**Casting na najemcę: czy to legalne?**

**Sytuacja rynku najmu jest o wiele bardziej stabilna niż np. 2 lata temu. Mimo tego casting na najemcę wciąż bywa wykorzystywany. Wyjaśniamy czy to legalne.**

**W porównaniu do sytuacji sprzed dwóch lat, obecne położenie rynku najmu jest zupełnie inne. Mowa o relacji między popytem oraz podażą, która obecnie jest o wiele lepsza z punktu widzenia najemców. Tym niemniej, casting na najemcę to rozwiązanie, które zupełnie nie zniknęło z rynku. Taka forma swoistych eliminacji dla lokatorów może się pojawiać w przypadku bardziej atrakcyjnych mieszkań, które kuszą na przykład dobrą relacją czynszu oraz lokalizacji. Można też przypuszczać, że castingi dla lokatorów będą organizowane w przyszłości. Sytuację mogłoby zmienić wprowadzenie jakichś ograniczeń dla wynajmujących. Na razie się jednak na to nie zanosi. Właściciele mieszkań podczas castingów nie powinni dyskryminować potencjalnych najemców np. ze względu na pochodzenie, ale egzekwowanie tej zasady w praktyce bywa jednak dość trudne.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Casting na najemcę jest rozwiązaniem dopuszczalnym przez polskie prawo pod warunkiem, że nie skutkuje on dyskryminacją określonych grup lokatorów (np. ze względu na pochodzenie).***

l ***Obowiązujące w Polsce przepisy zakazują dyskryminacji dotyczącej dostępu do usług mieszkaniowych, ale ich stosowanie oraz egzekwowanie jest w praktyce dość trudne. Pojawiają się też wątpliwości interpretacyjne.***

l ***Niektóre inne kraje UE/OECD posiadają bardziej rozbudowane ustawodawstwo antydyskryminacyjne dotyczące najmu. Przykładem są Stany Zjednoczone. Aktywne działania przeciwko dyskryminacji mieszkaniowej są podejmowane np. w Belgii.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji na temat tego, czy casting na najemcę jest legalny. Zwracamy też uwagę na praktyki z innych krajów.***

**Nie można dyskryminować w ramach usług mieszkaniowych**

Warto zwrócić uwagę, że temat legalności castingów na najemcę jest w Polsce raczej rzadko analizowany. W celu zrozumienia legalnych aspektów tej praktyki warto odwołać się do *ustawy z dnia 3 grudnia 2010 r. o wdrożeniu niektórych przepisów Unii Europejskiej w zakresie równego traktowania* (Dz.U. 2010 nr 254 poz. 1700). „*Ten akt prawny zwany ustawą antydyskryminacyjną wprowadza zakaz nierównego traktowania osób fizycznych ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość w zakresie dostępu i warunków korzystania z zabezpieczenia społecznego, usług, w tym usług mieszkaniowych, rzeczy oraz nabywania praw lub energii, jeżeli są one oferowane publicznie*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W praktyce pojawiają się jednak wątpliwości, jak należy interpretować wspomniane wyżej „publiczne oferowanie usług mieszkaniowych”. Zgodnie z szeroką interpretacją analizowanego przepisu (art. 6), regulacje antydyskryminacyjne powinny być stosowane do wszystkich ofert najmu skierowanych do dużej grupy odbiorców - na przykład poprzez ogłoszenie internetowe (zobacz: *K. Kędziora, K. Śmiszek [w:] Z. Jabłońska, M. Kułak, K. Kędziora, K. Śmiszek, Ustawa o wdrożeniu niektórych przepisów Unii Europejskiej w zakresie równego traktowania. Komentarz, Warszawa 2017, art. 4*). „*Przepisów ustawy z dnia 3 grudnia 2010 r. nie stosuje się do swobody wyboru strony umowy najmu, o ile taki wybór nie jest oparty na płci, rasie, pochodzeniu etnicznym lub narodowości*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Casting - tak, ale jednak bez dyskryminacji kandydatów**

Za sprzeczne z analizowaną ustawą mogą być też uznane praktyki polegające np. na pobieraniu wyższej kaucji w zależności od narodowości. Wydaje się, że właściciele mieszkań powinni też unikać formułowania ogłoszeń, które sugerowałyby, że casting na najemcę jest zamknięty dla niektórych grup osób. Sam casting wydaje się legalny pod warunkiem, że ma charakter dobrowolny, a właściciel mieszkania będzie respektował poufność pozyskanych informacji. Warto zwrócić uwagę, że obecnie na polskim rynku są już dostępne usługi, które na podstawie zgody najemcy pozwalają sprawdzić np. jego tożsamość, zarobki, historię kredytową i historię płatniczą. „*Wzrasta zainteresowanie taką praktyką, która jest bardziej typowa dla rozwiniętych rynków najmu*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**W innych krajach przepisy bywają bardziej rozbudowane**

Trzeba również zwrócić uwagę, że w niektórych innych krajach regulacje antydyskryminacyjne dotyczące najmu są o wiele bardziej rozbudowane. Chodzi między innymi o państwa, które wprowadziły takie przepisy z przyczyn historycznych i/lub ze względu na duże znaczenie najmu. Przykładem mogą być Stany Zjednoczone, gdzie jedna trzecia mieszkańców wynajmuje lokum, a pomimo zróżnicowania lokalnych przepisów, tak zwany *Fair Housing Act* dokładnie reguluje kwestie związane z dyskryminacją. *„Przepisy wprowadzone w ramach Fair Housing Act obejmują zdecydowaną większość zasobu mieszkaniowego na wynajem, w tym również prywatnego*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Oczywiście, samo istnienie przepisów antydyskryminacyjnych nie rozwiązuje problemów. Serwis [Forsal.pl](https://forsal.pl/nieruchomosci/artykuly/9416214,muhammad-nie-wynajmie-mieszkania-w-austrii-to-temat-glosny-takze-w-in.html) niedawno informował o kłopotach z wynajęciem prywatnego mieszkania, jakie mają cudzoziemcy w Austrii. Doniesienia o podobnym zjawisku napływają między innymi z Belgii oraz Holandii. W tym pierwszym kraju, a raczej w jego części (Walonii) urzędnicy mają poprzez prowokacje (np. podawanie się za cudzoziemców) tropić przypadki dyskryminacji mieszkaniowej dotyczące m.in. obcokrajowców lub osób niepełnosprawnych. „*Ujawnione przypadki dyskryminowania potencjalnych lokatorów będą skutkować wysokimi karami administracyjnymi. To z pewnością kontrowersyjny sposób prowadzenia polityki antydyskryminacyjnej*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl.](https://nieruchomosciszybko.pl)