



Železna cesta 16, 1000 Ljubljana
080 81 80
gp@zagovornik-rs.si

Zadeva: 0700-48/2022/19

Datum: 11. 9. 2023

Zagovornik načela enakosti (v nadaljevanju: Zagovornik) na podlagi 21. člena v povezavi s 37. členom Zakona o varstvu pred diskriminacijo (Uradni list RS, št. 33/16 in 21/18 – ZNOrg, v nadaljevanju: ZVarD) in na podlagi prvega odstavka 207. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb, v nadaljevanju: ZUP) v postopku, začetem po uradni dolžnosti zaradi ugotovitve obstoja diskriminacije po ZVarD zoper oglaševalsko agencijo, nepremičninsko agencijo in lastnika nepremičnine, izdaja naslednjo

ODLOČBO

1. Ugotovi se, da **oglaševalska agencija**, s tem, ko je omogočila nepremičninski agenciji, da je na njenem portalu spremenila objavo oglasa za stanovanje št. 6503121 na način, da je v obstoječi oglas dodala pogoj »Na željo lastnice, se oddaja izključno slovenskim družinam.« tako, da je bil oglas s tem besedilom na portalu objavljen od 21. 9. 2022 do 9. 11. 2022, **ni kršila** prepovedi neposredne diskriminacije iz 4. člena v povezavi s prvim odstavkom 6. člena ZVarD.
2. Ugotovi se, da je **nepremičninska agencija**, s tem, ko je po navodilu lastnika nepremičnine, prvotni oglas za stanovanje št. 6503121 objavljen na portalu spremenila tako, da je v oglas vključila pogoj »Na željo lastnice, se oddaja izključno slovenskim družinam.« tako, da je bil oglas s tem besedilom na portalu objavljen od 21. 9. 2022 do 9. 11. 2022, **kršila prepoved neposredne diskriminacije** iz 4. člena v povezavi s prvim odstavkom 6. člena ZVarD.
3. Ugotovi se, da je **lastnik nepremičnine**, s tem, ko je nepremičninski agenciji postavil poseben pogoj, da se nepremičnina ne oddaja tujcem ampak izključno slovenskim družinam dal navodilo, katerega posledica je bila sprememba oglasa za stanovanje št. 6503121 na portalu na način, da je bil v oglas dodan pogoj »Na željo lastnice, se oddaja izključno slovenskim družinam.«, tako, da je bil oglas s tem besedilom na portalu objavljen od 21. 9. 2022 do 9. 11. 2022, s čimer je **izpolnil znake navodil za diskriminacijo po 9. členu ZVarD**, katerih posledica je bila, da so bili od najema stanovanja izključeni vsi tujci in tudi tisti, ki stanovanja niso najemali za svojo družino.
4. Stroški v tem postopku niso nastali.

OBRAZLOŽITEV

Zagovornik je dne 17. 10. 2022 prejel predlog za obravnavo diskriminacije predlagatelja, ki je kot kršitelja navedel nepremičninsko agencijo. Podjetje je na portalu objavilo oglas za oddajo

nepremičnine, kje je navedeno, da se stanovanje na željo lastnice oddaja izključno samo slovenskim družinam.

Narejen je bil zajem zaslonske slike oglasa, ki potrjuje navedbe iz predloga za obravnavo in iz katerega izhaja, da je referenčna št. oglasa: 6503121.

Zagovornik je dne 15. 11. 2022 skladno s prvim odstavkom 34. člena ZVarD sklenil, da začne obravnavo diskriminacije po uradni dolžnosti. Varstvo pred diskriminacijo so dolžni zagotavljati tako družba, ki je lastnik in upravljalec portala, kot tudi fizične in pravne osebe, ki na portalu objavljajo oglase oziroma na trgu ponujajo najem stanovanj. Zagovornik je zato zoper vse tri potencialne kršitelje uvedel postopek ugotavljanja diskriminacije. Kot domnevni kršitelji so bili v postopku pred Zagovornikom obravnavani: oglaševalska agencija, nepremičninska agencija in lastnik nepremičnine, ki je kot lastnik nepremičnine, ki se je oddajala, postavil poseben pogoj, da se stanovanje oddaja izključno samo slovenskim družinam.

*

Zagovornik je na oglaševalsko agencijo, ki je upravljavec portala, naslovil Poziv za posredovanje dokumentacije in pojasnil št. 0700-48/2022/6, na katerega je oglaševalska agencija odgovorila z dopisom z dne 9. 12. 2022.

Zagovornik pojasnjuje, da je v preteklosti v zvezi z drugim oglasom, objavljenim na portalu, zoper isto oglaševalsko agencijo že vodil postopek ugotavljanja diskriminacije. V tem postopku ji je izdal Priporočilo Zagovornika načela enakosti št. 0700-25/2018/19 z dne 27. 12. 2019. Ker se oglaševalska agencija na Priporočilo Zagovornika takrat ni pisno odzvala, je Zagovornik nanjo naslovil zaprosilo, da pojasni, na kakšen način in v kakšnem obsegu je Priporočilo Zagovornika upoštevala ter kakšne ukrepe je sprejela. Oglaševalska agencija je pojasnila, da so v avgustu 2020 objavili nove Splošne pogoje uporabe portala in pri tem upoštevali Priporočila Zagovornika (posredovali so izpis relevantnih določil novih Splošnih pogojev ter označili spremembe, ki se nanašajo na Priporočila Zagovornika). Gre zlasti za določila, da vsebina oglasa ne sme biti nezakonita, škodljiva, zavajajoča, sporna, moralno neprimerna ali žaljiva, da morajo biti kontaktni podatki uporabnika resnični ter da je uporabniku prepovedana uporaba v nasprotju z ZVarD, itd. Na vprašanje, ali oglase pred objavo in njihove nadaljnje spremembe/popravke pred objavo pregledujejo z vidika proti-diskriminacijskega prava in/ali so to dolžnost opustili, je oglaševalska agencija pojasnila, da gredo vsi novo vpisani oglasi v pregled v uredništvo in če so primerni, jih objavijo v roku 24 ur. Vse nadaljnje spremembe oglasov pa več ne predstavljajo opravljanja njihovih storitev. Uporabnikom namreč v nadaljevanju nudijo le oglasni prostor za oglas, uporabniki pa potem ta oglas sami spreminjajo, ažurirajo ter ga po eventualni prodaji tudi sami umaknejo. Po prvi aktivaciji oglasa v spremembe s strani ponudnikov tudi nimajo več vpogleda. Oglase po prijavi pregledajo in uporabnike o prijavi obvestijo. V primeru utemeljene prijave se sporni oglas spremeni oz. izklopi (umakne iz objave). Dodatno so pojasnili, da imajo na portalu cca. 24.000 oglasov, od tega je cca. 200 dnevno objavljenih novih oglasov, povprečno pa beležijo od 700 do 1000 sprememb oglasov dnevno. Zaradi številnih sprememb je dejansko nemogoče vse podrobno pregledati. Zaradi navedenega oglaševalska agencija ne odgovarja za vpisano, kajti za to odgovarja uporabnik sam.

V zvezi s konkretnim oglasom (referenčna št. oglasa: 6503121) je oglaševalska agencija pojasnila, da oglas pred prvo objavo ni vseboval sporne vsebine, ampak jo je uporabnik kasneje spremenil. V kolikor bi bila vsebina oglasa pred aktivacijo v taki obliki kot je opisano predhodno, je oglaševalska agencija po lastnih navedbah ne bi objavila in bi uporabnika o tem obvestila. V zvezi s tem konkretnim oglasom je še dodala, da so dobili prijavo, vendar ne zaradi diskriminacije. Šlo je za popravek cene najema nepremičnine.

Zagovornik je na oglaševalsko agencijo naslovil še dodatno poizvedbo – dokument št. 0700-48/2022/9 z dne 5. 1. 2023. Oglaševalska agencija je posredovala svoj odgovor z dne 12. 1. 2023 ter posredovala revizijski izpis oglasa št. 6503121 (vključno z datiranimi spremembami oglasa in vsemi razpoložljivimi arhivskimi podatki). Iz omenjenega dokumenta izhaja, da je bil oglas objavljen dne 30. 8. 2022 ob 12.26.42 uri. Iz izpisa izhaja, da pogoj, da se stanovanje na željo lastnice oddaja zgolj slovenskim družinam ob prvi aktivaciji, ni bil del vsebine oglasa. Hkrati je oglaševalska agencija zapisala, da se po najboljših močeh trudijo slediti vsem priporočilom Zagovornika ter da so vsem pravnim osebam (agencijam), ki oglašujejo pri njih, posredovali obvestilo, da naj pri vpisu oglasa spoštujejo določila ZVarD. Prav tako so pri samem obrazcu za vpis oglasa dodali obvestilo, da je potrebno spoštovati ZVarD in da vse uporabnike še dodatno obvestijo o tej obveznosti.

Zagovornik je dne 17. 4. 2023 pri oglaševalski agenciji opravil še eno poizvedbo v zvezi podatkom, kdaj je bil ta oglas prvič objavljen ter kdaj je bil dodan pogoj, da se stanovanje na željo lastnice oddaja zgolj slovenskim družinam. Oglaševalska agencija je posredovala svoj odgovor po e-pošti dne 20. 4. 2023 ter navedla, da je bila prva objava oglasa po njihovih podatkih dne 30. 8. 2022, spremenjeno besedilo »Na željo lastnice, se oddaja izključno slovenskim družinam.«, pa se je objavilo dne 21. 9. 2022.

Zagovornik je na nepremičninsko agencijo naslovil Poziv za posredovanje dokumentacije in pojasnil št. 0700-48/2022/5 z dne 1. 12. 2022, na katerega je nepremičninska agencija odgovorila z dopisom z dne 22. 12. 2022. V dopisu je navedla, da so dne 5. 10. 2022 prejeli v posredovanje nepremičnino za oddajo, za katero je bila s strani lastnika nepremičnine, ki je solastnik nepremičnine, tudi podpisana posredniška pogodba o posredovanju nepremičnine. Pojasnili so, da so od lastnika nepremičnine prejeli podpisano izjavo, da lastnik nepremičnine, ki jo oddaja, ne želi imeti tujcev. Ta pogoj jim je bil izrečen pisno in ustno. Skupaj z odgovorom so posredovali kopijo podpisane posredniške pogodbe o posredovanju nepremičnine z dne 5. 10. 2022 ter Izjavo z dne 5. 10. 2022. Iz izjave je razvidno, da je lastnik nepremičnine postavil poseben pogoj in sicer, da se njegova nepremičnina ne oddaja tujcem, ampak samo slovenskim družinam.

Zagovornik je na lastnika nepremičnine, ki je podpisal pogodbo o posredovanju nepremičnine, naslovil Poziv za posredovanje dokumentacije in pojasnil št. 0700-48/2022/11 z dne 21. 2. 2023, ki je bil stranki vročen dne 10. 3. 2023 na podlagi fikcije vročitve. Stranka se v postavljenem 8 dnevem roku na poziv Zagovornika ni odzvala.

Zagovornik je vsem trem domnevnim kršiteljem posredoval dosedanje ugotovitve v seznanitev in izjasnitev (dokument št. 0700-48/2022/15 z dne 24. 4. 2023). Postavil jim je 15 dnevni rok za izjasnitev ter jih seznanil s pravilom obrnjenega dokaznega bremena (40. člen ZVarD). Vročitev vsem kršiteljem je izkazana.

Na zgoraj navedeni dokument se je odzval samo lastnik nepremičnine z dopisom z dne 15. 5. 2023. V svojem odgovoru je pojasnil, da se je njegova žena, ki je solastnica starejše hiše in posredno tudi mansardnega stanovanja v prvem nadstropju, dogovorila z nepremičninsko agencijo za posredovanje pri oddaji tega stanovanja. Oglas št. 6503121 je bil objavljen že 30. 8. 2022, kjer pogoj, da se stanovanje na željo lastnice oddaja zgolj slovenskim družinam, ni bil del vsebine oglasa. Pojasnil je tudi, da so bili interesenti, ki jih je nepremičninska posrednica vodila na ogled stanovanja, za njiju z ženo povsem nesprejemljivi. Oglašali so se posredniki različnih firm, ki so iskali stanovanje za svoje delavce in predvsem naslov za prijavo prebivališča ali ljudje brez stalne zaposlitve in dohodkov. Pove, da sta z ženo oba upokojenca z minimalnimi dohodki in sta želela oddati stanovanje urejeni družini, pogojno tudi za eventualno pomoč v hiši in na vrtu, imela pa sta tudi še kar nekaj drugih pogojev (brez živali, ipd.). Koga bosta sprejela v hišo kot sostanovalca je po njunem laičnem mišljenju izključno njun pogoj in njuna odločitev, ki nima nič skupnega z ZVarD. Za pravno pomoč za bolj strokoven odgovor nimata denarja, ne poznata zakonov, lastita pa si pravico izbire za njiju

ustreznega najemnika. Ker ljudje, ki so želeli najeti nepremičnino po prvi objavi oglasa, niso bili ustrezni, sta ponovno kontaktirala nepremičninsko agencijo. Nepremičninska agencija je tako dne 21. 9. 2022 oddala oglas s spremenjenim besedilom: »Na željo lastnice se oddaja izključno slovenskim družinam.« Navedel je tudi, da bi bilo bolj pravilno, če bi se objavilo, da se oddaja urejenim družinam. Pove, da nista diskriminatorna, da je tudi žena rojena v Srbiji in nimata nobenih zadržkov do drugih nacionalnosti. Za tekst, ki naj bi bil v nasprotju z zakonodajo, pa z ženo nista pripravljena sprejeti nobene odgovornosti. Popravljen vsebina oglasa je bila objavljena že 21. 9. 2022, 14 dni kasneje, to je 5. 10. 2022 pa je on podpisal izjavo, ki pa ni bila dana za oglasni namen. Lastnik nepremičnine meni, da je možen kršitelj nepremičninska agencija, ki mora vedeti kakšna vsebina oglasa je dovoljena in pa oglaševalska agencija. Pojasnil je tudi, da je bil dne 9. 11. 2022 oglas z vključenim spornim pogojem umaknjen s portala.

*

ZVarD določa varstvo vsakega posameznika in posameznice pred diskriminacijo, pa tudi skupine oseb, ter varstvo pravne osebe, če se okoliščine, ki bi lahko bile podlaga za diskriminacijo, lahko nanašajo tudi na te osebe.

Zagovornik je najprej presojal, ali so podani pogoji za izvedbo postopka pri Zagovorniku v primeru diskriminacije. Zagovornik je bil o domnevni diskriminaciji seznanjen s predlogom za obravnavo diskriminacije, na podlagi katerega je sklenil, da skladno s prvim odstavkom 34. člena ZVarD začne obravnavo diskriminacije po uradni dolžnosti. Diskriminacijo je ugotavljal v postopku ugotavljanja diskriminacije (5. poglavje ZVarD). Gre za upravni postopek, ki je deloma urejen v ZVarD, za vprašanja postopka, ki niso urejena z ZVarD, pa se uporabljajo določbe Zakona o splošnem upravnem postopku¹ (v nadaljevanju: ZUP). Ena od posebnosti postopka obravnave diskriminacije je tudi pravilo obrnjenega dokaznega bremena (40. člen ZVarD), na katerega so bile vse tri stranke postopka izrecno opozorjene.

Postopek pri Zagovorniku v primeru diskriminacije, ki je urejen v 5. poglavju ZVarD in v katerem se subsidiarno uporabljajo določbe ZUP, se zaključi z ugotovitvijo o obstoju oziroma neobstoju diskriminacije (upravna ugotovitevna odločba). Skladno z navedenim je Zagovornik v predmetni zadevi ugotavljal obstoj diskriminacije in izdal ugotovitevno odločbo, kot izhaja iz 1., 2. in 3. točke izreka te odločbe.

*

Diskriminacijo opredeljuje 4. člen ZVarD kot vsako neupravičeno dejansko ali pravno neenako obravnavanje, razlikovanje, izključevanje ali omejevanje ali opustitev ravnanja zaradi osebnih okoliščin, ki ima za cilj ali posledico oviranje, zmanjšanje ali izničenje enakopravnega priznavanja, uživanja ali uresničevanja človekovih pravic in temeljnih svoboščin, drugih pravic, pravnih interesov in ugodnosti.

Pri diskriminaciji mora biti specifična osebna okoliščina odločilen razlog za slabšo obravnavo. Gre za prirojene ali pridobljene osebne značilnosti, lastnosti, stanja ali statuse, ki so praviloma trajno in nerazdružljivo povezani z določenim posameznikom in njegovo osebnostjo, zlasti identiteto ali pa jih posameznik ne spreminja zlahka.

Med osebne okoliščine, skladno s 1. členom ZVarD, štejejo spol, narodnost, rasa ali etnično poreklo, jezik, vera ali prepričanje, invalidnost, starost, spolna usmerjenost, spolna identiteta

¹ Uradni list RS, št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 119/2005, 105/2006 - ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013, 36/2020 - ZZUSUDJZ, 61/2020 - ZZUSUDJZ-A, 175/2020 - ZIUOPDVE, 203/2020 - ZIUPOPDPVE, 3/2022 - ZDeb

in spolni izraz, družbeni položaj, premoženjsko stanje, izobrazba ali katera koli druga osebna okoliščina.

Narodnost je izrecno varovana osebna okoliščina posameznika. Skladno z 61. členom Ustave Republike Slovenije ima vsakdo pravico, da svobodno izraža pripadnost k svojemu narodu ali narodni skupnosti.

Med t.i. druge osebne okoliščine sodijo tudi državljanstvo, zakonski stan posameznika (samskost) ter njegov družinski status.

Državljanstvo predstavlja status osebe, ki je lahko prirojen (oz. pridobljen ob rojstvu) ali pa (kasneje) pridobljen in ga oseba ne more enostavno spreminjati. Večinoma je ta status tudi nerazdružljivo povezan z identiteto osebe. Tudi Ustavno Sodišče Republike Slovenije je že zavzelo stališče, da državljanstvo sodi med druge osebne okoliščine iz 14. člena Ustave RS (glej npr. odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-273/01-21 z dne 18. 11. 2004).²

Zakonski stan kot »drugo osebno okoliščino« priznava tudi Evropsko sodišče za človekove pravice. Določanje t.i. civilnih statusov, kamor spadata tudi zakonski stan in vrsta življenjske skupnosti posameznika, je v pristojnosti posameznih držav. Države članice Evropske unije (EU) morajo pri izvajanju te pristojnosti spoštovati pravo EU, predvsem določbe o prepovedi diskriminacije. Zakonski stan posameznika v Republiki Sloveniji zajema naslednje statuse in življenjske skupnosti: zakonska zveza, zunajzakonska skupnost, sklenjena partnerska zveza, nesklenjena partnerska zveza, samski stan, razveza, vdovstvo (285. člen Družinskega zakonika – DZ).

Tudi družinski status je t.i. druga osebna okoliščina. Skladno z 2. členom Družinskega zakonika³ je družina življenjska skupnost otroka, ne glede na starost otroka, z obema ali enim od staršev ali z drugo odraslo osebo, če ta skrbi za otroka in ima po tem zakoniku do otroka določene obveznosti in pravice.

ZVarD opredeljuje več oblik diskriminacije, pri čemer kot osnovni obliki diskriminacije opredeljuje neposredno in posredno diskriminacijo (6. člena ZVarD). Neposredna diskriminacija obstaja, če je oseba ali skupina oseb zaradi določene osebne okoliščine bila, je ali bi lahko bila v enakih ali podobnih situacijah obravnavana manj ugodno, kot se obravnava, se je obravnavala ali bi se obravnavala druga oseba ali skupina oseb (prvi odstavek 6. člena). Posredna diskriminacija pa obstaja, kadar je oseba ali skupina oseb z določeno osebno okoliščino bila, je ali bi lahko bila zaradi navidezno nevtralne določbe, merila ali prakse v manj ugodnem položaju kot druge osebe, razen če ta določba, merilo ali praksa objektivno temelji na legitimnem cilju in so sredstva za doseganje tega cilja ustrezna in nujno potrebna (drugi odstavek 6. člena). Navodila za diskriminacijo so vsakršna navodila, katerih posledica je bila, je ali bi lahko bila diskriminacija v smislu tega zakona, kar vključuje tudi navodilo, da se diskriminacije ne prepreči oziroma odpravi (9. člen ZVarD).

Varstvo pred diskriminacijo je skladno z 2. členom ZVarD zagotovljeno na vseh področjih oblastnega odločanja, delovanja v pravnem prometu in pri drugem delovanju oziroma ravnanju v razmerju do tretjih oseb, tudi na področju dostopa do dobrin in storitev, ki so na voljo javnosti, vključno s stanovanji, in preskrbo z njimi.

V skladu z določbo 40. člena ZVarD v postopkih ugotavljanja diskriminacije velja pravilo obrnjenega dokaznega bremena, skladno s katerim je v primeru izkazanega suma

² Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije št. U-I-273/01-21 z dne 18. 11. 2004 (Uradni list RS, št. 136/2004 in OdlUS XIII, 78), 8. odstavek; dostopno na: <http://www.us-rs.si/documents/31/33/u-i-273-012.pdf>

³ Družinski zakonik (Uradni list RS, št. 15/17, 21/18 – ZNOrg, 22/19, 67/19 – ZMatR-C, 200/20 – ZOOMTVI, 94/22 – odl. US, 94/22 – odl. US in 5/23).

diskriminacije na domnevem kršitelju, da dokaže, da ni kršil prepovedi diskriminacije oziroma, da je postopal skladno z eno od izjem od prepovedi diskriminacije in je torej v zadevi ravnal zakonito.

*

Zagovornik na podlagi podane prijave ter pridobljenih pojasnil in dokumentacije ugotavlja, kot sledi:

Kadar so posamezniki izključeni ali prikrajšani zaradi dveh ali več osebnih okoliščin, lahko pride do medsebojnega součinkovanja in ustvarjanja nove vsebine diskriminacije oz. t.i. intersekcijske diskriminacije. Lastnik je namreč izrecno navedel, da ima pogoj, da se nepremičnina ne oddaja tujcem ampak izključno samo slovenskim družinam. Zagovornik zato v obravnavanem primeru na podlagi vseh zbranih podatkov, zlasti pojasnila lastnika nepremičnine z dne 15. 5. 2023, ki je pojasnil, kako je do postavitve posebnega pogoja prišlo, kot osebne okoliščine prepozna državljanstvo, narodnost, zakonski stan (samskost) oz. družinski status. Gre za intersekcijo dveh osebnih okoliščin in sicer državljanstva/narodnosti in bodi si zakonskega stanu (samskosti) oz. družinskega statusa. Pri čemer so zaradi tega od najema nepremičnine izključeni vsi, ki niso Slovenci (nimajo državljanstva Republike Slovenije oz. po narodnosti niso Slovenci) in vsi, ki stanovanja ne najemajo za svojo družino. To pa so samske osebe, ki družine nimajo ali pa osebe (na primer tuji delavci), ki družino sicer imajo, vendar ne v Republiki Sloveniji in stanovanje najemajo kot samske osebe. S tem se je torej lastnik nepremičnine želel izogniti zlasti najemnikom (tujcem, ki stanovanja ne najemajo za svojo družino), ki so, kot je sam navedel iskali stanovanja za svoje delavce in predvsem naslov za prijavo prebivališča.

V postopku je bilo ugotovljeno da je bil oglas št. 6503121 z vključenim pogojem »Na željo lastnice, se oddaja izključno slovenskim družinam.« objavljen na portalu nepremicnine.net od 21. 9. 2022 do 9. 11. 2022 (ko je bil deaktiviran). Temu nobeden v postopku ni oporekal.

Vsebina oglasov tujce, v primerjavi s Slovenci, ki stanovanje najemajo za svojo družino, postavlja v slabši položaj oz. jih od najema izključuje na področju, na katerem so po izrecni zakonski določbi (2. člen ZVarD) pravne in fizične osebe, dolžne zagotavljati varstvo pred diskriminacijo oziroma enako obravnavanje vseh oseb, to je področje dostopa do dobrin in storitev, ki so na voljo javnosti, vključno s stanovanji, in preskrbo z njimi.

Objavo oglasa št. 6503121 pri nepremičninski agenciji je ustno naročil lastnik nepremičnine, ki je tudi postavil posebej pogoj, da se nepremičnina ne oddaja tujcem, ampak samo slovenskim družinam, kot izhaja iz kasneje podpisane Izjave z dne 5. 10. 2022. To je navedla nepremičninska agencija, v svojem odgovoru z dne 15. 5. 2023 pa je to smiselno potrdil tudi lastnik nepremičnine. Po pojasnilih lastnika nepremičnine se je predhodno na nepremičninsko agencijo obračala tudi njegova žena, ki pa ni bila pogodbeni stranka nepremičninskega posredovanja. Oglas št. 6503121 za katerega se je dogovorila je bil objavljen že 30. 8. 2022 in ni vseboval spornega pogoja.

Lastnik nepremičnine je sicer v svojem odgovoru izrecno poudaril, da z ženo nista diskriminatorna, da je tudi žena rojena v Srbiji in nimata nobenih zadržkov do drugih nacionalnosti. Zagovornik pa v zvezi s tem pojasnjuje, da za obstoj diskriminacije ni relevantno, ali je imel kršitelj pri izvajanju ravnanja, ki se presoja, diskriminatorni namen. Njegovo ravnanje je lahko celo povsem dobronamerno, a diskriminatorne posledice vendarle lahko nastanejo.

Lastnik nepremičnine je še navedel, da za tekst, ki naj bi bil v nasprotju z zakonodajo, z ženo nista pripravljena sprejeti nobene odgovornosti. Popravljen vsebina oglasa je bila objavljena že 21. 9. 2022, 14 dni kasneje, to je 5. 10. 2022, pa je on podpisal Izjavo, ki pa ni bila dana za

oglasni namen. Menil je, da je možen kršitelj nepremičninska agencija, ki mora vedeti kakšna vsebina oglasa je dovoljena in pa oglaševalska agencija. Zagovornik ugotavlja, da je nepremičninska agencija dne 22. 12. 2022 pojasnila, da je ta pogoj postavil lastnik – izrečen jim je bil pisno in ustno. Kar je nenazadnje potrdil sam lastnik nepremičnine v svoji izjasnitvi, ko je navedel: *»V prvem valu ljudje, ki so želeli najeti stanovanje nikakor niso ustrezali najinim željam in pogojem, zato je bila najina izražena volja v kontaktu z nepremičninsko družbo, da iščeva primerno družino zgolj odraz na stanje ko potencialni interesenti za naju niso sprejemljivi.«* Nobenega dvoma tako ni, da je ta pogoj postavil lastnik nepremičnine in ne nepremičninska agencija sama ali pa oglaševalska agencija, ki ju lastnik nepremičnine identificira kot možna kršitelja.

Zagovornik tako ugotavlja, da je oglas št. 6503121 na portalu objavila ter spreminjala (dodala pogoj: *»Na željo lastnice, se oddaja izključno slovenskim družinam«*) nepremičninska agencija na podlagi ustnega navodila lastnika nepremičnine, kar izhaja tudi iz kasneje podpisane izjave lastnika nepremičnine z dne 5. 10. 2023, ki nedvomno izkazuje, da je bil to pogoj, ki ga je zahteval lastnik sam.

V postopku je bilo tudi ugotovljeno, da pogoj, da se stanovanje oddaja zgolj slovenskim družinam ob prvi aktivaciji, ko ga je pregledala oglaševalska agencija in dopustila objavo, ni bil del vsebine oglasa. Ta pogoj je bil dodan s prvo spremembo oglasa dne 21. 9. 2022, ki jo je izvedla nepremičninska agencija po navodilu lastnika nepremičnine.

Lastnik nepremičnine, ki je postavil pogoj, da se njegova nepremičnina ne oddaja tujcem, ampak izključno samo slovenskim družinam, je s tem dal nepremičninski agenciji navodila za diskriminacijo, kot to določa 9. člen ZVarD. Navodila za diskriminacijo so vsakršna navodila, katerih posledica je bila, je ali bi lahko bila diskriminacija v smislu tega zakona, kar vključuje tudi navodilo, da se diskriminacije ne prepreči oziroma odpravi. Posledica teh navodil je, kot že navedeno, izključitev tujcev, v primerjavi z državljani Republike Slovenije, ki stanovanje najemajo za svojo družino, od najema stanovanja, kar je v praksi onemogočilo najem stanovanja tudi tujim delavcem, ki jih je lastnik nepremičnine po lastni izjavi smatral kot neustrezne najemnike.

Nepremičninska agencija je navodilu lastnika nepremičnine nekritično sledila in kljub vsem obvestilom upravljavca iz Splošnih pogojev uporabe portala oglas s tem pogojem objavila na njihovem portalu in sicer v času od 21. 9. 2022 do 9. 11. 2022, kar ustreza neposredni diskriminaciji (prvi odstavek 6. člena ZVarD).

Zagovornik na podlagi posredovanih pojasnil oglaševalske agencije ugotavlja, da ni izkazano, da bi kršila prepoved diskriminacije. Zagovornik ugotavlja, da je ustrezno upoštevala svoje Splošne pogoje uporabe portala in je predmetni oglas pred prvo objavo pregledala, ki spornega pogoja v času prve objave ni vseboval. Po prvi aktivaciji oglasa pa v spremembe s strani ponudnikov nimajo več vpogleda. Dodatni sporni pogoj ni bil del vsebine prvega oglasa ampak, kot že navedeno, popravek, ki ga je po navodilih lastnika nepremičnine na portal vnesla nepremičninska agencija.

Skladno s prvim odstavkom 35. člena ZVarD je postopek pri Zagovorniku v primeru diskriminacije za stranke brezplačen, posebni stroški pa v tem postopku niso nastali, zato je Zagovornik odločil, kot izhaja iz 4. točke izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo ni pritožbe, dovoljen pa je upravni spor. Upravni spor se sproži s tožbo, ki se vloži v 30 dneh od vročitve odločbe na Upravno sodišče Republike Slovenije, Fajfarjeva 33, 1000 Ljubljana. Tožba se vloži pri pristojnem sodišču neposredno pisno ali se mu pošlje po pošti. Tožba z morebitnimi prilogami se vloži najmanj v treh izvodih. Tožbi je treba priložiti tudi to odločbo v izvorniku ali prepisu.

Postopek vodila:
Sergeja Oštir
Samostojna Svetovalka Zagovornika

Miha Lobnik
ZAGOVORNIK NAČELA ENAKOSTI

Poslano:
- (osebno po ZUP),
- (osebno po ZUP),
- (osebno po ZUP),
- zbirka dok. gradiva.