Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

ATZINUMS
pārbaudes lietā Nr. 2026-29-27B
Rīgā

23.04.2026. Nr. 6-6/21

Ekonomikas ministrijai
pasts@em.gov.lv

Informācijai:
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijai
info@vertetaji.lv

Par pienākumu uzlabot un vienkāršot procedūru

Tiesībsarga birojā ir izskatīta pārbaudes lieta par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja piekļuvi Būvniecības informācijas sistēmas (turpmāk – BIS) datiem, sagatavojot Vērtēšanas atskaiti.

I Lietas faktiskie apstākļi

[1] Pārbaudes lieta ierosināta uz personas iesnieguma pamata. Iesniegumā bija norādīts, ka sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Vērtējuma atskaitē nav atspoguļota informācija par BIS reģistrētajiem būvvaldes atzinumiem attiecībā uz ēkas avārijas statusu un konstrukciju defektiem. Tādējādi Vērtējuma atskaite balstīta uz nepilnīgu tehnisko informāciju, kas neietver datus par būves faktisko tehnisko stāvokli.

[2] Biedrība "Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija" (turpmāk – LĪVA) paskaidroja[1], ka, kā vērtētāja profesionālās darbības un Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana LVS 401:3013 pārkāpumi ir uzskatāmi gadījumi, kad vērtējumā nav pietiekami izvērtēti pasūtītāja vērtētājam iesniegtie dokumenti, vai arī nav ņemta vērā kāda publiski pieejama informācija par vērtējamo objektu.

[1] Biedrības "Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija" 2025.gada 2.septembra vēstule Nr.37 un 2025.gada 22.decembra vēstule Nr.68 "Par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja tiesībām piekļūt BIS".

Sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem, kurš nav ne dzīvojamās mājas īpašnieks, ne pārvaldnieks, nav tiesību piekļūt BIS slēgtajai daļai (BIS2), kurā iekļauta mājas ekspluatācijas lieta un tehniskie atzinumi par tās tehnisko stāvokli. Tādēļ vērtējumu pamatā tiek izmantoti pasūtītāja sniegtie dokumenti, pieņemot, ka tie ir patiesi un pilnīgi, un kuru kopijas tiek iekļautas vērtējuma atskaites pielikumos, kā arī publiski pieejamās informācijas avoti.

Proti, saskaņā ar 2015.gada 28.jūlija Ministru kabineta noteikumu Nr.438 "Būvniecības informācijas sistēmas noteikumi" 15.[2] punktu piekļuve Būves ekspluatācijas lietai, kurā tiek attēloti vai uzturēti ar konkrētās būves ekspluatāciju saistīti dokumenti un datnes, ir tikai personām, kurām šādas tiesības ir paredzētas normatīvajos aktos būvniecības jomā vai informācijas atklātības jomā, kā arī valsts pārvaldes institūcijām to funkciju veikšanai, dzīvojamo māju pārvaldniekiem un nekustamo īpašumu īpašniekiem un tiesiskajiem valdītājiem.

Vērtētājiem nav tiesību piekļūt BIS slēgtajai daļai (BIS2), kurā iekļauta mājas ekspluatācijas lieta un tehniskie atzinumi par tās tehnisko stāvokli.

Tomēr sadarbības līgums ar kredītiestādēm paredz nekustamā īpašuma vērtētājiem pienākumu ēku/būvju novērtējumos raksturot ēkas tehnisko stāvokli, norādīt, vai vērtējamā ēkā/telpu grupā nav nelikumīgās būvniecības pazīmes. Kopš 2011.gada Valsts zemes dienests, veicot ēkas, telpu grupu kadastrālo uzmērīšanu, neuzrāda neatbilstības telpu plānojumā un neizdara atzīmes uzmērīšanas dokumentos par nelikumīgās būvniecības esamību. Arī pašvaldību būvvalžu inspektori neveic plānveidīgu ēku/būvju apskati (kas faktiski nav iespējama cilvēkresursu un finansējuma trūkuma dēļ), un nelikumīgo būvniecības esamību konstatē tikai tad, ja ir saņemta sūdzība par tādas esamības pazīmēm.

Pamatojoties uz augstāk minēto, LĪVA pauž nostāju, ka sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem ir ļoti nepieciešama piekļuve BIS informācijas sistēmas ierobežotas piekļuves daļā iekļautajai informācijai (būvju ekspluatācijas lietām, kur pieejami tehniskie atzinumi, būvvaldes lēmumi, tehniskās apskates secinājumi, pārbūves projekti, energoefektivitātes sertifikāti, faktiski veiktajiem būvniecības, rekonstrukcijas, remonta darbiem).

[3] Ekonomikas ministrija pauda viedokli[2], ka sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem ir tiesības iesniegt piekļuves pieprasījumu būves ekspluatācijas lietai BIS sistēmā, izmantojot tam

[2] Ekonomikas ministrijas 2026. gada 28.janvāra vēstule Nr. 3.3-6/2026/496N "Par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja tiesībām piekļūt BIS".

paredzēto funkcionalitāti. Šāds pieprasījums tiek iesniegts pašvaldības būvvaldei, kas to izvērtē atbilstoši Informācijas atklātības likuma normām un citiem piemērojamiem normatīvajiem aktiem. Pašvaldības būvvalde pieņem lēmumu par piekļuves piešķiršanu vai atteikumu, balstoties uz izvērtējumu par pieprasītās informācijas statusu (tostarp, vai tā nav ierobežotas pieejamības informācija), kā arī pieprasījuma pamatojumu un atbilstību normatīvajiem aktiem.

Vienlīdz BIS ir paredzēta arī alternatīva piekļuves nodrošināšanas iespēja bez būvvaldes starpniecības — īpašnieks vai tiesiskais valdītājs var piešķirt piekļuvi trešajai personai (piemēram, nekustamā īpašuma vērtētājam), izsniedzot pilnvarojumu BIS sistēmā.

Ekonomikas ministrijas ieskatā, vērtēšanas objektivitātes un kvalitātes nodrošināšanai vērtētājam, ja iespējams, būtu lietderīgi iegūt un izmantot ar īpašumu saistītus tehniskos dokumentus, tostarp BIS mājas lietā esošos tehniskās apsekošanas aktus. Šie dokumenti var sniegt būtisku informāciju par ēkas faktiskajiem tehniskajiem parametriem, nolietojumu vai bojājumiem, kas vizuālajā apskatē var nebūt konstatējami.

[3] Tieslietu ministrija sniedza viedokli[3], ka tās ieskatā būtu saskatāms pamats būvniecības jomas normatīvajā regulējumā paredzēt piekļuves kārtību sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem attiecībā uz noteiktu BIS datu apjomu, ciktāl tas objektīvi nepieciešams profesionālo pienākumu veikšanai.

Proti, tā atzīmēja, ka nekustamā īpašuma vērtēšana ir reglamentēta profesionāla darbība, kuras ietvaros sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs darbojas patstāvīgi un ir atbildīgs par sagatavotā vērtējuma pamatotību, atbilstību normatīvo aktu un profesionālo standartu prasībām[4]. Vienlaikus jāņem vērā, ka nekustamā īpašuma vērtētājam, darbojoties civiltiesisku attiecību ietvaros, ir pienākums balstīt vērtējumu uz pietiekamu un objektīvi pārbaudāmu informāciju, kas savukārt prasa piekļuvi ticamai un pilnīgai informācijai par vērtējamo objektu. Šajā kontekstā būtiska nozīme varētu būt BIS ietvertajiem datiem par būves tehnisko stāvokli un dokumentāciju. Tomēr spēkā esošais regulējums neparedz īpašu piekļuves kārtību šādiem datiem, un piekļuve tiek nodrošināta vispārējā kārtībā – ar īpašnieka vai tiesiskā valdītāja starpniecību, izmantojot BIS pilnvarojuma mehānismu vai piekļuves pieprasījumu būvvaldei, kas praksē var ierobežot iespēju

[3] Tieslietu ministrijas 2026.gada 31.marta vēstule Nr.1-17/1102 “Par sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja tiesībām piekļūt Būvniecības informācijas sistēmai”.
[4] Atbilstoši Ministru kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumu Nr. 559 “Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība”.

iegūt pilnīgu un objektīvi pārbaudāmu informāciju par vērtējamo objektu, ietekmējot vērtējuma kvalitāti.

Tieslietu ministrija uzskata, ka BIS darbība un ar to saistītā datu pieejamība izriet no būvniecības jomas normatīvā regulējuma, līdz ar to tiesiskā risinājuma izstrāde un ieviešana ir vērtējama Ekonomikas ministrijas ietvaros. Tāpat Ekonomikas ministrija ir atbildīgā iestāde arī standartizācijas politikas jomā – ja attiecībā uz piekļuvi BIS datiem saskatāma nepieciešamība pilnveidot arī nekustamo īpašumu vērtēšanas standartu.

II Tiesībsardzes vērtējums

Tiesībsardzes uzdevums ir veicināt cilvēktiesību aizsardzību un sekmēt, lai valsts vara tiktu īstenota tiesiski, lietderīgi un atbilstoši labas pārvaldības principam.

Labas pārvaldības princips ietver valsts pienākumu vienkāršot un uzlabot procedūras privātpersonas labā.[5] Procedūru uzlabošanas un vienkāršošanas pienākums ir vienlīdz attiecināms uz birokrātisko šķēršļu mazināšanu, kas nepastarpināti sekmē privātpersonai sniedzamā pakalpojuma kvalitāti.

Nekustamais īpašums ir viens no galvenajiem ekonomiskās un sociālās stabilitātes pīlāriem jebkurā modernā sabiedrībā. LĪVA sertificētu speciālistu sniegtie vērtējumu atzinumi jeb Vērtēšanas atskaites kalpo ekonomiskās stabilitātes un investīciju, sociālās drošības un labklājības, tiesiskās paļāvības un cilvēka pamattiesību nodrošināšanai. Ievērojot minēto LĪVA sertificēto speciālistu tiesībām piekļūt BIS slēgtajai daļai (BIS2), kurā iekļauta mājas ekspluatācijas lieta un tehniskie atzinumi par tās tehnisko stāvokli, ir būtiski nozīmīga.

III Tiesībsardzes rekomendācijas[6]

Aicinu Ekonomiskas ministriju izstrādāt normatīvo regulējumu, kas LĪVA un atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumu Nr.559 “Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība” prasībām sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem piešķirtu tiesības piekļuvei BIS ierobežotas pieejamības daļā iekļautajām būvju ekspluatācijas lietām un būvniecības lietām (ieskatīšanās, bez tiesībām veikt izmaiņas datos).

[5] Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.panta sestā daļa.
[6] Saskaņā ar Tiesībsarga likuma 25. panta pirmo un trešo daļu pārbaudes lieta Nr. 2026-16-27L,5EA tiek pabeigta ar atzinumu un turpmāk minētajām rekomendācijām.

Rekomendācijas izpildes termiņš tiek noteikts līdz **2026.gada 1.novembrim.**

Tiesībsardze Karina Palkova