

Spet o vlogi nepremičninskega posrednika

Boštjan Udovič,
direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

V zadnjem času smo na Združenju družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS-ZPN spet opazili več medijskih objav, katerih skupni imenovalec je poskus omalovaževanja ali razvrednotenja vloge nepremičninskega posrednika. Običajno gre sicer za neposrečene poskuse konkurenčnega boja, včasih pa tudi za očitno nepoznavanje pomena in vloge nepremičninskega posrednika, kot izhaja iz področne zakonodaje, predvsem iz določb Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr). S tem se med laičnim bralstvom krni ugled celotne panoge, ki je ravno v preteklih letih z nekaterimi pomembnimi ukrepi bistveno izboljšala kakovost storitev na trgu. Prav zaradi zavedanja, da je stanje v panogi bistveno boljše, kot je bilo pred sprejetjem ZNPosr, kar ne nazadnje priznavajo vsi ključni deležniki, je toliko težje sprejeti pavšalne in z ničimer dokazane očitke, ki se običajno nanašajo kar na vse ali vsaj na večino nepremičninskih posrednikov.

Pred kratkim smo takšen prispevek lahko prebrali v enem večjih slovenskih dnevnikov, kjer so očitno imeli smolo predvsem pri izbiri sogovornika. V prispevku so že na začetku namigovali, da je plačilo za posredovanje, do katerega so upravičeni nepremičninski posredniki, že v osnovi previsoko. Dejstvo pa je drugačno, saj smo v tem trenutku praktično edina država v Evropski uniji, ki višino plačila za posredovanje omejuje z zakonom. Na drugi strani je nabor obveznosti, ki jih je zakonodajalec naprtil nepremičninskemu posredniku, veliko večji kot v primerljivih državah. Tako se dogaja, da so nepremičninski posredniki v tujini plačani bolje od posrednikov pri nas, zakonodaja pa jim nalaga manj obveznosti in odgovornosti. V oči bode predvsem to, da novinarjev sogovornik kot nepremičninski strokovnjak, v nasprotju s povprečnim bralcem, to gotovo zelo dobro ve. Očitno torej je, da želi z nekaterimi pavšalnimi kritikami na račun celotne panoge izpostaviti predvsem svoj poslovni model, ki ga lahko razberemo med vrsticami.

Ne glede na navedeno se lahko z novinarjem strinjamo, da je plačilo za posredovanje oziroma provizija, kot to v nasprotju z zakonsko terminologijo poimenuje avtor, previsoka, če nepremičninska družba oziroma posrednik svoje naloge opravlja nestrokovno in neakovostno. Kot slabo prakso tudi sami označujemo pogojevanje ogledov s podpisom posredniške pogodbe in dvojno posredovanje, zavračamo pa trditve, da je deljenje plačila za posredovanje posrednikov nezakonit pogoj. Vendar je družb, ki ne spoštujejo zakonodaje in priporočil stroke, na trgu vedno manj, za kar si že dolgo v sodelovanju z različnimi deležniki prizadevamo tudi na naši zbornici. Nikakor se ne moremo strinjati s posploševanjem oziroma poenostavljenimi navedbami, da je takšnih večina. Kar jih je, se jih seveda lahko prijavi pristojnim institucijam.

Občasno v medijih lahko preberemo, da lahko storitve nepremičninskega posrednika ceneje opravijo odvetniki in notarji ali razni nepremičninski

strokovnjaki, ki strankam zgolj svetujejo in v postopkih ne posredujejo. Takšno tolmačenje kaže na nepoučenost piscev. Nabor storitev, ki jih nepremičninskim družbam oziroma posrednikom nalagata ZNPosr in druga področna zakonodaja, je namreč vsak dan širši. Odvetniki in notarji večine teh nalog ne izvajajo, predvsem pa v tem okviru niso zavezani k spoštovanju določb ZNPosr. S tem pa so stranke v posameznih postopkih lahko tudi slabše zaščitene, kar je eden od temeljnih razlogov za sprejem tega predpisa. Pogosto ugotavljamo, da se razni svetovalci s tem, ko se izogibajo posredovanju, dejansko izogibajo predvsem zakonskim obveznostim pa tudi zakonskim omejitvam v zvezi s plačilom storitev.

Kot rečeno je bil v zadnjih letih na področju zagotavljanja kakovosti storitev v prometu z nepremičninami s sodelovanjem vseh deležnikov narejen pomemben korak naprej. Za tiste, ki svojih obveznosti še ne jemljejo dovolj resno, bo prej ali slej poskrbel trg sam ali pa za to pristojne institucije. Nikakor pa tega ne bomo dosegli s pavšalnim omalovaževanjem vloge nepremičninskega posrednika. Še zlasti ne po uveljavitvi nove gradbene zakonodaje, ko ugotavljamo, da stranke vedno težje izpeljejo posel brez sodelovanja strokovnjakov. Kljub temu se po nekaterih ocenah še vedno skoraj polovica vsega prometa nepremičnin izpelje brez sodelovanja nepremičninskih posrednikov, s čimer se bistveno povečuje tveganje za napake v postopkih, zaradi katerih lahko stranke pozneje močno boli glava pa tudi denarnica. Ravno na tem mestu smo pred dvema tednoma pisali o ugotovitvah stanovanjske inšpekcije, ki pri pregledanih poslih, pri katerih je sodeloval nepremičninski posrednik, ni zaznala kršitev Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Že v primeru, ko je prodajo opravil sam investitor, je bilo napak več. Žal pa ne obstaja statistika zapletov pri nepremičninskih poslih, ki jih fizične osebe izvedejo brez sodelovanja nepremičninskega posrednika. V takšnih primerih si stranke verjetno želijo, da se v nakup ali prodajo nepremičnine ne bi podale same, a je, žal, takrat že prepozno. Škoda v takih primerih pogosto preseže strošek plačila za posredovanje.