**Ministru kabineta noteikumu projekta “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |
| --- |
| **Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums** |
| Mērķis, risinājums un projekta spēkā stāšanās laiks (500 zīmes bez atstarpēm) | Noteikumu projekts izstrādāts, lai noteiktu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību, apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu gadā un obligātos riskus, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks. Noteikumu projekta izstrādes nepieciešamību pamato Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums. Noteikumu projekts stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas oficiālajā izdevumā “Latvijas Vēstnesis”.  |

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Noteikumu projekts izstrādāts, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma (turpmāk – Likums) 9.panta trešo daļu.  |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Šā gada 22.jūnijā izsludināts Likums, kas paredz regulēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku profesionālās darbības tiesiskos pamatus un nodrošināt šo personu profesionālās darbības uzraudzību, lai novērstu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju, terorisma un proliferācijas finansēšanu un sekmētu stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu. No likuma izriet, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieks apdrošina savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību (turpmāk – civiltiesiskās atbildības apdrošināšana). Saskaņā ar šī likuma 9.panta trešo daļu Ministru kabinets nosaka nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību, apdrošināšanas līguma minimālo atbildības limitu gadā un obligātos riskus, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.Lai nodrošinātu minētā uzdevuma izpildi, nepieciešams izstrādāt Ministru kabineta noteikumu projektu, kurā tiktu noteikta civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtība, apdrošināšanas līguma minimālais atbildības limits gadā un obligātie riski, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.Saskaņā ar noteikumu projektu Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka apdrošināšanas objekts ir nekustamā īpašuma darījumu starpnieka darbības civiltiesiskā atbildība par tā darbības vai bezdarbības dēļ līguma izpildes laikā nodarīto kaitējumu trešajai personai. Civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgums var būt individuāli slēgts starp vienu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku (fiziskas personas gadījumā) un apdrošinātāju, kā arī tas var būt kolektīvs (juridiskas personas vai personālsabiedrības gadījumā), iekļaujot tajā vienlaikus vairākus nekustamā īpašuma darījumu starpniekus, kuri strādā juridiskajā personā vai personālsabiedrībā.Noteikumu projektā civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līguma minimālais atbildības limits gadā ir 50 000 *euro*. Apdrošinājuma summa šādā apmērā noteikta pamatojoties uz to, ka lielākā daļa darījumu nekustamā īpašuma tirgū ir līdz 50 000 *euro*. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem nekustamo īpašumu darījumu vidējā cena 2018.gadā bija 32 000 *euro* . Noteikumu projekts nosaka, ka civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgumā kā obligātie riski, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nosakāmi: tiešais finansiālo zaudējumu risks saistībā ar tiešiem finansiālajiem izdevumiem, kas radušies nekustamā īpašuma darījumu starpnieka darbības vai bezdarbības rezultātā, sniedzot nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus, trešās personas prasības izmeklēšanas, ekspertīžu, juridiskās palīdzības, kā arī tiesvedības izdevumu risks saistībā ar izdevumiem, kas radušies trešo personu prasību gadījumos un glābšanas izdevumu risks saistībā ar glābšanas izdevumiem, kas radušies dēļ neatliekami veicamajiem pasākumiem, lai novērstu vai samazinātu trešajām personām nodarīto kaitējumu. Vienlaikus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgumā var paredzēt arī citus riskus, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks. Kā piemērus minētajiem izdevumu veidiem, kas detalizēti tiek aprakstīti apdrošināšanas polisē, var minēt šādus:1. tiešie finansiālie zaudējumi, kuri būtu jāatlīdzina, veidojas:
* ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks nav sniedzis viņam zināmu informāciju par nekustamā īpašuma trūkumiem, kas citādi būtiski ietekmētu darījuma cenu vai arī darījuma noslēgšanu kā tādu;
* ja nekustamā īpašuma darījumu starpnieks sagatavojis neatbilstošu pirkuma līgumu un šim līgumam notārs ir apstiprinājis nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatai. Nekustamā īpašuma darījumu starpnieksbūs atbildīgs par zaudējumu saistībā ar jaunu notāra vizīti;
* ja tiek pazaudētas nodotās atslēgas un īpašniekam jāizgatavo jaunas vai jāmaina durvis;
* atstājot ieslēgtu elektrību, īpašniekam izveidojas liels elektrības rēķins;
1. ekspertīzes izdevumi paredz izmaksas par ekspertīzes veikšanu, kas nepieciešama apdrošināšanas gadījuma apstākļu noskaidrošanai vai radušos zaudējumu apmēra noteikšanai. Šo izmaksu būtība ir kompensēt tādus nepieciešamos ekspertu pakalpojumus, kuri nepieciešami, lai puses spētu noskaidrot profesionālās kļūdas esamību vai neesamību, šīs kļūdas izraisīto zaudējumu apmēru un citus strīda izšķiršanai nepieciešamos apstākļus, par kuriem nebūtu iespējams vienoties bez piesaistītā eksperta slēdziena;
2. juridiskie izdevumi paredz izmaksas par juridiska rakstura pakalpojumiem, izšķirot ar prettiesisku rīcību saistītu strīdu starp apdrošināto un trešo personu ārpustiesas kārtībā vai tiesā. Juridiskie izdevumi parasti tiek apmaksāti, ja kvalitatīvai apdrošinātā interešu aizstāvībai ir nepieciešams piesaistīt konkrētajās tiesību normās kompetentu juristu pakalpojumus;
3. tiesas un ar lietas vešanu saistītie izdevumi paredz:
* tiesas izdevumus, proti, tiesas piespriestās valsts un kancelejas nodevas, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus, piemēram, ar tiesas dokumentu apstrādes un prasības nodrošināšanu saistītos izdevumus, lieciniekiem un ekspertiem izmaksājamajām summām;
* advokātu pakalpojumu izdevumus, proti, tiesas piespriestie advokāta un juridiskās palīdzības pakalpojumu izdevumi to faktiskajā apmērā. Norādāms, ka šādiem izdevumiem apdrošinātājiem visbiežāk ir kāds limits, jo advokātu pakalpojumu izdevumi atsevišķos gadījumos var būt ļoti augsti;
* citi ar lietas vešanu saistītie izdevumi, kā piemēram, tiesas piespriestie izdevumi saistībā ar ierašanos tiesas sēdē, kā arī sakarā ar pušu vai to pārstāvju klātbūtni vai piedalīšanos pierādījumu iegūšanā (izdevumi sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu, tulka izdevumi).

Norādāms, ka tiesas un ar lietas vešanu saistītie izdevumi tiek kompensēti Civilprocesa likuma noteiktajā apmērā vai citā apmērā, ja apdrošinātājs un apdrošinājuma ņēmējs par to ir vienojušies Civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgumā. 5) Glābšanas izdevumi, kas var būt ļoti dažādi. Kā piemēru var minēt situāciju, kad nekustamā īpašuma darījumu starpnieka vainas dēļ nekustamajam īpašumam draud bojāeja, vērtības samazināšanās, vai tas apdraud citu personu likumīgas intereses, un ir nepieciešams veikt darbības, lai to novērstu. Tāpat situācijā, kad nelikumīgi pārdota īpašuma gadījumā tiks likti šķēršļi, lai īpašums netiktu atkārtoti pārdots, tādejādi paplašinot iesaistīto personu loku un radot vēl lielākus zaudējumus. Noteikumu projekta ietvaros tiek lietots termins “kaitējums”, ņemot vērā apstākli, ka par to bija panākta vienošanās Saeimā, izskatot priekšlikumus Likuma precizēšanai Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas sēdē pirms otrā lasījuma. Tādējādi Likuma 11.panta otrā daļa paredz starpnieka atbildību par nodarīto kaitējumu, kas ir plašāks jēdziens par "zaudējumi", jo ietver sevī arī nemateriālu aizskārumu (kaitējums personai vai tās tiesībām). Vārds kaitējums ietver sevī kā mantisku kaitējumu, kas saistīts ar zaudējumiem, mantas bojājumu vai zudumu, tā arī nemateriālo kaitējumu, piemēram, morālais kaitējums, goda un cieņas aizskārums un fizisku kaitējumu, piemēram, miesas bojājumi. Kaitējums ir jebkuras prettiesiskas rīcības kaitīgās sekas.Likuma 11.panta otrajā daļā noteikts “Ja nekustamā īpašuma darījumu starpniekam bijuši zināmi vai vajadzēja zināt nekustamā īpašuma trūkumus un viņš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, tad viņš ir atbildīgs par kaitējumu sakarā ar nekustamā īpašuma trūkumiem.” |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības | Ekonomikas ministrija, Finanšu ministrija un Latvijas Apdrošinātājuasociācija  |
| 4. | Cita informācija | Nav  |

|  |
| --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Noteikumu projekts attiecināms uz nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem – privātpersonām, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Saskaņā ar likuma anotācijā sniegto informāciju uz 2018.gada 31.decembri Valsts ieņēmumu dienesta uzraudzībā bija 1612 aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu. Laika posmā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 73 nodokļu maksātāji reģistrējuši darbības veidu aģenta vai starpnieka pakalpojumi darījumos ar nekustamo īpašumu.  |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Tiesiskā regulējuma finansiālā ietekme būs uz nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Viena nekustamā īpašuma darījumu starpnieka tiešās finansiālās izmaksas jeb apdrošinātājam maksājamās prēmijas orientējošās izmaksas, apdrošinot civiltiesisko atbildību ar minimālo atbildības limitu 50 000 *euro* gadā un iekļaujot tajā noteikumu projektā noteiktos obligātos atlīdzināmos zaudējumus, kurus nekustamā īpašuma darījumu starpnieks obligāti apdrošina – fiziskai personai vērtējamas provizoriski 300 *euro* gadā un juridiskai personai 700 *euro* gadā (atkarībā no apdrošinātāju piedāvājuma).  |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Noteikumu projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums mērķa grupai ik gadu 2 418 000 *euro.* Slogs palielinās nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem, kuriem turpmāk visu savu darbības laiku nepieciešams uzturēt civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgumu. Ņemot vērā, ka mērķa grupas lokā nav iespējams precīzi identificēt juridisko un fizisko personu skaitu, administratīvā sloga aprēķinam tiek izmantotas vidējās apdrošināšanas polises izmaksas, kas ir 500 *euro*. 2 418 000 *euro*=(500 *euro* x 3h) x (1612 x 1)C = (f x l) x (n x b), kurC – informācijas sniegšanas pienākuma radītās izmaksas jeb administratīvās izmaksas;f – finanšu līdzekļu apjoms, kas nepieciešams, lai nodrošinātu projektā paredzētā informācijas sniegšanas pienākuma izpildi (stundas samaksas likme, ieskaitot virsstundas vai stundas limitu ārējo pakalpojumu sniedzējiem, ja tādi ir);l – laika patēriņš, kas nepieciešams, lai sagatavotu informāciju, kuras sniegšanu paredz projekts;n – subjektu skaits, uz ko attiecas projektā paredzētās informācijas sniegšanas prasības;b – cik bieži gada laikā projekts paredz informācijas sniegšanu. |
| 5. | Cita informācija | Nav.  |

|  |
| --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| Projektam nav ietekme uz valsts un pašvaldību budžetiem.  |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| Projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| Projekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Noteikumu projekta izstrādes gaitā ir notikušas konsultācijas ar Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju LANĪDA un Latvijas apdrošinātāju asociāciju.  |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Noteikumu projektam ir nodrošināta sabiedrības līdzdalība līdz 16.06.2020. Noteikumu projekts :* 11.06.2020. ievietots Ekonomikas ministrijas tīmekļa vietnē <https://em.gov.lv/lv/Ministrija/sabiedribas_lidzdaliba/diskusiju_dokumenti/> sadaļā “Sabiedrības līdzdalība” - diskusiju dokumenti.
* 11.06.2020. ievietots Ministru kabineta tīmekļa vietnē <https://www.mk.gov.lv/content/ministru-kabineta-diskusiju-dokumenti> “Sabiedrības līdzdalība” – “Ministru kabineta diskusiju dokumenti”.

Sabiedrībai bija iespēja līdz 2020. gada 16. jūnijam sniegt rakstisku viedokli Ekonomikas ministrijai par izstrādāto noteikumu projektu.Vienlaikus Ekonomikas ministrija konsultējās ar Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju LANĪDA kā sertificētus nekustamā īpašuma starpniekus apvienojošu institūciju.Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija LANĪDA kā sertificētus nekustamā īpašuma starpniekus apvienojoša institūcija tika iesaistīta arī pirms noteikumu projekta izstrādes – Ekonomikas ministrija konsultējās ar LANĪDA pie Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma (Saeimā reģistrēts ar Nr. 1376/Lp12 un Nr.158/Lp13) izskatīšanas Saeimā, kā arī pirms un pie Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma (Saeimā reģistrēts ar Nr. 465/Lp13) izstrādes un izskatīšanas Ministru kabinetā un Saeimā. Minēto konsultāciju ietvaros tika izvērtēti alternatīvie risinājumi, kas varētu aizstāt nepieciešamību nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem apdrošināt civiltiesisko atbildību. Proti, viens no iespējamiem risinājumiem bija neparedzēt starpniekiem pienākumu apdrošināt civiltiesisko atbildību. Taču, ņemot vērā to, ka saskaņā ar Civillikumu jebkurai personai ir jāatlīdzina zaudējumi, kurus tā ar savu darbību vai bezdarbību radījusi trešajām personām un to, ka starpniecības pakalpojumu rezultātā var tikt radīti būtiski zaudējumi, kas teorētiski varētu pat pārsniegt apdrošināšanas prēmijas apmēru, tika secināts, ka civiltiesiskās atbildības apdrošināšana samazinās zaudējumu segšanas slogu. Vērtējot iespējas nenoteikt pienākumu starpniekiem apdrošināt civiltiesisko atbildību, tika izvērtēts risinājums, ka apdrošināšanas nepieciešamību izvērtētu un attiecīgi veiktu vai neveiktu paši starpnieki. Šāda risinājuma ieviešana saistījās ar papildu slogu starpniekiem – izvērtēt nepieciešamību apdrošināt civiltiesisko atbildību, izvērtēt, kāds būtu apdrošināšanas līguma atbildības limits un apdrošināmie riski, kā arī atbildība par kļūdaini pieņemto lēmumu, izvēloties apdrošināt vai neapdrošināt, kā arī izvēloties atbildības limitu un apdrošināmos riskus. Papildus minētais risinājums saistījās ar nepieciešamību noteikt starpniekiem stingrākus reģistrēšanas nosacījumus, jo kritērija - civiltiesiskā atbildības apdrošināšana – neesamība nenodrošinātu likuma 2.pantā noteiktā mērķa - sekmēt stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu – sasniegšanu. Tādējādi šo kritēriju tika apsvērts aizstāt ar citiem slogu radošiem nosacījumiem, kā piemēram, sertifikācijas nepieciešamība. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Pēc noteikumu projekta ievietošanas Ekonomikas ministrijas un Ministru kabineta tīmekļvietnē viedokļi par noteikumu projektu no sabiedrības pārstāvju puses nav saņemti.Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija LANĪDA atbalsta noteikumu projektu. Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija savā 2020. gada 20. augusta vēstulē Nr. 06-2020 informē, ka LANĪDA kopumā atbalsta piedāvātos risinājumus (darījumu starpnieku apdrošināšanu) un uzskata, ka minētie risinājumi ir atbilstošākie no visiem iepriekš izdiskutētajiem variantiem.LANĪDA arī pirms noteikumu projekta izstrādes pauda atbalstu izvēlētajam risinājumam, ņemot vērā to, ka citi alternatīvie risinājumi saistījās ar lielāku slogu nekā noteikumu projektā paredzētais risinājums. |
| 4. | Cita informācija | Nav.  |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Ekonomikas ministrija |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru.Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Noteikumu projekts tiešā veidā neietekmē pārvaldes funkcijas. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Ekonomikas ministrs J.Vitenbergs

Siliņa 67013027

Sigita.Silin@em.gov.lv