedrni del stanovanjske politike uravnava delovanje celotnega

sistema stanovanjske oskrbe in stanovanjskega trga medtem ko dopolnilni del skrbi za to, da se cilji dosegajo tudi na stanovanjskem področju (Mandič 2002, 13). Vsekakor med tema dvema sklopoma obstaja vzročno posledična povezava, in sicer razvita jedrna stanovanjska politika znižuje potrebo po dodatnih ukrepih, ki sicer služijo zaščititi ranljivejših skupin (Mandič 2002, 13). Na drugi strani pa slabo razvit stanovanjski trg ovira dostop do primerne, varne in cenovno dosegljivega stanovanja (Mandič 2002, 13). Jedrni del stanovanjske politike sestavljajo ukrepi, ki jih lahko razdelimo na tri skope: urejanje stanovanjskega trga, organizacija socialnih najemnih stanovanj in varstvo najemnikov (Mandič 2002, 14). Daly (v Mandič 2002, 14) razlikuje med naslednjimi stanovanjskimi režimi:

- **Skandinavski ali socialnodemokratski tip**

Za ta tip je značilna visoka raven enakosti, enakovredne dostopnosti socialnih programov ter intenzivna dejavnost države (Mandič 2002, 14). Država neposredno uravnava stanovanjski trg, kar se kaže v zagotavljanju splošne stanovanjske in dohodkovne podpore (Mandič 2002, 14). Najemna razmerja so strogo regulirana, stanovanjska podpora ne razlikuje med najemništvom in lastništvom, socialno stanovanje pa lahko pridobi vsak državljan (Mandič 2002, 14). Kot pove že ime samo, je takšen tip značilen za skandinavske države kamor sodita npr. Švedska in Finska.

- **Kontinentalni ali konzervativno-korporativističen tip**

Za države, kot so npr. Avstrija, Nemčija in Francija, ki so tipične predstavnice tega tipa stanovanjskega režima, je značilna intenzivna podpora socialnega stanovanja, ki pa ni omejena zgolj na javni sektor (Mandič 2002, 14). Država nudi spodbude in postavlja standarde delovanja, medtem ko je pridobivanje in oddajanje socialnih stanovanj domena javnih, zasebnih in nepridobitnih akterjev (Mandič 2002, 14).

- **Atlantski ali liberalni tip**

Ta tip prevladuje na Irskem, v Veliki Britaniji in v Združenih državah Amerike, zanj pa je značilno, da država nudi pomoč samo tistim z najšibkejšim ekonomskih statusom (Mandič 2002, 14).

- **Sredozemski ali rudimentalni tip**

Značilen je za Portugalsko, Španijo in Grčijo, glavna značilnost pa je minimalno vmešavanje države v stanovanjski trg (Mandič 2002, 14).

Stanovanjska politika izboljšuje dosegljivost primerne ter hkrati cenovno ugodnega stanovanja na dva načina. Z večanjem dohodka gospodinjstva v obliki raznih subvencij najemnin ali davčne olajšave za nakup lastnega stanovanja in z zniževanjem cen stanovanj bodisi z regulativnimi ukrepi (predpisovanje pravil in standardov nosilcem stanovanjske oskrbe) bodisi z gospodarsko politiko (odpravljanje monopolov, zagotavljanje stabilnosti cen itd.) (Mandič 1996, 188). Pri oblikovanju in sprejetju stanovanjske politike so bili neizkoriščeni predvsem slednji tj. gospodarski inštrumenti (Mandič 1996, 188). »Stanovanjska politika je proizvod součinkovanja različnih ukrepov socialne, gospodarske, in urbanistične politike in njihovega vzajemnega vpliva« (Mandič 1996, 97). V zadnjih dveh desetletjih vloga države v stanovanjski oskrbi prehaja iz 'oskrbovalnega' v 'podporni' tip pri čemer je skrb za preskrbo prenesena iz države na neprofitne stanovanjske organizacije, na zasebni najemni sektor ter na gospodinjstva za samooskrbo, temu trendu pa poleg večini razvitih evropskih držav sledi tudi Slovenija (Mandič 1996).

4.3 STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon (Uradni list RS 69/2003) je bil sprejet 19. junija 2003 ureja pa

vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona (Stanovanjski zakon, 1. člen).

Zakon najemno stanovanje opredeli kot:

- a) stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino (neprofitno najemno stanovanje);
- b) stanovanje, ki se oddaja prosto na trgu (tržno najemno stanovanje);
- c) stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje) in
- d) stanovanje namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem, ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje) (Stanovanjski zakon, 83. člen).

4.3.1 LASTNIKI STANOVANJA

Pravice lastnika stanovanja (Stanovanjski zakon, 85. člen) so v zakonu zelo skopo določene. Slednji ima pravico pobirati najemnino za oddano stanovanje ter odločati o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom in pa najemno pogodbo. Dolžnosti lastnika stanovanja, kot jih določa zakon v 92. členu, so izročiti najemniku stanovanje skladno z veljavnimi normativi in standardi ter v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo stanovanja; vzdrževati stanovanje in skupne dele v stanovanjski stavbi v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov celoten čas trajanja najema; odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju; prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30-ih dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi. Prav zadnja opisana dolžnost lastnika je v praksi pri nas najbolj kršena – predvsem pri oddaji stanovanj na zasebnem najemnem trgu. V praksi se tržna stanovanja večinoma oddajajo na črno, najemna pogodba je bodisi sklenjena ali ne, v večini primerov pa ni registrirana pri pristojnem organu.

4.3.2 NAJEMNIKI

Najemnik stanovanja mora: uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo; odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni, malomarni rabi stanovanja; največ dvakrat letno dopustiti vstop lastniku v stanovanje; povrniti stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne ali malomarne uporabe; obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi; v skladu z najemno pogodbo plačevati najemnino in

stanovanjske stroške; pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi; predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb v stanovanju spremeni in vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje (Stanovanjski zakon, 94. člen).

Pravice najemnika stanovanja so: uporabljati in izvajati posest nad stanovanjem; opraviti neodložljiva popravila za katera lahko najemnik od lastnika zahteva povračilo stroškov; zahtevati povrnitev škode, nastale zaradi opustitve obveznosti lastnika; zahtevati vračilo previsoko zaračunane najemnine; zahtevati sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni bilo mogoče normalno uporabljati, ker je lastnik opustil svoje dolžnosti (Stanovanjski zakon, 100. člen).

Najemno pogodbo lahko lastnik stanovanja ali najemnik odpovesta z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90-ih dni (Stanovanjski zakon, 102. in 112. člen). Ta rok je lahko krajši v primeru, da najemnik stanovanja krši obveznosti določene v 94. členu stanovanjskega zakona ali najemno pogodbo.

Najemnina tržnih stanovanj je določena prosto, kar pomeni, da se država v določitev višine ne vmešava, posledica tega pa so nenormalno visoke najemnine (predvsem v osrednjeslovenski regiji). Mnoge države, npr. Francija ali Nemčija, so z aktivno stanovanjsko politiko že začele posegati tudi na zasebni trg bodisi z določitvijo minimalne in maksimalne višine najemnine bodisi z urejanjem spreminjanja najemnine. Pri nas so najemniki tržnih stanovanj seveda toliko bolj ranljivi, edina uteha, ki jo ponuja zakon pa je t.i. oderuška najemnina. Oderuška najemnina je najemnina, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja (Stanovanjski zakon, 119. člen).

5 TIPI STANOVANJSKE OSKRBE

Ti tipi se med seboj razlikujejo po nosilcu in po pravilih, ki urejajo njegovo delovanje. Mandič (1996, 51–56) loči med naslednjimi tipi:

- **Zasebno najemno stanovanje**

V tem tipu je stanovanje naložba, ki prinaša lastniku dobiček. Skrajna oblika tega tipa je t.i. špekulativno stanovanje, pri katerem je glavni cilj čim večji dobiček v čim krajšem času, država pa pri tem ne postavlja nikakršnih omejitev (Mandič 1996, 52). Špekulativna stanovanja so danes bolj ali manj stvar preteklosti, bolj ustrezen izraz, ki ga opredeli tudi Stanovanjski zakon (UL RS 1994, 60), pa je profitno stanovanje tj. tisto stanovanje, ki ga lastnik oddaja z namenom pridobivanja dobička, najemnina pa je prosto oblikovana.

- **Javno oz. socialno najemno stanovanje**

To so stanovanja, ki jih v najem oddaja država, njene specializirane agencije ali občine (Mandič 1996, 52). Takšna stanovanja so namenjena ciljni skupini državljanom (npr. socialno ogroženim), nastal pa je zaradi pogosto cenovno nedosegljivih stanovanj v zasebnem sektorju (Mandič 1996, 53).

- **Nepridobitno stanovanje**

Nepridobitna stanovanja oddajajo nepridobitne stanovanjske organizacije (Mandič 1996, 54). Te organizacije delimo na stanovanjsko zadrugo in stanovanjsko združenje.

- **Lastno stanovanje**

To je stanovanje, ki je v lasti gospodinjstva, ki v stanovanju tudi prebiva.

Kemely (Mandič 2002, 132) vpelje razliko med dualističnim in unitarnim najemnim sistemom. Prvi potegne jasno ločnico med zasebnim in javnim najemom, značilen pa je za anglosaksonski model (Mandič 2002, 133). Javno in zasebno najemništvo sta v dualističnem sistemu nepovezana, drug drugemu nista konkurenčna ter nimata skupnega trga (Mandič 2002, 133). Zasebno najemništvo regulira zasebni najemni trg, javno najemništvo pa javni sektor v katerem alokacija poteka na podlagi dohodkovnega cenzusa (Kemely v Mandič 2002, 133). Unitarni model najemnega sektorja ne razlikuje zasebnih in javnih ponudnikov najemnih stanovanj. Najemni trg je skupen, različne najemne oblike pa pod podobnimi pogoji na tem trgu med seboj tekmujejo. Pomembno vlogo pri določanju ponudbe in povpraševanja imajo tako socialni kot tudi ekonomski dejavniki (Mandič 2002, 134). Dualistični najemni model

je moč najti v angleško govorečih državah, unitarni model pa uporabljajo Švedska, Nizozemska, Nemčija, Švica in Avstrija (Mandič 2002, 134).

V naslednjem poglavju se bom osredotočila predvsem na prvi in zadnji tip stanovanjske oskrbe.

5.1 ZASEBNO IN NAJEMNO STANOVANJE

Pravico do posesti delimo na lastninsko pravico in na najemno pogodbo (Mandič 1996, 70). V prvem primeru govorimo o lastniškem, v drugem pa o najemnem stanovanju. Lastniški in najemni stanovanjski status se med seboj razlikujeta po pravicah in dolžnostih, urejenih s pravnim sistemom, ter v družbenih in ekonomskih posledicah s katerimi se posamezni status srečuje (Cirman 2002, 163).

5.1.1 PREDNOSTI ZASEBNEGA IN NAJEMNEGA STANOVANJA

Beyer (v Mandič 1996, 71) navaja naslednje **prednosti lastnega stanovanja**:

- **stanovanjska varnost in stabilnost** – lastniki stanovanje lahko prilagajajo svojim potrebam, v primerjavi z najemniki pa so lastniška stanovanja pogosto tudi bolj kakovostna (Cirman 2002, 168). Medtem ko so najemniki obsojeni na večanje najemnin v prihodnosti (običajno višine najemnin sledijo splošni rasti cen), se stanovanjski izdatki lastnikov v času manjšajo (Cirman 2002, 169).
- **varnost v starosti;**
- **višji družbeni status;**
- **možnost materializacije lastnih predstav o domu;**
- **pritiklina v obliki atrija ali vrta;**
- **možnost zapuščine stanovanja potomcem;**
- **premoženje in naložba;**
- **večje življenjsko in bivalno zadovoljstvo ter boljše zdravstveno stanje** – raziskave namreč kažejo¹, da je stopnja življenjskega in bivalnega zadovoljstva pri lastnikih stanovanj neprimerno večja kot pri najemnikih

¹ Povezanost življenjskega in bivalnega zadovoljstva ter boljšega zdravstvenega stanja z lastništvom stanovanj sta empirično dokazovala William M. Rohe in Victoria Basolo v svojem delu Longterm Effects of Homeownership on the Self-perception and Social Interaction of Low-income Persons.

(Cirman 2002, 171). Prav tako, naj bi bili lastniki stanovanj tudi v boljšem zdravstvenem stanju, kar pa empirično ni bilo nikoli dokazano (Cirman 2002, 171).

- **možnost izkoristka zastavne pravice;**
- **svoboda pred hišnim posestnikom.**

Lastniki stanovanj so torej upravičeni do naslednjih pravic: pravice do trajne uporabe, pravice odtujiti in zapustiti, pravice do spreminjanja, možnost izbire primerne cene in način odplačevanja, varnost stanovanjskega statusa, pravice do prostega razpolaganja in pravica do naložbe.

Prednosti najemnega stanovanja pa so naslednje:

- **boljša izraba poklicnih priložnosti** – Henley (Cirman 2002, 174) ugotavlja, da se lastniki (predvsem zaradi visokih transakcijskih stroškov) tudi ob visoki brezposelnosti ali pomanjkanju stabilnih zaposlitvenih možnosti niso pripravljene seliti. Mobilnost lastnikov je manjša od mobilnosti najemnikov v tistem delu zasebnega najemnega sektorja, ki ni podvržen nadzoru najemnin (Cirman 2002, 175);
- **boljši pogajalski položaj do delodajalca;**
- **boljša stanovanjska mobilnost;**
- **boljše možnosti zadostitve spremenjenim stanovanjskim potrebam;**
- **odsotnost tveganja izgube prihrankov v primeru upada tržne vrednosti stanovanja;**
- **prostost odgovornosti za vzdrževanje stanovanja;**
- **možnost spremembe lokacije zaradi delovnih priložnosti** (Beyer v Mandič 1996, 71–72).

Slovenski trg je t.i. trg lastnikov, saj ga sestavlja približno 90% lastniških in le 10% najemniških stanovanj, kar Slovenijo uvršča med države z najnižjim deležem najemnih stanovanj (Mandič 2006, 32). Naša država tako očitno preferira lastniški status s čimer se strinja tudi Saunders, ki je najbolj znan zagovornik prednosti lastniškega stanovanja. Po mnenju Saudersa (Mandič 1996, 72; Cirman 2002, 164) je prednost lastništva predvsem v možnosti akumulacije premoženja, hkrati pa

omogoča tudi ontološko varnost. Saunders meni, da lastniku lastno stanovanje pomeni večjo svobodo, saj lahko po potrebi stanovanje prosto odtuji, najemniki na drugi strani ne čutijo take varnosti, saj se stalno soočajo s možnostjo izselitve v primeru, da se lastnik odloči, da stanovanje proda ali pa ga izkoristi za lastno uporabo (Mandič 1996, 72; Cirman 2002, 164). Kemely po drugi strani zavrača tezo o superiornosti lastništva ter meni, da je vsa privlačnost, ki izvira iz lastništva posledica stanovanjske politike, »ki z zapostavljanjem najemnega sektorja v primerjavi z lastništvom zmanjšuje odločitvene možnosti gospodinjstev in postavlja lastništvo kot edino realno opcijo« (Cirman 2002, 166). Po mnenju Whiteheadove (Cirman 2002, 163) se privlačnost lastniškega stanovanja skriva predvsem v posedovanju določenih pravic, kot so pravica do trajne uporabe, pravica odtujiti in zapustiti, pravica do spreminjanja, možnost izbire primerne cene, varnost stanovanjskega statusa itd. Saunders (v Mandič 1996, 74–75) pa pravi, da lastništvo stanovanja ni pomembno samo v ekonomskem in političnem smislu ampak nosi tudi velik psihološki in socialen pomen, želja po lastništvu pa je »izraz globoko zakoreninjene in 'naravne' težnje po posedovanju ključnih predmetov v neposrednem in osebem okolju« (Mandič 1996, 74–75).

Kemeny na drugi strani razlike med obema statusoma ne išče in utemeljuje v koristih za uporabnika temveč v ekonomski logiki vlaganja v stanovanje (Mandič 1996, 72). Lastniško stanovanje je individualizirana oblika odplačila stroška pri čemer je odplačevanje tega stroška skoncentrirano v zgodnjem družinskem ciklu gospodinjstva, medtem ko je najemniško stanovanje kolektivizirana oblika odplačevanja stroška, kar pomeni, da se odplačevanje enakomerno porazdeli čez celoten življenjski čas stanovanja in tudi gospodinjstva (Mandič 1996, 77).

Kemeny opozarja, da strogo ločevanje med najemniškim in lastniškim stanovanjem ni mogoče, saj v praksi obstajajo številne oblike, ki lastništvo in najemništvo kombinirajo (Mandič 1996, 77). Med take oblike lahko uvrstimo stanovanjske zadrage (značilne predvsem za Skandinavijo), kondominije (kombinacije med individualno in kolektivno lastnino) ter tudi lastno stanovanje pod hipoteko (omejitev določenih pravic na stanovanju) (Mandič 1996, 77). Avtor zato oba statusa razume kot »dve skrajni točki, ki jima ustreza sorazmerno malo tipov oskrbe, medtem ko jih večina sodi nekam vmes« (Mandič 1996, 79), prav te 'vmesne' oblike pa bodo po mnenju Bramleya v

prihodnosti prevladovale nad čistim lastništvom in najemništvom (Mandič 1996, 79). Opozoriti velja, da ima Kemenyjev kontinuum med lastništvom in najemništvom omejeno uporabnost, saj se najemništva v zasebnem sektorju ne da smiselno umestiti nanj (Mandič 1996, 80).

5.1.2 TVEGANJA LASTNIŠKEGA IN NAJEMNEGA STANOVANJSKEGA STATUSA

a) Najpomembnejša tveganja za najemnika stanovanja so naslednja:

- **tveganja povezana s kakovostjo vzdrževanja zgradbe in tehničnih sistemov v tej stavbi** – ta tveganja lahko delno zmanjšuje država s predpisi o minimalnih standardih vzdrževanja ali ustrezna najemna pogodba;
- **tveganje obnove najemne pogodbe po poteku obstoječe** – ponovno je to tveganje mogoče zmanjšati v okviru zakonodaje ali z najemno pogodbo;
- **tveganje lokalnega okolja** – nepredvidene spremembe v lokalnem okolju lahko bodisi poslabšajo kakovost stanovanjskih storitev (npr. gradbišče v neposredni bližini stanovanja) ali jo izboljšajo, kar lahko posledično poveča oziroma zmanjša vrednost nepremičnine in zviša/zmanjša najemnino;
- **tveganje zvišanja najemnine v prihodnosti** – verjetnost je, da se najemnina z leti viša, kar seveda neugodno vpliva na proračun najemnika. To tveganje lahko zmanjša država oziroma lokalna skupnost s pomočjo nadzora nad najemninami, lahko pa je spreminjanje višine najemnine vključeno tudi v samo najemno pogodbo (Cirman 2002, 166–167).

Najemniki tržnih stanovanj v Sloveniji spadajo med eno najbolj ranljivih skupin na stanovanjskem področju (Boškić 2002, 31). Lastniki zasebnih stanovanj v želji po čim večjem dobičku pogosto oddajajo stanovanja katerih najemnine so običajno previsoke, stanovanja pa premalo kvalitetna (Boškić 2002, 31). Visoke in neurejene najemnine najemnike pogosto prepričajo da vztrajajo v cenovno bolj ugodnih (ne pa tudi v kvalitetnih) stanovanjih, ki so pogosto tudi prenapolnjena. V stanovanjski anketi opravljeni leta 2005, se je več kot polovica (64,7%) najemnikov tržnih stanovanj strinjala, da plačujejo previsoko najemnino, previsoke obratovalne stroške (71,9%), 61,2% najemnikov (tržnih stanovanj) pa meni, da živi v neprimernih stanovanjskih razmerah (Mandič in Cirman 2006, 29). Lastniki s svojimi zahtevami po plačilu

visokih varščin, polletnih ali celo letnih plačil najemnine pa samo še dodatno bremenijo najemnike.

Slovenski najemniki prav tako nimajo veliko možnosti za pravno pomoč ter pomoč zastopniških in interesno-predstavniških teles (Boškić 2002, 32). »Po podatkih raziskave Kakovost življenja v Sloveniji iz leta 1994 je bilo kar 18 % najemnikov brez najemne pogodbe« (Mandič v Boškić 2002, 32). Tudi najemniki, ki imajo najemno pogodbo podpisano se v primeru kršenja tega dogovora pogosto ne odločijo za tožbo saj so stroški pravnega varstva previsoki, sodni postopki pa dolgotrajni. Pozitivna sprememba na področju najema pri nas je vsekakor ustanovitev organizacije Združenje najemnikov Slovenije, ki s svojimi brezplačnimi pravnimi nasveti pomagajo vsem vrstam najemnikov.

b) Najpomembnejša tveganja za lastnike stanovanj:

- **tveganje stroškov vzdrževanja** – verjetnost, da bodo stroški vzdrževanja višji od pričakovanih. To tveganje lahko delno prepreči država s svojo zakonodajo, ustrežna varovala v pogodbi in pa izbor prodajalca z dobrim slovesom (Cirman 2002, 169). Lastniki se, za razliko od najemnikov, pogosto srečujejo tudi z večjimi stroški vzdrževanja, ki pomagajo ohranjati vrednost stanovanja ter hkrati preprečijo, da bi se stanovanje premaknilo v cenovno nižji segment stanovanjskega trga (Cirman 2002, 169). Stroški vzdrževanja rastejo premo sorazmerno s starostjo nepremičnine, zato so lastniki takih stanovanj bistveno bolj ogroženi (Cirman 2002, 169).
- **tveganje stroškov dolžniškega financiranja** – tveganje je povezano z višanjem obrestne mere na posojilo, s katerim je lastnik kupil stanovanje. Tveganje se lahko zmanjša z izborom stalne obrestne mere in deloma z zakonodajo;
- **tveganje lokalnega okolja** – tveganje je podobno kot pri najemniku, edina razlika je ta, da se najemnik lahko odseli ali zahteva nižjo najemnino, te opcije pa lastnik zaradi visokih transakcijskih stroškov nima oziroma so omejene (Cirman 2002, 167–168). Tudi zmanjšanje kakovosti lokalnega okolja lahko zmanjša vrednost nepremičnine. To tveganje lahko delno zmanjša zakonodaja, ki pred takimi oblikami tveganj veliko bolj ščiti lastnike kot pa najemnike;

- **tveganje sprememb cen** – nanaša se na verjetnost, da se bodo cene nepremičnine v prihodnosti zmanjšale, kar bo zmanjšalo tudi vrednost prejšnjega dela premoženja lastnika (Cirman 2002, 167–168). Tudi ta tveganja zmanjšuje država, določene oblike hipotekarnih posojil (vezanost dela obresti na gibanje cene nepremičnine) in pa možnost delnega lastništva;
- **tveganje sposobnosti odplačevanja posojila** – nepredvidene situacije kot so smrt zakonca ali brezposelnost lahko močno zmanjša sposobnost odplačevanja posojila (Cirman 2002, 167–168). Takšna tveganja zmanjšuje že sama ureditev trga posojil, zavarovanja (za primer brezposelnosti itd.) ter obstoj raznih varovalnih institucij (Cirman 2002, 167–168).

6 VARSTVO NAJEMNIKOV V IZBRANIH EVROPSKIH DRŽAVAH

6.1 SLOVENIJA

V Sloveniji je najemnik v odnosu do lastnika pogosto v podrejenem odnosu, kar položaj najemnikov samo še poslabšuje (Debevec 2002, 124). Lastnik ima po slovenski pravni ureditvi diskrecijsko pravico preurejati stanovanje, ne glede na najemnikove želje, če dokaže, da gre za objektivne izboljšave (Debevec 2002, 124). Lastnik s tem posega v življenjsko okolje najemnika ter nanj vpliva. Prav tako lastnik vpliva na družinsko življenje najemnika saj mora vsakega novega člana lastnik 'odobriti' in po pripovedih zaposlenih na Združenju najemnikov Slovenije v Mestni občini Ljubljana obstaja kar veliko mladih družin, ki so se že srečali z lastnikom, ki za novega člana družine ni dal soglasja in so bili zato prisiljeni iskati nov dom drugje. Stanovanjski zakon določa, da ima lastnik dvakrat letno pravico vstopiti v stanovanje najemnika, »prav stanovanje pa je prostor, v katerem je najemnik oblikoval svoj dom, ki bi sicer moral biti nedotakljiv in temelj varstva zasebnosti« (Debevec 2002, 124). Lastnik ima tudi pravico, da najemniku brez razloga odpove najemno pogodbo (sploh, če je najemna pogodba sklenjena za določen čas), tako da lastnik neposredno vpliva na najemnikovo stanovanjsko situacijo (Debevec 2002, 125). »Najemnik se mora volji lastnika pod prisilo zakona podrediti, čeprav gre za njegove zasebne interese. Najemnik je zato podrejen lastniku, med njima pa z najemnim razmerjem ustvarjen odnos podrejenosti« (Debevec 2002, 125). Zasebno

najemništvo je v mednarodnih stanovanjskih razpravah razumljeno predvsem v smislu prostega tržnega delovanja, majhne varnosti najemnika ter večje svobode in dobička najemodajalca (Mandič 2002, 132).

V obdobju socializma je najemniška stanovanjska pravica uživala visok pomen (Donner 2006, 201). Značilnosti kot so neomejeno najemništvo, regulirane najemnine in majhna verjetnost izselitve pa so poskrbele za to, da večjega razlikovanja med lastništvom in najemništvom praktično ni bilo (Donner 2006, 201). Slovenski nepremičninski trg se od drugih držav razlikuje tudi zaradi neurejenega najemnega trga, najemni stanovanjski sektor pa se je zaradi obsežnega lastninjenja, ki ga je med drugim omogočil tudi Jazbinškov zakon takoj po osamosvojitvi, še dodatno zmanjšal. Slovenska stanovanjska politika spodbuja lastništvo in ne razvija najemnega trga, zato je tudi povpraševanje po najemniških stanovanjih izredno majhno. Nevmešavanje države v najemni trg je problematično tudi zato, ker država ne vodi evidence o tem kdo oddaja stanovanje, lastniki stanovanj pa se s tem lažje izognejo prijavi dohodka, ki ga dobijo od najema stanovanja. Še več, legalno oddajanje nepremičnine se lastnikom pogosto ne splača, kar samo še spodbuja nastajanje sivega in črnega najemnega trga (Finance 2009).

Odsotnost države v najemnem sektorju ima lahko tudi močne posledice za najemnike. Ker gre za dokaj nenadzorovan trg, ni praktično nobenih omejitev pri tem kaj fizična oseba odda v najem in koliko za najem zahteva. Zaščita najemnikov tržnih stanovanj je pri nas izredno slabo razvita (Donner 2006, 229). Lastniki stanovanj se pogosto zaščitijo s plačilom varščine ali večmesečne najemnine, kar v neprimerno slabši položaj postavlja najemnika. Ta ne samo, da se finančno precej obremeni (kar je za mnoge prevelik zalogaj) ampak hkrati tudi tvega, da mu lastnik po preteku pogodbe varščine ne vrne. Kakšne so pravne možnosti ogoljufanega najemnika? Predvsem drage in dolgotrajne, kar je tudi razlog, da se večina najemnikov sprijazni zgolj z 'denarno kaznijo' in dobro lekcijo.

6.2 AVSTRIJA

Za Avstrijo je značilno poseganje na stanovanjski trg, zaščita najemnikov in nadzor nad najemninami (Donner 2000, 97). Poseganje v zasebni najemni sektor ima tu

dolgo tradicijo. Zamrznitev najemnin je bila uveljavljena takoj po prvi svetovni vojni, njen namen pa je bil obvarovati prebivalstvo pred previsokimi najemnini v povojnem času (Donner 2000, 98). Strog nadzor nad najemnini v obdobju po vojni in izredno nizke najemnine (tudi pod tržnimi cenami) sta najemodajalce spodbudila k zanemarjanju vzdrževanja svojih stanovanj (Donner 2000, 119). Posledično so bile take stavbe obsojene na kasnejše renovacije, ki so bile strošek lastnika, zato je bil večino teh renovacij prisiljen subvencionirati kar javni sektor (Donner 2000, 119). Kasneje so uvedli nov način kako lastnike 'prisiliti' v obnovo stanovanja, in sicer morajo lastniki določen odstotek sredstev pridobljenih z oddajo v najem (v obdobju desetih let) vložiti v obnovo stanovanja (Donner 2000). Vlada je leta 2000 predstavila cilje stanovanjske reforme, ki med drugim določajo uskladitev stanovanjskega zakona z davčnimi ureditvami, večjo transparentnost pri vodenju stanovanjskih stroškov ter možnost, da najemniki sčasoma postanejo lastniki stanovanja (Donner 2000, 101).

Stanovanjska politika je v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve, poleg te, pa se na zvezni ravni sprejemajo še davčna zakonodaja, najemniška zakonodaja in Zakon o stanovanjih z omejenim donosom (Boškić 2002, 188). Najemnine v zasebnem sektorju so urejene po sistemu t.i. poštene najemnine (Boškić 2002, 189). Najemnine se določijo prosto, najemnik pa ima pravico, da kadar koli v času najema ali 3 mesece po izselitvi iz stanovanja zahteva ocenitev višine najemnine (Global Property Guide² 2006). V kolikor najemnik dokaže, da je njegova najemnina znašala več kot je bilo dogovorjeno, mu je najemodajalec dolžan vrniti višek plačila z obrestmi za obdobje največ treh let (GPG 2006). Stanovanja se delijo v različne kategorije, in sicer na stanovanja namenjena kratkotrajnemu najemu ali najemu podjetij (zasebniki ta stanovanja oddajajo po tržnih cenah) ali na boljša (pritiklina in centralno ogrevanje) oziroma slabša (brez pritikline, slabše sanitarije in ogrevanje) stanovanja (Boškić 2002, 189). Tem stanovanjem višino najemnine določi država. V Avstriji so najemniki deležni tudi subvencije glede na dohodek gospodinjstva, breme stanovanjskega stroška pa naj ne bi preseglo 25% njihovega mesečnega dohodka – če do presežka vseeno pride, država pokrije razliko med tem in dejansko višino stanovanjskih stroškov (Donner 2000, 105).

² V nadaljevanju bom uporabila kratico GPG.

Lastnik stanovanja lahko najemniku odpove najemno pogodbo samo v primeru neplačevanja najemnine, nedovoljenega oddajanja stanovanja podnajemnikom, v primeru poškodbe ali zanemarjanja stanovanja ali v primeru dejanske rabe stanovanja s strani lastnika (Donner 2000, 105). Najemodajalci so v Avstriji zaščiteni z varščino, ki pokriva morebitne poškodbe stanovanja in njegove opreme po tem, ko najemnik zapusti stanovanje (GPG 2006). V kolikor je stanovanje vrnjeno v stanju kakršno je bilo pred vselitvijo najemnika, se mora varščina vrniti v enaki vrednosti kot je bila plačana ob vselitvi (GPG 2006). V primeru, da se stranki dogovorita za večmesečno plačilo najemnine lahko ta znaša vrednost največ šestih najemnin, plačilo najemnin za več kot šest mesecev vnaprej pa je prepovedano (GPG 2006).

6.3 NEMČIJA

V Nemčiji je za stanovanjsko politiko na zvezni ravni pristojno Zvezno ministrstvo za regionalno načrtovanje, gradnjo in razvoj mest, Ministrstvo za pravosodje pa je pristojno za najemniško zakonodajo (Boškić 2002, 194). Nemčija je hkrati tudi država, ki ima največji najemni sektor v Evropi, saj 51% prebivalstva živi v zasebnem najemniškem stanovanju (Ball 2011, 35). Akt o varstvu najemnikov, ki je veljal vse od Weimarske republike pa do leta 1968, je ščitil pred izselitvijo vse najemnike z najemno pogodbo (Donner 2000, 155). Najemna pogodba med lastnikom in najemnikom se praviloma sklene za nedoločen čas, od leta 1983 pa je možno tudi sklepanje pogodb za določen čas, vendar samo, če bo lastnik v prihodnosti stanovanje potreboval zase (Donner 2000, 161). Zaščita pred izselitvijo in sistem primerljivih najemnin sta dve od glavnih značilnosti najemniške politike (Donner 2000, 161). Najemna pogodba je lahko prekinjena samo v primeru, če stanovanje potrebuje lastnik, če najemnik zamuja s plačilom najemnine več kot dva meseca ali zaradi poškodbe oziroma očitnega zanemarjanja stanovanja (Donner 2000, 161). Tudi v primeru očitnih vzrokov za prekinitvev pogodbe ima najemnik še vedno tri do dvanajst mesecev časa, da se izseli (Donner 2000, 161).

Stranki se sporazumno dogovorita o višini najemnine, kasnejše višanje najemnine pa regulira država (Donner 2000, 161). Najemnina se lahko poveča samo v primeru če se povečajo stroški prenove stanovanja ali cene primerljivih stanovanj narastejo, v nobenem primeru pa se najemnina v treh letih ne sme povišati za več kot 30%

(Donner 2000, 161; Boškić 2002, 195). Najemnina se v obdobju najmanj enega leta ne sme povišati, najemnik pa mora biti o morebitnem povišanju najemnine pisno obveščen (GPG 2006). Najemodajalec mora priložiti dokaze, ki opravičujejo povišanje najemnine (npr. tri najemnine v primerljivih stanovanjih v okolici), najemnik pa ima dva meseca da sprejme povišanje najemnine (GPG 2006). V kolikor najemnik ne želi plačati višje najemnine ima najemodajalec pravico, da ga toži (GPG 2006). V najemni pogodbi mora biti natančno dogovorjeno katere stroške plača najemnik. Če določenih stroškov v pogodbi ni omenjenih, so avtomatično breme najemodajalca (GPG 2006). Prekinitev pogodbe z namenom povišanja najemnine ali brez soglasja najemodajalca je nezakonita (Boškić 2002, 195). Varščina se lahko plača vendar ne sme presežati vrednosti treh mesečnih najemnin (GPG 2006). Če do izselitve vseeno pride, ima najemnik pravico, da se nad odpovedjo najemne pogodbe pritoži, če meni, da bo izselitev škodovala njegovi družini (Boškić 2000, 195). Socialne službe ali zavarovalnice lahko med odpovedjo namesto najemnika poravnajo zaostale najemnine in v tem primeru odpoved najemne pogodbe postane neveljavna (Donner 2000; Boškić 2002, 195). Gospodinjstva, ki so pod določenim dohodkovnim pragom, so upravičena do subvencije (Boškić 2002, 195). Višina subvencije se določi glede na bruto dohodek gospodinjstva, starost stavbe, obstoj pritiklin in višino najemnine (Boškić 2002, 195). Gospodinjstva brez dohodkov najemnine ne plačujejo (Boškić 2002, 195). Dohodkovni prag za stanovanjske dodatke preverjajo na vsaki dve leti, v primeru neupravičenega prejemanja subvencije pa so najemniki dolžni plačati nadomestilo za neupravičeno razdeljevanje subvencije (Boškić 2002, 196).

6.4 FRANCIJA

V Franciji stanovanjska politika spada v pristojnost Ministrstva za promet in stanovanje, ta pa določa najemnine, posega na lokalne stanovanjske trge, nadzira ponudnike socialnih stanovanj, različne oblike spodbud za lokalno stanovanjsko politiko, inovacije in kakovost stanovanj (Boškić 2002, 191). Leta 1982 je bil sprejet »loi Quilliot«, ki je z nadzorom najemnin in pretirano zaščito najemnikov očitno deloval v korist najemnikov (Donner 2000, 264). »Loi Méhaignerie« z leta 1986 je zmanjšal nadzor nad najemninami, omogočil krajši najemni rok in poenostavil pogoje za prekinitev najemne pogodbe s strani najemodajalca (Donner 2000, 264). Nov zakon je bil tako bolj naklonjen lastnikom najemodajalcem. Pomenil je manjšo zaščito

najemnikov in naraščanje najemnin predvsem v Parizu (Donner 2000, 264). Zasebni najemni sektor danes ureja »loi Mermaz-Malandain« iz leta 1989, ki je po številnih poskusih očitno končno uspel najti ravnotežje med pravicami najemnikov in lastnikov oddanih stanovanj (Donner 2000, 264). Francija ima 57% lastniških stanovanj in 24% stanovanj v privatnem najemnem sektorju, 93% zasebnega najemnega sektorja pa sestavljajo zasebniki (Ball 2011, 23–25). Mobilnost najemnikov je visoka, saj je povprečna nastanitev v zasebnem najemnem stanovanju samo 2 leti (Ball 2011, 25).

Najemna pogodba mora biti v pisni obliki, veljavna pa je najmanj tri leta, če je najemodajalec fizična oseba, oziroma šest let, če je najemodajalec pravna oseba (Donner 2000, 270; Boškić 2002, 192). Najemnine so predpisane in primerljive z najemninami podobnih stanovanj, v zasebnem sektorju pa so v povprečju za 40% višje od cen najemnin javnega sektorja (Donner 2000, 270–271; Ball, 2011, 25). Najemne pogodbe se podaljšujejo avtomatsko, prekinjene pa so lahko samo v določenih primerih npr. če lastnik stanovanje namerava prodati (Donner 2000, 271). Francija je spobudila oddajanje stanovanj s tem, da je uveljavila davek na prazna stanovanja. Za vsako stanovanje, ki je prazno več kot dve leti lastniki plačujejo 10% od vrednosti najema za prvo leto oziroma 15% v tretjem letu (Donner 2000, 273). Pri določanju višine najemnine se upoštevajo cene življenjskih potrebščin (60%), gradbeni stroški (20%) in ocenjeni stroški najemodajalca za upravljanje in popravilo stanovanja (20%) (Ball 2011, 25). Najemnine se lahko povišajo samo enkrat letno in še to samo, če je povišanje predvideno in dogovorjeno v najemni pogodbi (GPG 2006). Najemodajalec ima pravico zahtevati plačilo varščine, ki pa ne sme preseči vrednost ene najemnine, vendar samo v primeru, da se najemnina ne plačuje za več mesecev vnaprej (GPG 2006). Najemnik ima pravico, da predčasno prekine najemno pogodbo, vendar mora o tem obvestiti najemodajalca vsaj tri mesece pred odhodom oziroma en mesec, če je razlog za odhod brezposelnost ali zdravstvene težave (GPG 2006). Najemodajalec nima pravice prekiniti pogodbe pred njenim uradnim iztekom (GPG 2006). Vsaka najemna pogodba se podaljšuje samodejno, z izjemo, ko se najemodajalec odloči, da stanovanje proda ali ga potrebuje zase oziroma za člane svoje družine (GPG 2006). V vsakem primeru mora lastnik najemnega stanovanja o tem obvestiti najemnika vsaj šest mesecev pred iztekom najemne pogodbe (GPG 2006). V kolikor je razlog za prekinitve pogodbe prodaja stanovanja, mora lastnik najemniku predložiti ponudbo (vključno s ceno) in najemnik ima prednost pri nakupu,

če se za to odloči (GPG 2006). Najemnik je tudi precej dobro zaščiten pred izselitvijo. Najemodajalec nima pravice izseliti najemnika pred iztekom najemne pogodbe razen v primeru, da se stavba v kateri je stanovanje ne ruši (GPG 2006). Tudi v primeru, da najemnik ne plačuje najemnine mora najemodajalec počakati do izteka pogodbe preden lahko prekine pogodbo. Šestmesečni odpovedni rok je tudi v tem primeru obvezen (GPG 2006). Najemodajalec se lahko pred tem zaščiti s klavzulo v najemni pogodbi, ki v primeru neplačevanja najemnine pomeni takojšnjo prekinitve najemne pogodbe (GPG 2006). Odpovedni rok mora biti vsaj dva meseca (GPG 2006). Podnajemništvo brez privoljenja lastnika stanovanja ni dovoljeno (GPG 2006). Zakon določi, katere klavzule v najemnih pogodbah so obvezne in katere prepovedane (GPG 2006). Ogroženi najemniki so v Franciji še posebej zaščiteni (npr. absolutna prepoved izselitve v zimskem času ali prepoved izselitve družine z večjim številom otrok) (GPG 2006).

6.5 ŠVEDSKA

Švedska je znana predvsem kot država z najbolj odprtim in kompleksnim državnim sistemom upravljanja stanovanjske politike (Ball 2011, 83). V 50-ih in 60-ih letih so obsežne subvencije in davčna politika pripomogle k razcvetu stanovanjske politike, ki pa je v 90-ih hitro zamrl predvsem zaradi obveznega znižanja javnega dolga (Ball 2011, 83). Na Švedskem ima po načelu univerzalnosti vsak pravico do javnega stanovanja, najemnine v javnih in zasebnih najemnih stanovanjih pa se določijo na podoben način (Ball 2011, 85; Boškić 2002, 184). Do stanovanjske podpore so upravičeni vsi ogroženi prebivalci ne glede na to ali bivajo v zasebnem ali javnem stanovanju (Boškić 2002, 184).

Najemnine v vseh stanovanjih morajo biti med seboj primerljive (primerja se velikost in 'privlačnost' stanovanj), na velikost najemnin pa ne vpliva lokacija stanovanja, zaradi česar so stanovanja v metropolah bistveno podcenjena (GPG 2006). Najemne pogodbe so sklenjene za obdobje enega leta in se samodejno podaljšujejo, kar pomeni, da so praktično neomejene, razlog za prekinitve najemne pogodbe pa je, da najemnik ne plačuje najemnine ali uničuje lastnino (Boškić 2002, 184). Višina najemnine v zasebnem sektorju se določi s pogajanjem med organizacijami najemnikov in organizacijami najemodajalcev ter temelji na tekočih stroških vzdrževanja,

povečuje pa se skladno s povišanjem teh stroškov (Ball 2011, 85; Boškić 2002, 184). Najemnine v zasebnem sektorju so višje od najemnin v javnem sektorju, saj so lastniki upravičeni do določenega dobička (Boškić 2002, 185). Plačilo varščin ali plačilo za več mesecev vnaprej ni dovoljeno (GPG 2006).

Na Švedskem imajo najemniki pravico, da kadarkoli prekinejo najemno pogodbo, tudi, če je ta sklenjena za določen čas, odpovedni rok pa je tri mesece (GPG 2006). Enako ne velja za najemodajalce, saj morajo imeti ti, za prekinitev pogodbe, opravičljiv razlog (npr. izvajanje gradbenih del ali renovacija stanovanja), povečini pa morajo v zameno najemniku ponuditi nadomestno stanovanje (GPG 2006). Podnajemništvo je dovoljeno, vendar samo dokler število podnajemnikov ne predstavlja nevarnosti za zdravje ostalih (pod) najemnikov ali poškodbo stanovanja (GPG 2006). Najemniki imajo prav tako pravico, da spremenijo notranjo opremo stanovanja, za to pa ne potrebujejo dovoljenja lastnika stanovanja (GPG 2006).

7 PREVERJANJE VELJAVNOSTI HIPOTEZ

V metodološkem poglavju sem si zastavila dve delovni hipotezi, in sicer:

H1: Slovenska stanovanjska politika je v primerjavi z drugimi državami EU slabo razvita.

V primerjavi z Avstrijo, Nemčijo, Švedsko in Francijo je slovenska stanovanjska politika slabo razvita. Srna Mandič pravi (v Lavrač 2011), da ima Slovenija med vsemi državami Evropske unije najmanjši obseg stanovanjskih dodatkov, drugi najmanjši obseg javnih sredstev, namenjenih za stanovanja in tretji najmanjši odstotek gospodinjestev v najemnih stanovanjih. Prav tako se je nacionalni stanovanjski program iztekel že leta 2009 in še vedno nimamo novega kar pomeni, da naša država formalno nima stanovanjske politike že zadnji dve leti.

Pomankljiva in nedorečena stanovanjska politika pa je žal značilnost vseh tranzicijskih držav. Za razliko od zahodnih evropskih držav so imele te države bistveno večje

težave pri prehodu iz oskrbovalne (neposredna vloga pri stanovanjski oskrbi) v podporno vlogo države (posredno vmešavanje države na stanovanjski trg). Stanovanjske reforme so se v zahodnih državah izpeljale postopoma in s številnimi nadomestnimi ukrepi zato tudi ni čudno, da so njihove stanovanjske politike bolj dorečene.

Prvo hipotezo lahko po pregledu sekundarne literature in mnenja strokovnjakov v člankih tudi v celoti potrdim.

H2: Slovenija ne vodi popolne evidence in nadzora nad tržnimi najemi in najemninami zaradi česar so najemniki teh stanovanj bistveno manj zaščiteni.

Nepopolna davčna zakonodaja pri nas še vedno dopušča oddajanje stanovanj na črno in glede na to, da se črna oddaja ne beleži, je skoraj nemogoče ugotoviti koliko stanovanj se dejansko oddaja v zasebnem najemnem sektorju. Najemniki tržnih stanovanj velikokrat nimajo podpisane najemne pogodbe, če pa jo imajo pa ta v večini primerov ni registrirana, kršitve stanovanjskega zakona in samih najemnih pogodb pa so tržnim najemnikom še kako poznane. Najmanj v kar bi morala država poseči je regulacija najemnin. Ostale opisane evropske države imajo v zakonu veliko bolj dorečene pravice in obveznosti najemnikov in najemodajalcev, določa pa se vse od dovoljene višine varščine pa do maksimalne višine najemnine. Dolgotrajni sodni postopki povezani z visokimi stroški pa so še eden od razlogov, da si najemodajalci lahko kršitve privoščijo, saj se večina najemnikov tudi ob resnih kršitvah najemne pogodbe ali zakona ne odloči za pravno pot.

Na podlagi prebrane literature lahko potrdim tudi drugo hipotezo.

8 SKLEP

Zaradi majhnega števila neprofitnih stanovanj je večina najemnikov prisiljena iskati stanovanje v zasebnem najemnem sektorju, kjer pa se zaradi visokih najemnin največkrat sprijaznijo z majhnim, neustreznim a cenejšim stanovanjem. Trajnega najema Slovenija ne pozna. Edina možnost je nakup stanovanja ali vztrajanje v neurejenem kratkoročnem najemnem razmerju (MSS 2010). Zasebno najemništvo je pri nas prepuščeno samemu sebi saj država ne postavlja nobenih regulacij glede višine najemnine (edina zaščita je t.i. oderuška najemnina), kar veliko prednost prinaša lastnikom najemnih stanovanj, ki lahko najemnikom naložijo visoko plačilo varščine, ki je (tudi po mojih izkušnjah) redko vrnjena v enakem znesku kot je bila vplačana ali pa od najemnikov zahtevajo plačilo večmesečnih najemnin, kar je za večino najemnikov kar (pre)veliko finančno breme. Najemne pogodbe so bodisi sklenjene ali ne. Tudi v primeru kršenja pogodbe ali stanovanjskega zakona s strani lastnika stanovanja se najemniki redko odločajo za tožbe, saj jih ponavadi odvrnejo dolgotrajni pravni postopki in visoki stroški povezani s tem.

Večina evropskih držav ima urejen vsaj nadzor nad najemninami oziroma nadzor nad višanjem najemnin. Najemnine so bodisi dogovorjene med zastopniki najemodajalcev in zastopniki najemnikov (Švedska), lahko so vezane na rast cen življenjskih potrebščin in višino stroškov, ki jih ima lastnik s stanovanjem, kot npr. v Franciji, lahko pa so določene povsem prosto, država pa nadzira samo njeno poviševanje (Nemčija). Prav tako veliko držav (npr. Avstrija in Nemčija) nadzira tudi plačevanje varščin in večmesečnega plačila najemnin s tem, da določi največjo dovoljeno plačilo in tako zaščiti najemnika pred preveliko finančno obremenitvijo. Švedska po drugi strani takih plačil ne dovoli.

Mislim, da bi Slovenija pri naslednji stanovanjski politiki lahko upoštevala dobro prakso drugih evropskih držav. Po mojem mnenju mora biti sestavni del prihodnje stanovanjske politike večji nadzor nad najemninami, večja zaščita najemnikov (tudi tržnih stanovanj) in predvsem izpopolnjena davčna politika, ki ne bi več omogočala črnega trga. Naša vlada si je okvirne cilje prihodnje stanovanjske reforme sicer že načrtala, med drugim pa naj bi bil sestavni del prihodnje stanovanjske politike zakon, ki bo na novo definiral pravice in dolžnosti najemodajalcev in najemnikov (Lavrač

2011). Povečati se mora trg najemniških stanovanj in tako znižati tržne najemnine, stimulatívna davčna politika pa bi morala omogočiti olajšave za gradnjo najemnih stanovanj in 'prisiliti' lastnike praznih stanovanj, da jih oddajo v najem (MSS 2010; Križnik 2011). Spodbuditi bi se moral trajni najem in možnost prijave stalnega prebivališča na tem naslovu. Večina najemnikov danes te možnosti nima.

9 LITERATURA

- Ball, Michael. 2011. *2011 European Housing Review*. Dostopno prek: http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=8882&fileExtension=PDF (16. avgust 2011).
- Boškić, Ružica. 2002. Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih državah. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 183–196. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Cekin.si. 2011. *Ne pozabite na obveznosti iz oddajanja premoženja v najem!* Dostopno prek: <http://cekin.si/clanek/nepremicnine/ne-pozabite-na-obveznosti-iz-oddajanja-premozenja-v-najem.html> (20. avgust 2011).
- Cirman, Andreja. 2002. Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega najemnega stanovanjskega statusa. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 163–183. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- --- 2007. Razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji: pogled z vidika stanovanjskega financiranja. V *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe in realizacija*, ur. Richard Sendi, 53–83. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Debevec, Jure. 2002. Najemniki denacionaliziranih stanovanj. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 111–128. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Donner, Christian. 2000. *Housing Policies in the European Union*. Vienna: Christian Donner.
- --- 2006. *Housing Policies in Central Eastern Europe*. Vienna: Christian Donner.
- *Finance*. 2009. Najemniki neplačniki zaščiteni kot medvedi, 11. maj. Dostopno prek: http://www.finance.si/246458/Najemniki_nepla_niki_za%9A_iteni_kot_medvedi (14. avgust 2011).
- *Global Property Guide*. Dostopno prek: <http://www.globalpropertyguide.com/> (18. avgust 2011).

- Križnik, Božena. 2011. Kam pluje državna stanovanjska politika? *Delo*, 30. maj. Dostopno prek: <http://www.delo.si/gospodarstvo/posel-in-denar/kam-pluje-drzavna-stanovanjska-politika.html> (18. avgust 2011).
- Lavrač, Ivo. 2011. Potrebujemo stanovanjsko politiko. *Mladina*, priloga (08). Dostopno prek: http://www.mladina.si/tehdnik/201108/potrebujemo_stanovanjsko_politiko (15. avgust 2011).
- Mandič, Srna. 1996. *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- --- 2002a. Novi trendi v razvoju socialnih storitev in njihov vpliv na evropske stanovanjske politike. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 5–21. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- --- 2002b. Trendi v najemnem sektorju srednje in vzhodne Evrope. V *Stanovanjske študije*, ur. Srna Mandič in Maša Filipović, 131–145. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- --- 2006. Stanovanje in kakovost življenja. V *Stanovanje v Sloveniji 2005*, ur. Srna Mandič in Andreja Cirman, 15–52. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Mladinski svet Slovenije. 2010. *Stanovanjska problematika mladih*, 14. september. Dostopno prek: http://www.mss.si/datoteke/dokumenti/MSS-132-10-PP_stanovanjskaproblematika.pdf (18. avgust 2011).
- Sendi, Richard. 2007a. Uvod. V *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe in realizacija*, ur. Richard Sendi, 5–16. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- --- 2007b. Predlog modela stanovanjskega sistema. V *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe in realizacija*, ur. Richard Sendi, 169–197. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- *Stanovanjski zakon* (SZ-1). Ur. l. RS 69/2003. Dostopno prek: <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200369&stevilka=3312> (15. avgust 2011).