

Zakaj je bolje zaupati strokovnjakom

Boštjan Udovič,
direktor, GZS – ZPN

V slovenski kulturi je že od nekdaj močno prepričanje, da človek več velja, če lahko vse ali vsaj čim več opravi sam in se mu ni treba zatekati k strokovnjakom. Dokler gre za enostavne storitve, je to popolnoma sprejemljivo, žal pa se pogosto enake mantre držimo tudi pri zahtevnih in izjemno občutljivih storitvah. Eden bolj znanih primerov so dimnikarske storitve, za katere smo seveda po splošnem ljudskem prepričanju usposobljeni vsi. Smo tudi »strokovnjaki« za gradnjo, razna inštalacijska dela, bolj redko za popravila avtomobilov, v zadnjem času pa, kar je še posebej zaskrbljujoče, vedno pogosteje tudi za zdravstvene storitve. Ljudje v takih primerih vsak očitek o vprašljivi usposobljenosti razumejo kot napad na lastno sposobnost in se še bolj trdno oklepajo prepričanja, da lahko vse opravijo sami, pogosto še bolje kot usposobljeni strokovnjaki, ki so po tem istem prepričanju tukaj le zato, da pobirajo denar.

Zelo podobno je stanje tudi na področju, ki ga pokriva Zbornica za poslovanje z nepremičninami. Občani so tako pogosto prepričani, da lahko sami enako kakovostno kot strokovnjaki prodajo, kupijo, ocenijo nepremičnino, ali jo upravljajo. Z vsem tem seveda načeloma ni nič narobe, zaplete pa se, ko sebi ali, kar je še bolj problematično, svojim bližnjim z nestrokovno opravljenim delom povzročimo škodo ali celo ogrozimo zdravje ali življenje. Večina takrat navadno začne vzroke za nastale posledice iskati pri drugih, običajno pa se na koncu kot dežurni krivec vedno pojavi država. K sedanjemu stanju pogosto prispevajo tudi nekateri mediji, ki gospodarske subjekte nekritično prikazujejo kot izkoriščevalce malega človeka.

Do spoznanja, da je, vsaj za zahtevnejše ali nevarnejše naloge, dobro najeti strokovnjaka, sicer običajno s pomočjo lastnih izkušenj prej ali slej pride vsak, žal pa so na nekaterih področjih takšne izkušnje lahko izjemno drage. Tako se povprečen občan z nakupom ali prodajo nepremičnine sooča le enkrat v življenju in prostora za odpravljanje napak skorajda ni. Kljub temu pa se na podlagi zgoraj opisanih prepričanj in zaradi nekaj domnevno prihranjenega denarja številni še vedno raje odločajo za nakup/prodajo nepremičnine v lastni režiji, s čimer pa v postopku nezavedno povzročijo bistveno večja tveganja. Še bolj problematični so primeri, v katerih za izvajalca izberejo osebo, ki posel izvaja na črno, s čimer se še bolj izpostavljajo nevarnostim. Vse to le zaradi nekaj prihranjenega denarja. Primerljive so tudi razmere na področju ocenjevanja vrednosti nepremičnin, saj so tudi v tem delu številni prepričani, da lahko to nalogo, ki je po svoji naravi izjemno strokovna in zahtevna, najbolje, predvsem pa najceneje, opravijo sami.

Nekoliko drugačno, a še vedno podobno je stanje na področju upravljanja nepremičnin. Opogumljeni z medijskim poročanjem o takšnih in drugačnih zlorabah in okoriščanju, za katera naj bi bili krivi upravniki, etažni lastniki pogosto na glas razmišljajo o tem, da bi svojo nepremičnino najlažje in najbolje upravljali sami. Obenem so prepričani, da bi s tem veliko prihranili. V praksi pa je slika popolnoma drugačna. Pri upravljanju stavb v etažni lastnini je namreč poleg strokovne zahtevnosti nalog upravnika treba upoštevati predvsem heterogenost vseh interesov v posamezni stavbi. To nujno vodi do konfliktov med etažnimi lastniki, ki pogosto brez aktivnega posega tretje osebe sploh niso rešljivi. Že večkrat smo tako lahko slišali o primerih, ki so privedli tudi do fizičnega nasilja. Tudi sedanji stanovanjski zakon etažnim lastnikom omogoča, da sami upravljajo lastno nepremičnino, če za ta namen ustanovijo stanovanjsko skupnost. Tudi v praksi poznamo nekaj primerov, ko so se etažni lastniki za to možnost dejansko odločili. Nekateri izmed teh so bili celo relativno uspešni. Po drugi strani pa je veliko več primerov, ko so se ob takšnem načinu upravljanja etažni lastniki znašli v slepi ulici, velikokrat pa zaradi trenutne ureditve niti niso našli poti nazaj, saj je ukinitvev stanovanjske skupnosti zahtevnejša kot njena ustanovitev.

Nedvomno bomo tudi pri nas sčasoma spoznali, da je za številne naloge včasih najbolje angažirati strokovnjaka in ga tudi pošteno plačati. Če so to spoznali potrošniki v razvitih zahodnih državah,

bomo gotovo tudi mi. Bo pa do takrat preteklo še veliko vode, številni pa bodo zaradi zanašanja na lastno znanje in sposobnosti utrpeli tudi škodo. Tistim, ki to že vedo, pa so pri izbiri pravega strokovnjaka lahko v veliko pomoč tudi stanovska združenja, kot je Zbornica za poslovanje z nepremičninami, ki lahko potrošnike opozorijo na tiste lastnosti izvajalcev storitev, ki jih morajo ti izpolnjevati, da lahko zagotavljajo višje standarde pri opravljanju dejavnosti.