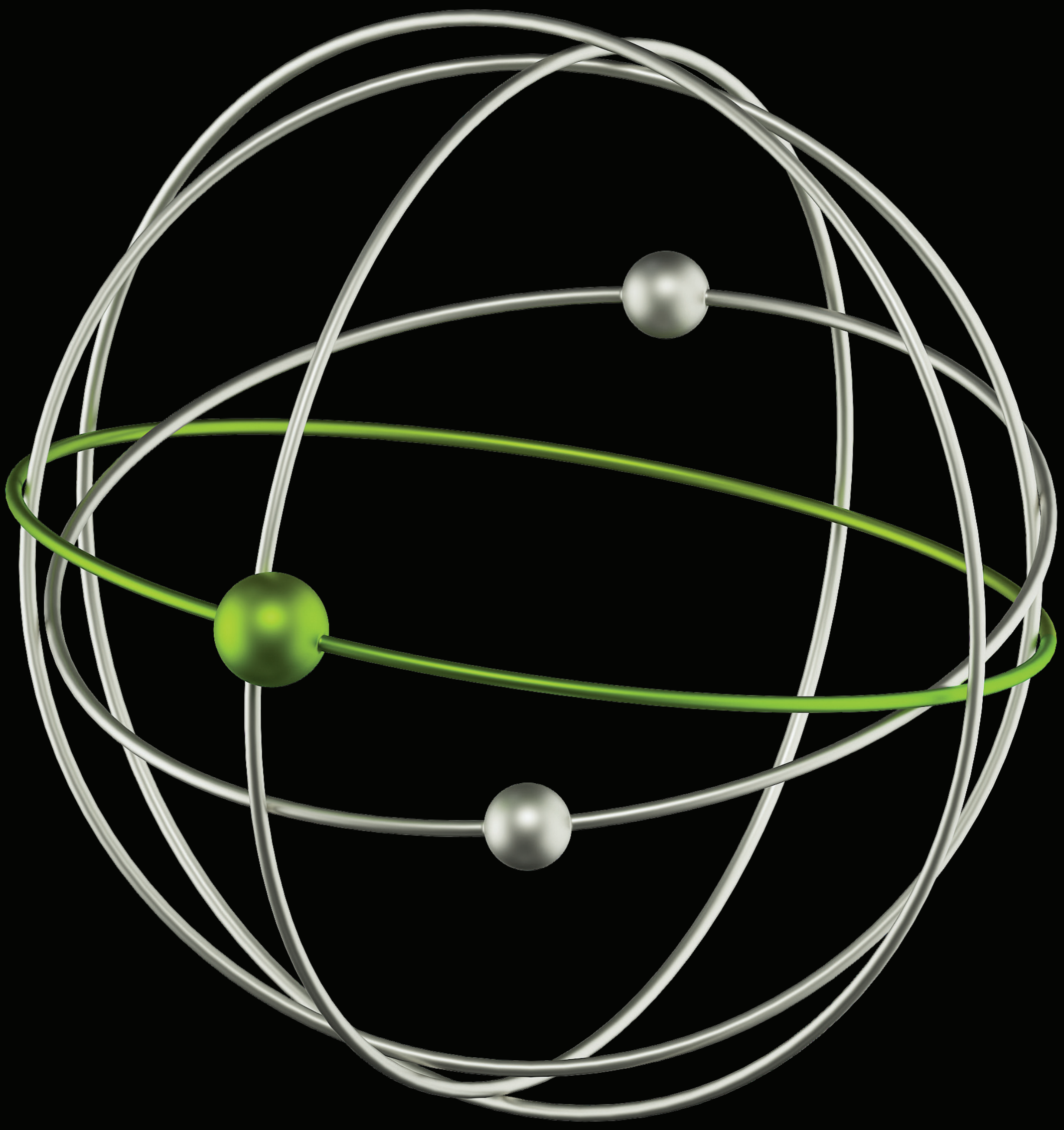
LegalNews

June 2022
Qershor 2021

SPECIAL



Deloitte.

Ligji nr. 9/2022 *"Për profesionin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme"*

Kuvendi i Republikës së Shqipërisë ka miratuar, më datë 27.01.2022, Ligjin nr. 9/2022 *"Për profesionin e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme"* (në vijim "Ligji"). Ligji është publikuar në Fletoren Zyrtare nr. 29, të datës 22.02.2022, dhe ka hyrë në fuqi më datë 09.03.2022.

Ligji ka për qëllim rregullimin e ushtrimit të profesionit të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme si një profesion të rregulluar, mbrojtjen e interesave të ligjshme të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme në përmbushje të qëllimit për ndërmjetësimin e veprimeve juridike për kalimin e pronësisë së sendeve të paluajtshme ose të të drejtave reale mbi to.

Në mënyrë të përmbledhur, disa nga risitë kryesore të Ligjit, janë si në vijim:

I. Certifikimi i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme

- Parashikohet se profesioni i ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme **mund të ushtrohet vetëm nga persona të certifikuar nga Ministri i Drejtësisë** për kryerjen e kësaj veprimtarie, të cilët mund të jenë persona fizikë; shqiptarë ose të huaj, si dhe zyra ndërmjetësimi të regjistruara si persona juridikë;

- Përcaktohen kriteret e nevojshme për qëllime të certifikimit si dhe përcaktohen një tërësi detyrimesh të kandidatëve për ndërmjetës të pasurive të paluajtshme për të

Law no. 9/2022 *"On the profession of real estate intermediaries"*

The Parliament of the Republic of Albania has approved, on 27.01.2022 the Law no. 9/2022 *"On the profession of real estate intermediaries"* (hereinafter the "Law"). The Law has been published in the Official Gazette no. 29, dated 22.02.2022, and has come into force on 09.03.2022.

The Law intends to regulate the practice of the profession of the real estate intermediary as a regulated profession, the protection of lawful interests of real estate intermediaries in light of fulfilling the purpose of mediation of legal actions on the transfer of ownership of immovable properties or rights over them.

In summary, some of the main novelties of the Law, are as follows:

I. Certification of real estate intermediaries

- It is provided that the profession of a real estate intermediary **can be exercised only by persons certified by the Minister of Justice** to practice this activity, who can be natural persons, Albanians or foreigners, as well as real estate agencies.

- The Law states the necessary criteria for the purpose of certification, as well as the obligation of real estate intermediaries to give information, mainly on persons

dhënë informacion, kryesisht mbi personat e lidhur në interesa që rrjedh nga një interes pasuror ose çdo marrëdhënie tjetër biznesi;

- Përcaktohet detyrimi i kandidatëve për ndërmjetës për t'iu nënshtruar **programit të trajnimit** të detyrueshëm, i cili synon aftësimin e ndërmjetësve me njohuritë e duhura profesionale, veçanërisht me raportimin e transaksioneve të dyshimta me pasuritë e paluajtshme, të cilat mund të kenë si qëllim realizimin e pastrimit të parave ose financimin e terrorizmit;

- Krahas regjistrimit në Regjistrin Tregtar, ndërmjetësit dhe zyrat e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme kanë detyrimin e regjistrimit dhe në Regjistrin e **Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme**, të administruar dhe përditësuar nga Ministria e Drejtësisë.

- Përcaktohet se Regjistri i Ndërmjetësve të Pasurive të Paluajtshme do të përmbajë informacion të plotë ndër të tjera edhe mbi ndërmjetësit ndaj të cilëve janë marrë masa disiplinore, apo iu është revokuar certifikata, mbi llojin e shkeljeve disiplinore të kryera prej tyre dhe masat disiplinore respektive me të cilën janë penalizuar, afati i vlefshmërisë së masës etj.

II. Kontrata për ndërmjetësimin e pasurive të paluajtshme

- Ligji përcakton kushtet thelbësore që duhet të përmbajë kontrata e ndërmjetësimit, si forma shkresore, kohëzgjatja dhe

connected to pecuniary interests or any other business relation;

- The Law obliges the candidates for real estate intermediaries to undergo a mandatory training program, which aims to skill intermediaries with the necessary professional knowledge, especially with reporting suspicious transactions with real estate, which may have the purpose of Money laundering or terrorism financing.

- In addition to registration in the Commercial Register, intermediaries and real estate agencies have the obligation of registration in the Register of Real Estate Intermediary's, which is administered and updated by the Ministry of Justice.

- The Register will contain information, inter alia, on real estate intermediaries, against whom disciplinary measures have been taken or the certificate has been revoked, on the type of disciplinary offences committed, the respective disciplinary penalties, their time limit etc.

II. Real estate intermediary contract

- The Law provides for the essential terms that the real estate intermediary contract should contain, as well as its written form, duration,

rastet e përfundimit të saj, ofrimi i shërbimit përkundrejt një shpërblimi të caktuar, kontratën e ndërmjetësimit ekskluziv, etj.

III. Të drejtat e detyrimet/përgjegjësitë e ndërmjetësve

- Ligji përcakton në mënyrë shteruese të drejtat e detyrimet/përgjegjësitë e ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, duke përfshirë ruajtjen e të dhënave të pasurive të paluajtshme që ndërmjetësi ndërmjetëson, si dhe raportimin e çdo dyshimi në lidhje me kryerjen e veprës penale të pastrimit të parave apo financimit të terrorizmit.

IV. Procedimi disiplinor i ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme

- Ligji përcakton rregulla të hollësishme për mbikëqyrjen e veprimtarisë së ndërmjetësve të pasurive të paluajtshme, shkeljet e masat disiplinore, rregullat për fillimin e hetimit disiplinor, procedimin disiplinor të ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, si dhe regjistrimin e masave disiplinore;

- Gjithashtu, Ligji përcakton rregulla për pezullimin e certifikatës së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nga ministri i Drejtësisë për shkaqe të parashikuara nga ligji, heqjen e certifikatës dhe çregjistrimin e ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme nga regjistri;

- Ligji përcakton masa administrative me gjobë nga **50 000 lekë (pesëdhjetë mijë) deri në 500 000 (pesëqind mijë) lekë**, në rast ushtrimi të

occasions of its termination, offering of services in exchange of a certain remuneration, the exclusive mediation contract etc.

III. Rights and obligations/responsibilities of real estate intermediaries

- The Law states, in an exhaustive form, the rights and obligations/responsibilities of real estate intermediaries, including storage of data of the real estates that the intermediary mediates, as well as the report of every suspicion in relation to commission of the criminal offence of money laundering or terrorism financing.

IV. Disciplinary proceedings of real estate intermediaries

- The Law sets out detailed rules for supervising the activity of real estate intermediaries, violations and disciplinary measures, rules for initiating disciplinary investigation, disciplinary proceedings of real estate intermediaries, as well as registration of disciplinary measures;

- The Law also sets out rules for the suspension of the real estate broker certificate by the Minister of Justice for reasons provided by law, revocation of the certificate and the deregistration of the real estate intermediary from the Register;

- The Law provides for administrative penalties of **50,000 (fifty thousand) ALL up until 500,000 (five hundred thousand) ALL**, in

veprimtarisë së ndërmjetësit të pasurive të paluajtshme, në kundërshtim me parashikimet e tij.

Së fundmi, Ligji parashikon njohjen dhe certifikimin *"ipso lege"* të subjekteve që kanë të paktën 12 muaj që ushtrojnë veprimtarinë e ndërmjetësimit të pasurive të paluajtshme nga data e hyrjes në fuqi të Ligjit, me kusht që të plotësojnë kriteret e parashikuara në të.

case of violations of its dispositions.

Finally, the Law recognizes the *"ipso lege"* certification of persons that have practiced the profession of real estate intermediary for at least 12 months since the Law took effect, provided they comply with the dispositions of the Law.

Deloitte Contacts

Olindo Shehu, CPA
Partner | Tax & Legal Services
Deloitte Albania sh.p.k

Rr. "Faik Konica",
Ndërtesa nr.6, Hyrja nr. 7
1010, Tirana, Albania
Mob: +355 68 60 33 116
E-mail: oshehu@deloitteCE.com

Sabina Lalaj
Local Legal Partner
Deloitte Legal sh.p.k

Rr. "Faik Konica",
Ndërtesa nr.6, Hyrja nr. 7
1010, Tirana, Albania
Mobile: + 355 68 37 33 130
E-mail: slalaj@deloitteCE.com

Disclaimer:

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, any of its member firms or any of the foregoing's affiliates (collectively the "Deloitte Network") are, by means of this publication, rendering accounting, business, financial, investment, legal, tax, or other professional advice or services.

This publication is not a substitute for such professional advice or services, nor should it be used as a basis for any decision or action that may affect your finances or your business. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.
No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this publication.

***

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touché Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/al/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touché Tohmatsu Limited and its member firms.
Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and deep local expertise to help clients succeed wherever they operate. Deloitte's approximately 312,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

© 2022 Deloitte Legal sh.p.k