PROBLEM? WYLUZUJ. OGARNIESZ TO!

Kupujemy Mieszkanie Razem, Ale Nie Jesteśmy Małżeństwem

Jak przygotować rozmowy o wkładach, odpowiedzialności i możliwym rozstaniu oraz zebrać pytania do specjalistów bez zakładania, że miłość zastępuje wszystkie ustalenia



Max Paradox

Kupujemy Mieszkanie Razem, Ale Nie Jesteśmy Małżeństwem

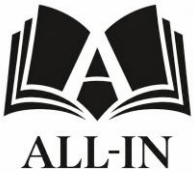
Jak przygotować rozmowy o wkładach, odpowiedzialności i możliwym rozstaniu oraz zebrać pytania do specjalistów bez zakładania, że miłość zastępuje wszystkie ustalenia

Max Paradox

PROBLEM? WYLUZUJ. OGARNIESZ TO!

ISBN: 9788384838495

ALL-IN Rafał Płonkowski



SPIS TREŚCI

INTRO 5

Rozdział 1 - Kupujemy razem, ale czy na pewno rozumiemy to samo? 10

Rozdział 2 - Dlaczego o pieniądzach rozmawiamy dopiero wtedy, gdy robi się niewygodnie? 18

Rozdział 3 - Moje pieniądze, twoje pieniądze i nasze mieszkanie. Co może pójść nie tak? 26

Rozdział 4 - Dogadamy się później, czyli najdroższe trzy słowa przed zakupem mieszkania 34

Rozdział 5 - Wspólny kredyt, czyli dlaczego bank nie interesuje się waszą romantyczną historią 43

Rozdział 6 - Mieszkanie kosztuje więcej, niż pokazuje ogłoszenie. Kto zapłaci za całą resztę? 52

Rozdział 7 - Kto właściwie zajmuje się tym mieszkaniem? Niewidzialna praca, widzialne pretensje 62

Rozdział 8 - Rodzina pomaga, rodzina doradza, rodzina chce wybierać kafelki. Gdzie kończy się jej rola? 71

Rozdział 9 - Od wielkich deklaracji do konkretnych ustaleń. Jak stworzyć mapę wspólnego zakupu? 80

Rozdział 10 - Prawnik, notariusz i bank nie czytają w myślach. Jak przygotować pytania do specjalistów? 89

Rozdział 11 - Przed podpisem: jak sprawdzić, czy dokumenty mówią to samo co wy? 98

Rozdział 12 - Jeśli przestaniemy być parą, kto zostanie z mieszkaniem? 107

Rozdział 13 - A jeśli jednego z nas zabraknie? Dziedziczenie, choroba i pytania, których nikt nie chce zadawać 116

Rozdział 14 - Dwa nazwiska, jedno mieszkanie i dwie wizje przyszłości. Jak wspólnie decydować o nieruchomości? 124

Rozdział 15 - Plan był idealny, dopóki życie nie przeczytało scenariusza. Co zrobić, gdy zakup zaczyna się sypać?..... 133

Rozdział 16 - Kocham cię, ale podpisz tutaj. Kiedy nierówne możliwości zamieniają się w nierówną władzę? 141

Rozdział 17 - Nie jesteśmy typową parą z bankowej broszury. Co zrobić, gdy życie komplikuje wspólny zakup?..... 150

Rozdział 18 - Klucze odebrane, dokumenty schowane. Jak nie zapomnieć o ustaleniach po przeprowadzce?..... 158

Rozdział 19 - Znowu kłócimy się o mieszkanie. Jak rozpoznać stare problemy, zanim wrócą na dobre? 168

Rozdział 20 - Nasze mieszkanie, nasze decyzje. Jak kupić razem i nie zgubić po drodze zdrowego rozsądku? 177

INTRO

Jest dwudziesta druga siedemnaście. Siedzicie obok siebie na kanapie, oglądacie zdjęcia mieszkania i właśnie po raz szósty ustalacie, że kuchnia z wyspą byłaby fantastyczna. Balkon wychodzi na południe, łazienka wygląda jak w hotelu, a agent nieruchomości zapewnia, że oferta długo nie poczeka. Wspólne życie zaczyna nabierać konkretnych kształtów. Dosłownie, bo już mierzycie ścianę pod telewizor, którego jeszcze nie kupiliście. Wszystko układa się znakomicie, dopóki jedno z was nie zadaje niewinnego pytania: „A właściwie jak podzielimy wkład własny?". Nagle temperatura romantycznego wieczoru spada o kilka stopni. Przecież mieliście wybierać kolor frontów kuchennych, a nie rozpoczynać negocjacje przypominające obrady zarządu banku.

Witamy w świecie wspólnego kupowania mieszkania bez ślubu. Świecie, w którym można znać ulubiony smak lodów drugiej osoby, jej historię rodzinną i dokładny sposób układania poduszek, a jednocześnie nie mieć pojęcia, co właściwie wydarzy się z mieszkaniem, jeśli pewnego dnia przestaniecie być parą. I wcale nie dlatego, że ktoś coś ukrywa. Po prostu o pieniądzach, własności i rozstaniu rozmawia się znacznie trudniej niż o wyborze kanapy. Kanapa przynajmniej nie pyta, czy naprawdę jej ufasz, kiedy proponujesz zapisanie ustaleń na papierze.

Problem zaczyna się od przekonania, że skoro jesteście razem, to wszystkie ważne sprawy jakoś się ułożą. Kochacie się, macie wspólne plany, oboje chcecie stabilizacji. Po co zatem komplikować życie rozmowami o sytuacjach, których nikt nie przewiduje? Tyle że zakup nieruchomości to nie wspólne zamówienie pizzy, gdzie najwyższym ryzykiem jest niesprawiedliwy podział ostatniego kawałka. To zobowiązania finansowe, prawo własności, długoterminowe decyzje i pieniądze, które nierzadko gromadziliście przez wiele lat. Uczucia mogą być wspólne, ale

wkłady finansowe, możliwości zarobkowe i oczekiwania nie muszą być identyczne. A dokumenty nie interpretują romantycznych intencji. Opisują konkretne prawa, obowiązki i zobowiązania.

Wyobraź sobie, że jedno z was wnosi dwieście tysięcy złotych oszczędności, a drugie pięćdziesiąt tysięcy, ale deklaruje większy udział w późniejszych wydatkach. Czy to uczciwy układ? Być może. Tylko co dokładnie oznacza „większy udział”? Wyższe raty, opłacanie remontu, pokrywanie rachunków czy finansowanie codziennych zakupów? I czy te wydatki mają wpływać na wasze wzajemne rozliczenia albo udziały we własności? Każde z was może rozumieć taką obietnicę inaczej, nawet przy najlepszych intencjach. Dopóki różnice pozostają niewypowiedziane, łatwo uznać własne wyobrażenie za wspólne ustalenie. Później można się bardzo zdziwić, że druga osoba uczestniczyła w zupełnie innej wersji tej samej rozmowy.

Nie pomaga też popularna zasada, że wszystko powinno być po połowie. Brzmi elegancko, prosto i sprawiedliwie. Problem pojawia się wtedy, gdy zarabiacie różne kwoty, jedno z was korzysta z pomocy rodziny albo poświęca więcej czasu na obowiązki domowe. Równość kwot nie zawsze oznacza równość obciążeń, podobnie jak nierówne wpłaty nie muszą automatycznie oznaczać niesprawiedliwości. Warto jednak rozróżnić to, co uznajecie za sprawiedliwe w związku, od tego, jakie skutki prawne i finansowe mają określone dokumenty. Możecie bowiem wspólnie uzgodnić coś, co wydaje się wam oczywiste, a dopiero później odkryć, że formalności nie odzwierciedlają waszych oczekiwań.

Najtrudniejszy temat zwykle pojawia się jeszcze później. Co będzie, jeśli się rozstaniecie? Samo wypowiedzenie tego pytania potrafi wywołać reakcję, jakby ktoś właśnie zamówił tort weselny z napisem „Na wszelki wypadek”. Jedna osoba chce rozsądnie omówić potencjalne scenariusze, druga słyszy zapowiedź końca związku. Rozmowa, która miała zabezpieczyć wspólne interesy, zmienia się w dyskusję o zaufaniu. Tymczasem przygotowanie się

na nieprzewidziane zdarzenie nie oznacza, że się go pragnie. Ustalając zasady dotyczące mieszkania, nie trzeba zakładać katastrofy. Wystarczy przyznać, że przyszłość nie zawsze realizuje nasze plany, nawet jeśli zostały zapisane w bardzo romantycznym kalendarzu.

Co ciekawe, wiele par potrafi godzinami analizować parametry kredytu, lokalizację i koszty remontu, ale najważniejsze rozmowy dotyczące wzajemnych oczekiwań odkłada na później. To zrozumiałe. Łatwiej porównać oprocentowanie niż zapytać ukochaną osobę, czy w razie rozstania byłaby gotowa sprzedać mieszkanie. Łatwiej policzyć koszt podłogi niż ustalić, jak dokumentować wydatki z osobnych kont. A jednak im dłużej zwlekacie, tym większa presja może towarzyszyć takim pytaniom. Kiedy termin podpisania dokumentów jest bliski, a zadatek lub inne pieniądze już zostały wpłacone, przestrzeń na spokojne zastanowienie potrafi niebezpiecznie się skurczyć.

Ta książka nie będzie przekonywać cię, że wspólne kupowanie mieszkania bez małżeństwa jest błędem. Nie będzie też sugerować, że wystarczy spisać kilka zdań, żeby wszystkie problemy prawne i finansowe zniknęły. Chodzi o coś bardziej przydatnego: nauczenie się prowadzenia rozmów, które pozwolą wam świadomie podjąć decyzję. Dowiesz się, jak rozpoznawać rozbieżne oczekiwania, przygotowywać pytania o wkłady i wydatki, rozmawiać o odpowiedzialności za zobowiązania oraz oddzielać wzajemne obietnice od ustaleń wymagających profesjonalnej oceny. Nauczysz się również zauważać moment, w którym pozorna zgoda oznacza jedynie, że oboje macie już dosyć tematu i bardzo chcecie wrócić do oglądania katalogu lamp.

Nie znajdziesz tutaj uniwersalnego wzoru umowy, który wystarczy podpisać przy kawie, ani zapewnienia, że jedno rozwiązanie pasuje do każdej pary. Wasza sytuacja może zależeć od sposobu finansowania zakupu, treści dokumentów, struktury własności, wcześniejszych zobowiązań i wielu innych okoliczności.

Dlatego szczegółowe kwestie prawne warto wyjaśniać z prawnikiem lub notariuszem, kredytowe z właściwym specjalistą, a podatkowe, gdy mają znaczenie, z doradcą podatkowym. Zadaniem tej książki jest pomóc ci uporządkować sprawy, zanim usiądziesz naprzeciw specjalisty. Dzięki temu zamiast ogólnego pytania „Czy wszystko będzie dobrze?" będziesz mieć konkretne zagadnienia, wymagające konkretnych odpowiedzi.

Ważne jest również to, że dobra rozmowa nie zawsze kończy się natychmiastową zgodą. Możecie odkryć, że jedno z was oczekuje identycznych udziałów we własności, a drugie chciałoby uwzględnić wysokość początkowych wkładów. Możecie różnie oceniać dopuszczalny poziom zadłużenia albo sposób postępowania w razie utraty dochodów. Takie różnice nie muszą oznaczać braku miłości. Są informacją, którą warto poznać, zanim podpiszecie zobowiązania. Czasami najlepszym rezultatem rozmowy będzie wypracowanie rozwiązania. Innym razem odłożenie decyzji, aby sprawdzić jej konsekwencje. Znacznie lepiej przeżyć niezręczną ciszę przy stole niż po kilku latach odkrywać, że każde z was przez cały czas liczyło na zupełnie inne zasady.

Nie oznacza to jednak, że masz zamienić wspólne życie w niekończący się audyt. Można przecież przesadzić również w drugą stronę i zacząć dokumentować, kto kupił żarówki, kto zapłacił za śrubokręt i czy przeniesienie szafy należy rozliczać według stawki godzinowej. Rozsądne ustalenia powinny odpowiadać rzeczywistej skali ryzyka i znaczeniu wydatków. Celem jest przejrzystość, nie prowadzenie domowego działu kontroli finansowej, w którym romantyczna kolacja kończy się wystawieniem noty obciążeniowej za deser. Warto nauczyć się odróżniać sprawy wymagające dokumentacji od tych, które możecie swobodnie uzgodnić między sobą.

Jest też granica, o której trzeba powiedzieć wyraźnie. Jeśli rozmowa o pieniądzach wywołuje presję, zastraszanie, uporczywe ukrywanie istotnych informacji albo żądanie natychmiastowego

podpisania dokumentów bez możliwości ich sprawdzenia, nie traktuj tego jako zwyczajnej różnicy charakterów. Zatrzymanie decyzji i skorzystanie z niezależnej porady może być wtedy znacznie ważniejsze niż utrzymanie harmonogramu zakupu. Wspólna nieruchomość ma służyć waszemu życiu, a nie odbierać któremukolwiek z was możliwość świadomego wyboru.

Na początek wystarczy jedna zmiana sposobu myślenia. Zamiast zastanawiać się, czy zadawanie trudnych pytań świadczy o braku zaufania, potraktuj je jako próbę ustalenia, co każde z was rzeczywiście rozumie przez wspólny zakup. Możesz zacząć od prostego zdania: „Chcę, żebyśmy oboje wiedzieli, na co się umawiamy, zanim podejmiemy tak dużą decyzję". Nie trzeba od razu rozwiązać wszystkich problemów. Trzeba stworzyć przestrzeń, w której można je nazwać bez oskarżeń i bez udawania, że nie istnieją.

Być może nadal kupicie dokładnie to mieszkanie, które oglądaliście na zdjęciach. Być może wybierzecie inne, zmienicie sposób finansowania albo jeszcze poczekacie. Każdy z tych rezultatów może być rozsądny, jeżeli wynika ze świadomej decyzji, a nie z presji, domysłów czy obawy przed niewygodną rozmową. Miłość jest świetnym powodem, żeby chcieć razem zamieszkać. Nie musi jednak pełnić jednocześnie funkcji umowy, kalkulatora kredytowego i planu postępowania na każdą okoliczność. Od tych spraw są ustalenia, liczby, odpowiednie dokumenty i ludzie, którzy potrafią je profesjonalnie wyjaśnić. A kiedy już je uporządkujecie, będziecie mogli wrócić do prawdziwie fundamentalnego problemu wspólnego mieszkania: dlaczego ktoś uważa, że sześć dekoracyjnych poduszek na jednej kanapie to absolutne minimum.

Rozdział 1 - Kupujemy razem, ale czy na pewno rozumiemy to samo?

Słowo „razem” jest jednym z najbardziej sympatycznych słów w języku polskim. Razem jedziemy na wakacje, razem robimy zakupy, razem oglądamy serial, chociaż jedna osoba zasypia po dwunastu minutach, a druga później musi opowiadać fabułę. Razem podejmujemy decyzje, dzielimy obowiązki i planujemy przyszłość. Problem zaczyna się wtedy, gdy to niewinne słowo pojawia się w zdaniu: „Kupujemy razem mieszkanie”. Niby wszystko jasne. Dwie osoby, jeden lokal, wspólne życie. Tylko że każde z was może rozumieć tę deklarację zupełnie inaczej. I żadna z tych interpretacji nie musi wynikać ze złej woli.

Dla jednej osoby wspólny zakup oznacza przede wszystkim stworzenie domu, w którym oboje będą czuli się równie ważni. Dla drugiej jest również przedsięwzięciem finansowym, w którym powinno się jasno określić wysokość zaangażowanych środków i odpowiedzialność za zobowiązania. Pierwsza osoba myśli o stabilności związku, druga o bezpieczeństwie ekonomicznym. Jedna wyobraża sobie wspólne podejmowanie wszystkich decyzji, druga zakłada, że osoba wnosząca większy kapitał powinna mieć większy wpływ na pewne sprawy. Oboje mogą być przekonani, że mają identyczną wizję przyszłości. Dopóki nie zapytają siebie o szczegóły, różnica pozostaje niewidoczna.

Poznajmy Olę i Kamila. Są razem od pięciu lat, wynajmują mieszkanie i postanowili kupić własne. Ola zgromadziła znaczną część oszczędności, ponieważ przez kilka lat konsekwentnie odkładała pieniądze. Kamil zarabia więcej, ale wcześniej spłacał inne zobowiązania. Ustalili, że Ola przeznaczy większą kwotę na początek, natomiast Kamil będzie pokrywał większą część przyszłych wydatków. Brzmi rozsądnie. Oboje są zadowoleni, a nawet dumni ze swojego partnerskiego podejścia. Do czasu, gdy

podczas spotkania poświęconego formalnościom okazuje się, że każde inaczej wyobraża sobie udziały we własności i sposób rozliczenia początkowego wkładu. Nikt nikogo nie oszukał. Po prostu zawarli porozumienie, którego najważniejszej części nigdy nie wypowiedzieli.

Takie nieporozumienia powstają dlatego, że traktujemy wspólny zakup jak jedną decyzję, chociaż w rzeczywistości składa się on z wielu powiązanych, lecz odrębnych ustaleń. Wybór mieszkania to jedno. Sposób sfinansowania zakupu to drugie. Formalna własność to trzecie. Bieżące koszty utrzymania, remonty i ewentualne rozliczenia w przyszłości tworzą kolejne obszary. Możecie być jednomyślni w sprawie lokalizacji, wielkości mieszkania i nawet koloru fug, a mimo to mieć zupełnie odmienne oczekiwania wobec pieniędzy. Entuzjazm dotyczący nieruchomości często skutecznie przykrywa te różnice. Piękne okna mają niestety ograniczoną zdolność wyjaśniania zobowiązań finansowych.

Cztery znaczenia jednego słowa

Warto rozdzielić cztery kwestie: wspólne zamieszkiwanie, własność, finansowanie i odpowiedzialność. Nie są one automatycznie tym samym. To, że oboje będziecie mieszkać w danym lokalu, nie wyjaśnia jeszcze, jakie prawa do niego będzie mieć każde z was. To, że oboje będziecie ponosić określone wydatki, nie oznacza samo przez się, że udziały we własności będą odpowiadać wysokości tych wpłat. Z kolei ustalenia między partnerami dotyczące spłacania zobowiązań nie muszą zmieniać zakresu odpowiedzialności wynikającej z dokumentów podpisanych z bankiem. Konkretne konsekwencje zależą od treści umów i właściwych przepisów, dlatego właśnie trzeba oddzielić własne oczekiwania od kwestii wymagających profesjonalnego sprawdzenia.

Wyobraź sobie parę, która mówi: „Wszystko mamy wspólne”. To piękne zdanie, dopóki nie pojawi się pytanie, co dokładnie obejmuje owo „wszystko”. Czy oszczędności zgromadzone przed

związkiem również? Czy pieniądze otrzymane od rodziców mają być traktowane identycznie jak wspólnie odkładane środki? Czy wydatki na wyposażenie mieszkania stanowią zwyczajne koszty życia, czy mają być później uwzględniane w rozliczeniach? Nie istnieje jedna odpowiedź odpowiednia dla każdej pary. Istnieją natomiast pytania, na które warto odpowiedzieć, zanim wasze wzajemne wyobrażenia zaczną funkcjonować jako rzekomo oczywiste ustalenia.

Pierwszym zadaniem nie jest zatem uzgodnienie wszystkich szczegółów. Jest nim odkrycie, co każde z was uważa za naturalne. Pomaga proste ćwiczenie: osobno dokończcie zdanie „Wspólne mieszkanie będzie dla mnie naprawdę wspólne, jeśli...". Nie konsultujcie wcześniej odpowiedzi i nie próbujcie odgadywać, co chciałaby usłyszeć druga osoba. Jedno z was może napisać: „Jeśli oboje będziemy mieli równy wpływ na decyzje". Drugie: „Jeśli moje wcześniejsze oszczędności zostaną właściwie uwzględnione". Trzecia możliwa odpowiedź brzmi: „Jeśli żadne z nas nie będzie się bało, że zostanie bez dachu nad głową". Wszystkie wskazują na realne potrzeby, ale nie prowadzą automatycznie do identycznego rozwiązania.

Kiedy porównacie odpowiedzi, spróbujcie najpierw je zrozumieć. Bez natychmiastowego oceniania, przekonywania i rozpoczynania negocjacji. Jeśli partner mówi, że chce zabezpieczyć większy wkład, zapytaj, co konkretnie oznacza dla niego zabezpieczenie. Może chodzić o proporcję własności, możliwość odzyskania określonych środków albo po prostu o poczucie, że jego dotychczasowy wysiłek nie zostanie zignorowany. Jeśli druga osoba podkreśla potrzebę równego traktowania, sprawdźcie, czy chodzi jej o identyczne prawa formalne, równy głos w codziennych sprawach czy o coś jeszcze innego. Bez tego łatwo rozpocząć spór o rozwiązania, nie wiedząc nawet, jakie problemy mają rozwiązywać.

Najbardziej zdradliwe bywają zdania, które brzmią jednoznacznie. „Będziemy płacić sprawiedliwie", „W razie czego się

dogadamy", „Każdy dołoży tyle, ile może". Ich największą zaletą jest to, że niemal nikt nie chce się z nimi nie zgodzić. Ich największą wadą jest dokładnie to samo. Są na tyle pojemne, że każdy może zmieścić w nich własny pomysł. Dopóki nie pojawią się liczby, sytuacje i konkretne decyzje, zgodność może być bardziej uprzejmym nastrojem niż rzeczywistym porozumieniem.

Kiedy sprawiedliwość ma kilka wersji

Wyobraźmy sobie teraz Natalię i Bartka. Natalia zarabia siedem tysięcy złotych miesięcznie, Bartek jedenaście tysięcy. Postanawiają, że koszty mieszkania będą dzielić po połowie. Dla Bartka jest to najbardziej uczciwe rozwiązanie, bo oboje korzystają z tego samego lokalu. Natalia początkowo się zgadza, ale po kilku miesiącach zauważa, że po opłaceniu swojej części zostaje jej znacznie mniej pieniędzy na pozostałe potrzeby. Bartek natomiast ma poczucie, że ustalenia były jasne i teraz nie powinny się zmieniać. Oboje odwołują się do sprawiedliwości, lecz każde rozumie ją przez inne kryterium.

Nie chodzi o rozstrzygnięcie, kto ma rację. Podział po połowie może być odpowiedni dla niektórych par. Podział proporcjonalny do dochodów dla innych. Jeszcze inny sposób może uwzględniać nieregularne zarobki, zobowiązania z przeszłości lub uzgodniony podział codziennych obowiązków. Ważne, żeby odróżniać ocenę uczciwości domowego budżetu od prawnych skutków określonego sposobu finansowania nieruchomości. Możecie swobodnie rozmawiać o tym, jaki model wspólnego życia wam odpowiada, ale nie powinniście zakładać, że sam podział rachunków rozstrzyga kwestie własności.

W takich rozmowach pomocne jest odwrócenie pytania. Zamiast zaczynać od „Ile każde z nas powinno płacić?", zapytajcie: „Jakiego obciążenia finansowego nie chcemy przekraczać?". Pozwala to dostrzec realne możliwości, nie tylko deklarowaną gotowość. Osoba zarabiająca więcej nie musi mieć nieograniczonych środków. Osoba zarabiająca mniej nie powinna automatycznie zostać

pozbawiona wpływu na wspólne decyzje. Każde z was może mieć także potrzebę zachowania własnej rezerwy finansowej. Wspólne mieszkanie nie powinno wymagać udawania, że indywidualne potrzeby przestały istnieć.

Zwróć też uwagę na różnicę między deklaracją a przewidywalnością. „Dam radę płacić więcej" brzmi optymistycznie, lecz nie odpowiada na pytanie, przez jaki czas i w jakich okolicznościach. Jeżeli wyższy udział w kosztach zależy od premii, dodatkowych zleceń albo wynagrodzenia, które może się zmieniać, warto rozmawiać również o mniej korzystnych miesiącach. Nie po to, żeby zniechęcić się do zakupu, lecz żeby nie projektować całego budżetu na podstawie najlepszego miesiąca w historii. Bankowe kalkulatory bywają bardzo precyzyjne. Ludzkie przekonanie, że „jakoś się uda", zwykle nie posiada nawet funkcji zapisu.

Dom, inwestycja czy obietnica?

Wspólny zakup może mieć też różne znaczenie emocjonalne. Dla jednej osoby własne mieszkanie symbolizuje bezpieczeństwo, którego wcześniej brakowało. Dla drugiej oznacza niezależność od właścicieli wynajmowanych lokali. Ktoś może widzieć w nim naturalny etap związku, a ktoś inny przede wszystkim poważne zobowiązanie finansowe. Różnice stają się istotne, gdy wpływają na wybór nieruchomości. Jeśli jedna osoba szuka miejsca na wiele lat, a druga zakłada możliwość przeprowadzki za trzy lata, powinny wiedzieć o tych oczekiwaniach przed podjęciem decyzji.

Przykładowo jedna osoba może być gotowa zapłacić więcej za dodatkowy pokój, bo wyobraża sobie powiększenie rodziny. Druga może woleć mniejsze mieszkanie i niższe zobowiązania, ponieważ planuje zmianę pracy lub miasta. Żadne z tych pragnień nie jest samo w sobie nierozsądne. Problem pojawia się wtedy, gdy uzgadniacie cenę nieruchomości, nie uzgadniając celu jej zakupu. Można wtedy prowadzić niezwykle zaawansowane negocjacje

dotyczące trzech metrów kwadratowych, całkowicie pomijając fakt, że każde z was chce w tym mieszkaniu realizować inną przyszłość.

Dlatego dobrze jest ustalić, które elementy decyzji są dla was rzeczywiście niezbędne, a które pozostają preferencjami. Jedna osoba może potrzebować możliwości pracy z domu, druga dogodnego dojazdu. Jedna nie chce przekroczyć określonego poziomu miesięcznych kosztów, druga nie wyobraża sobie mieszkania bez osobnej sypialni. Przez chwilę zapomnijcie o konkretnych ofertach. Spróbujcie opisać warunki, które przyszłe mieszkanie musi spełniać, aby żadne z was nie czuło, że zrezygnowało z czegoś fundamentalnego. Pozwoli to później odróżnić rozsądny kompromis od decyzji podjętej wyłącznie dlatego, że agent właśnie zadzwonił z informacją o kolejnym zainteresowanym.

Presja związana z atrakcyjną ofertą potrafi niezwykle skutecznie przyspieszyć pozorną zgodę. „Musimy zdecydować dzisiaj" staje się argumentem, który zastępuje rozmowę o finansach, dokumentach i oczekiwaniach. Tymczasem pośpiech nie sprawia, że trudne kwestie znikają. Jedynie przesuwa moment ich ujawnienia. Warto wcześniej ustalić, jakich informacji potrzebujecie przed podjęciem wiążącej decyzji oraz na jakie niewyjaśnione sprawy nie chcecie się godzić. Nie oznacza to rezygnacji ze spontaniczności. Oznacza świadomość, że spontaniczne może być zamówienie sushi, ale podpisanie dokumentów dotyczących nieruchomości wymaga nieco bardziej wymagającego standardu.

Dobrym sprawdzianem wspólnego rozumienia zakupu jest umiejętność opisania uzgodnionych zasad własnymi słowami. Nie chodzi o recytowanie formalnych dokumentów. Każde z was powinno potrafić wyjaśnić, skąd pochodzą środki na zakup, jakie kwestie finansowe zostały już uzgodnione, które pozostają otwarte i co trzeba jeszcze sprawdzić. Jeśli jedna osoba mówi: „Ustaliliśmy, że początkowe wpłaty będą miały znaczenie przy przyszłych rozliczeniach", a druga odpowiada: „Myślałem, że to po prostu nasz

wspólny wkład", właśnie odkryliście rozbieżność wartą omówienia. Lepiej ujawnić ją podczas spokojnej rozmowy niż dopiero wtedy, gdy konieczne będzie podjęcie trudnej decyzji.

Warto przy tym zachować ostrożność wobec własnych domysłów. Możesz być przekonany, że dobrze znasz partnera, a mimo to nie wiedzieć, jakie ma podejście do zobowiązań, finansowej pomocy rodziny czy długoterminowego bezpieczeństwa. Bliskość nie daje dostępu do wszystkich cudzych myśli. Nie jest też rozsądne oczekiwać, że druga osoba samodzielnie odgadnie twoje niewypowiedziane potrzeby. Jeśli pewne rozwiązanie ma dla ciebie szczególne znaczenie, nazwij je. Wyjaśnij dlaczego, zamiast czekać, aż partner przypadkowo wpadnie na właściwą odpowiedź podczas oglądania planu mieszkania.

Na tym etapie nie musicie jeszcze znać ostatecznej konstrukcji wszystkich ustaleń. Powinniście natomiast umieć wskazać, które pytania dotyczą waszych wzajemnych preferencji, a które wymagają wyjaśnienia przez odpowiedniego specjalistę. Można wspólnie ustalić, jakie podejście wydaje się wam sprawiedliwe, ale jego zgodność z planowanym sposobem nabycia nieruchomości i rzeczywiste skutki należy sprawdzić. Rozdzielenie tych dwóch etapów zapobiega sytuacji, w której partnerska rozmowa przypadkiem zaczyna udawać profesjonalną poradę prawną.

Wspólne kupowanie mieszkania zaczyna się więc znacznie wcześniej niż przy podpisywaniu dokumentów. Zaczyna się od sprawdzenia, czy wasze pięknie brzmiące „razem" oznacza podobne oczekiwania dotyczące życia, pieniędzy i odpowiedzialności. Nie trzeba myśleć identycznie. Trzeba wiedzieć, w czym się zgadzacie, gdzie występują różnice i czego jeszcze nie rozumiecie. Dopiero wtedy podejmujecie wspólną decyzję w pełniejszym znaczeniu tego słowa. W przeciwnym razie możecie kupić jedno mieszkanie, mając w głowach dwa zupełnie różne

projekty. A to wyjątkowo kosztowny sposób na odkrycie, że każdy wyobrażał sobie inne zasady współpracy.

Rozdział 2 - Dlaczego o pieniądzach rozmawiamy dopiero wtedy, gdy robi się niewygodnie?

Gdyby o gotowości do wspólnego zakupu mieszkania decydowała liczba wysłanych sobie ogłoszeń, większość par mogłaby otrzymać certyfikat ekspercki jeszcze przed pierwszą wizytą u pośrednika. Potraficie analizować piętra, metraże, strony świata i odległość od najbliższej piekarni. Wiecie, czy warto dopłacić do miejsca parkingowego i dlaczego mieszkanie opisane jako „kameralne" ma okna wychodzące na ścianę sąsiedniego budynku. A jednak pytanie „Ile dokładnie pieniędzy każde z nas może przeznaczyć na zakup?" potrafi zatrzymać rozmowę szybciej niż informacja o braku windy na piątym piętrze. Nagle okazuje się, że dyskusja o oszczędnościach wymaga odwagi, której nie potrzebowaliście nawet podczas pierwszego wspólnego wyjazdu z rodzicami.

Dlaczego tak się dzieje? Ponieważ pieniądze w związku rzadko są wyłącznie pieniędzmi. Niosą ze sobą wyobrażenia o bezpieczeństwie, niezależności, odpowiedzialności i własnej wartości. Dla jednej osoby oszczędności oznaczają spokój. Dla innej są dowodem wieloletnich wyrzeczeń. Ktoś przywiązuje dużą wagę do finansowej samodzielności, ponieważ nie chce ponownie znaleźć się w sytuacji zależności od drugiego człowieka. Ktoś inny uważa, że partnerskie życie polega właśnie na dzieleniu zasobów bez ciągłego podkreślania, kto wniósł więcej. Gdy rozmawiacie o kwotach, możecie więc nieświadomie dotykać tematów znacznie bardziej osobistych niż sam stan konta.

Wyobraź sobie Pawła, który proponuje wspólne zestawienie oszczędności i zobowiązań przed rozpoczęciem poszukiwań mieszkania. Jego partnerka, Marta, natychmiast się usztywnia.

Słyszy w tej propozycji żądanie rozliczenia się z wcześniejszych decyzji finansowych. Paweł natomiast chce jedynie wiedzieć, jaki budżet mogą realnie przeznaczyć na zakup. Ponieważ nie rozumie jej reakcji, zaczyna zadawać coraz bardziej szczegółowe pytania. Marta czuje się jeszcze mocniej kontrolowana, więc odpowiada coraz krócej. Po dziesięciu minutach oboje są przekonani, że druga osoba zachowuje się nierozsądnie. Tymczasem rozmowa nie zdążyła nawet dotknąć właściwego problemu. Utknęła na różnicy między intencją pytającego a znaczeniem, jakie pytaniu nadała osoba słuchająca.

Tego rodzaju napięcie łatwo pomylić z brakiem zaufania. Jeśli ktoś chce znać konkretne liczby, bywa oskarżany o nadmierną podejrzliwość. Jeśli ktoś nie jest gotowy od razu mówić o wszystkich finansowych szczegółach, może zostać uznany za osobę coś ukrywającą. Obie interpretacje bywają zbyt pochopne. Pytanie o pieniądze może wynikać z potrzeby odpowiedzialnego planowania, a trudność w udzieleniu odpowiedzi z obawy przed oceną lub ze zwyczajnego braku uporządkowanych informacji. Nie oznacza to, że należy ignorować rzeczywistą nieprzejrzystość finansową. Oznacza jedynie, że zanim przypiszecie sobie nawzajem złe intencje, warto sprawdzić, co dokładnie powoduje dyskomfort.

Rozmowa, która miała być spokojna

Niektóre pary próbują rozwiązać problem, organizując jedno wielkie spotkanie poświęcone wszystkim sprawom finansowym. Siadają przy stole, otwierają arkusz kalkulacyjny i postanawiają, że dzisiaj wszystko wyjaśnią. Po dwóch godzinach są zmęczeni, zirytowani i zaczynają zastanawiać się, czy naprawdę potrzebują mieszkania, skoro mogliby po prostu zamieszkać osobno i zachować zdrowie psychiczne. Sam pomysł rozmowy nie był zły. Problem polegał na połączeniu zbyt wielu decyzji w jednym momencie, bez ustalenia, jaki konkretnie rezultat chcieli osiągnąć.

Rozmowa o pieniądzach staje się łatwiejsza, gdy ma wyraźny cel i ograniczony zakres. Możecie umówić się, że podczas pierwszego