



Zbornica za poslovanje z nepremičninami



Poklicna odgovornost nepremičninskih posrednikov in kršitve, ki vodijo v odškodninske zahteve

Barbara Mikec, Vodja oddelka - prevzem
premoženjskih zavarovanj, Zavarovalnica Sava, d.d.

Pravni viri odgovornosti

- Obligacijski zakonik (OZ);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr);
- Ostali zakonski in podzakonski akti:
 - stvarnopravna zakonodaja,
 - zakonodaja s področja graditve objektov,
 - davčna zakonodaja,
 - zakonodaja o varstvu potrošnikov,
 - zakonodaja o prostorskem načrtovanju,
 - in še vrsta specialnih predpisov.



Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr)

6. člen

6

(odgovornost za škodo in zavarovanje odgovornosti)

(1) Nepremičninska družba mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovati in imeti ves čas opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije, za zavarovalno vsoto, ki ne sme biti nižja od 150.000 eurov za posamezen zavarovalni primer oziroma od 350.000 eurov za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

(2) Nepremičninska družba s sedežem v državi pogodbenici ali tretji državi mora pred začetkom opravljanja dejavnosti posredovanja v prometu z nepremičninami v Republiki Sloveniji ali državi sedeža zavarovati in imeti ves čas opravljanja te dejavnosti zavarovano odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije v višini iz prejšnjega odstavka.

(3) Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.



Zavarovalno kritje:

čista premoženjska škoda

Zavarovalnica jamči za odškodninske zahteve oškodovanca, ki so nastali zaradi **strokovne napake** zavarovanca pri opravljanju njegove dejavnosti.

Zavarovanje krije škodo zaradi: malomarnosti, napake ali opustitve poklicne dolžnosti zavarovanca.

Zavarovalnica jamči za **čiste premoženjske škode**.

Čiste premoženjske škode lahko torej opredelimo kot razliko med dejanskim premoženjem (finančnim) stanjem oškodovanca in premoženjskim (finančnim) stanjem, ki bi ga le-ta imel, če do zavarovalnega primera ne bi prišlo, pri čemer razlika v premoženjskem (finančnem) stanju ni posledica poškodovanja oseb ali stvari.



Kaj je strokovna napaka?

- Je napaka zavarovanca, ki nastane pri opravljanju poklicne dolžnosti iz zavarovančeve stroke.
- Strokovna napaka se presoja po povprečnem vzorcu oziroma po povprečni skrbnosti dobrega strokovnjaka.

2.odst. 6.čl. OZ določa:

„Udeleženci v obligacijskem razmerju morajo pri izpolnjevanju obveznosti iz svoje poklicne dejavnosti ravnati z večjo skrbnostjo, po pravilih stroke in po običajih (skrbnost dobrega strokovnjaka).“



Kdo so oškodovanci?

- naročniki storitve (naročnik je oseba, ki ima z zavarovancem poslovno razmerje, ki temelji na pogodbenem razmerju;
- izjemoma tudi tretje osebe.



Kako se ugotavlja škoda?

Predpostavke odškodninske odgovornosti (kumulativno):

- **ŠKODLJIVO DEJSTVO / PROTIPRAVNO RAVNANJE ALI OPUSTITEV** (dogodek ali ravnanje, ki nasprotuje določeni pravni normi, kršitev pravil stroke) – strokovna napaka
- **ŠKODA**
- **VZROČNA ZVEZA MED ŠKODLJIVIM DEJSTVOM IN ŠKODO**
- **ODGOVORNOST** (subjektivna oz. krivdna odgovornost)



Nastanek zavarovalnega primera

Zavarovalno kritje velja za **zavarovalne primere**, ki so se zgodili **med trajanjem zavarovanja** zaradi napačnega ravnanja ali opustitve, pod pogojem, da je do tega **ravnanja ali opustitve** prišlo v času trajanja zavarovanja.

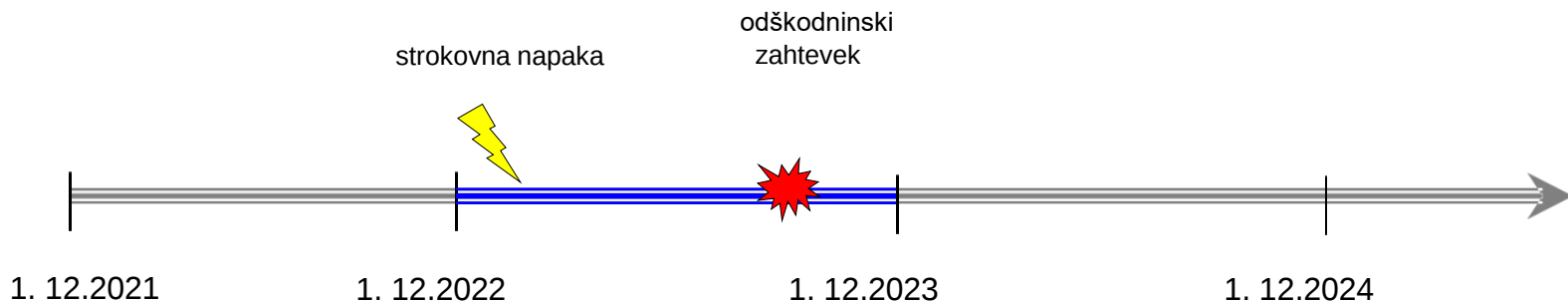
Šteje se, da zavarovalni primer nastane v trenutku, ko pride do prvega uveljavljanja odškodninskega zahtevka s strani naročnika in/ali tretje osebe.

Sprožilec: odškodninski zahtevek



Sprožilec in omejitev zavarovanja

Sprožilec: odškodninski zahtevek



Kršitve, ki jih preko odškodninskih zahtevkov zaznavamo zavarovalnice

- **Kršitve, ki se nanašajo na nepremičnine:** Pomanjkljivo preverjanje oz. opustitev preverjanja pravnega in dejanskega stanja (ZK stanje, kataster, namembnost, stvarnopravna razmerja...).
- **Kršitve, ki se nanaša na upravna dovoljenja:** Pomanjkljivo preverjanje oz. opustitev preverjanja gradbenih, uporabnih dovoljenj - skladnosti s stanjem v naravi.
- **Kršitve, ki se nanašajo na stranke:** Pomanjkljivo preverjanje oz. opustitev preverjanja oseb (razpolagalna sposobnost, preverjanje osebnih podatkov).



Kršitve, ki jih preko odškodninskih zahtevkov zaznavamo zavarovalnice

- **Kršitve, ki se nanašajo na davčno zakonodajo:** napačno svetovanje (niso samo davek na promet nepremičnin pomembna informacije ampak tudi druge davčne obveznosti, ki nastanejo kot posledica prometa z nepremičninami (davek od dobička).
- **Druge kršitve:** Napačna ocena vrednosti nepremičnine, nestrokovno pripravljena predpogodba, ki je ni sestavil pravnik, napačni nasveti posrednika...



HVALA.

