**Informatīvais ziņojums par hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumiem tā pilnveidošanai**

**Ievads**

Ministru kabinets 2012. gada 16. februārī ar rīkojumu Nr.84 apstiprināja Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai (turpmāk – Vadības rīcības plāns). Saskaņā ar Valdības rīcības plāna 119.5. apakšpunktu Tieslietu ministrijai uzdots līdz 2013. gada 1. martam  izstrādāt Hipotekārās kreditēšanas likumprojektu, kura mērķis ir pilnveidot hipotekārās kreditēšanas kārtību.

Lai nodrošinātu minētā uzdevuma izpildi, ar tieslietu ministra 2012. gada 7. februāra rīkojumu Nr.1-1/45 ir izveidota starpinstitūciju darba grupa hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma izstrādei (turpmāk – darba grupa). Darba grupā iekļauti pārstāvji no Tieslietu ministrijas, Ekonomikas ministrijas, Patērētāju tiesību aizsardzības centra, Finanšu ministrijas, Latvijas Komercbanku asociācijas, Latvijas Kredītņēmēju apvienības un Finanšu un kapitāla tirgus komisijas.

Ņemot vērā jautājuma nozīmīgumu, Tieslietu ministrija pēc savas iniciatīvas atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 7. aprīļa noteikumu Nr.300 „Ministru kabineta kārtības rullis” 58. punktam ir sagatavojusi informatīvo ziņojumu par risinājuma variantiem hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma izstrādei. Informatīvais ziņojums satur pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumus hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma pilnveidošanai, kuru mērķis ir sekmēt hipotekāro kreditēšanu valstī.

**I Pašreizējais hipotekārās kreditēšanas tiesiskais regulējums**

Šobrīd hipotekārās kreditēšanas jautājumi tiek reglamentēti vairākos ārējos normatīvajos aktos:

1. Civillikuma Lietu tiesību daļas sestās nodaļas „Ķīlas tiesības” ceturtā apakšnodaļa „Hipotēka uz nekustamo īpašumu” nosaka hipotēkas nodibināšanas, pārjaunošanas un dzēšanas vispārīgos nosacījumus.
2. Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8. panta desmitā daļa noteic, ka kredīts, kura summa ir vienāda ar 100 minimālajām mēnešalgām vai lielāka un kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, izsniedzams ne vairāk kā 90 procentu apmērā no attiecīgā nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8. pants paredz vispārīgus noteikumus patērētāju kreditēšanai, savukārt minētā likuma 8.1 pants paredz īpašus noteikumus attiecībā uz kredītiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku.
3. Ministru kabineta 2010. gada 28. decembra noteikumi Nr.1219 „Noteikumi par patērētāja kreditēšanu” nosaka kreditēšanas līguma, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, reklāmā un kreditēšanas līgumā norādāmo informāciju.

Minētajos noteikumos iekļautas tiesību normas, kas izriet no Eiropas Parlamenta un Padomes 2008.gada 23.aprīļa Direktīvas [2008/48/EK](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2008:133:0066:01:LV:HTML) par patēriņa kredītlīgumiem un ar ko atceļ Direktīvu [87/102/EEK](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31987L0102:LV:HTML).

1. Hipotekāro ķīlu zīmju likumssniedz atsevišķu terminu „hipotekārā ķīlu zīme” „hipotekārais aizdevums” un „ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtība” skaidrojumus, kā arī nosaka hipotekāro ķīlu zīmju emisijas un apgrozības, seguma, hipotekārā aizdevuma sniegšanas, uzraudzības pār hipotekāro ķīlu zīmju emitentu un hipotekāro ķīlu zīmju emitenta maksātnespējas un bankrota kārtību.

Papildus minētajam jāuzsver, ka šobrīd Eiropas Savienības dalībvalstis strādā pie priekšlikuma Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvai par kredītlīgumiem saistībā ar nekustamo īpašumu (atbildīgā ministrija – Ekonomikas ministrija), kuras mērķis ir Eiropas Savienības iekšējā tirgus izveide hipotekārās kreditēšanas jomā.

**II Pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnības**

Darba grupas sanāksmēs tika analizēts pašreizējais hipotekārās kreditēšanas tiesiskais regulējums un secināts, ka visneaizsargātākā kreditēšanas līguma, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, puse ir fiziska persona (patērētājs), kas vēlas saņemt kredītu sava vienīgā mājokļa iegādei, būvniecībai vai renovācijai. Šāds secinājums pamatots ar to, ka patērētāja rīcībā, salīdzinot ar komersantu un citiem saimnieciskās darbības veicējiem, ir ierobežotāki administratīvie, personāla, finanšu un intelektuālie resursi savu tiesību un likumisko interešu pilnvērtīgas aizsardzības nodrošināšanai.

Vienlaikus tika ņemts vērā arī, ka Eiropas Savienības tiesību akti vai to projekti (Eiropas Parlamenta un Padomes 2008.gada 23.aprīļa Direktīva [2008/48/EK](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2008:133:0066:01:LV:HTML) par patēriņa kredītlīgumiem un ar ko atceļ Direktīvu [87/102/EEK](http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31987L0102:LV:HTML) un Priekšlikumu projekts Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvai par kredītlīgumiem saistībā ar nekustamo īpašumu) uzsver, ka Eiropas Savienības dalībvalstīm normatīvajos aktos kreditēšanas jomā un administratīvajās procedūrās īpaši jāaizsargā patērētāja tiesības un likumiskās intereses. Tādējādi darba grupa, veicot pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma izvērtējumu, secināja, ka minētā regulējuma nepilnības pamatā skar tikai vienu kredītņēmēju grupu – patērētājus.

Papildus darba grupa vērtēja arī komersantu un citu saimnieciskās darbības veicēju savstarpējās tiesiskās attiecības, kas izriet no hipotekārajiem kredītlīgumiem. Darba grupa secināja, ka saimnieciskajā darbībā iesaistīto subjektu starpā tiesiskās attiecības, kas izriet no hipotekārajiem kredītlīgumiem, pilnībā balstītas uz pušu autonomijas principa ievērošanu, un tiem atšķirībā no patērētājiem ir pieejami plaši administratīvie, personāla, finanšu un intelektuālie resursi savu tiesību un likumisko interešu pilnvērtīgas aizsardzības nodrošināšanai. Turklāt komersanti un citi saimnieciskās darbības veicēji aizdevumus, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma hipotēku, pamatā lūdz piešķirt savas saimnieciskās darbības paplašināšanai, kā pamatā ir detalizēti izstrādāts attiecīgo aktivitāšu īstenošanas plāns. Vienlaikus darba grupa vērtēja, vai Civillikumā būtu ietverama hipotekārā kredītlīguma legāldefinīcija un nosakāmi vispārīgi principi, kas piemērojami no hipotekārā kredītlīguma izrietošajām tiesiskajām attiecībām neatkarīgi no kredīta devēju tiesiskā statusa (kredītiestādes vai citi aizņēmēji) un kredīta ņēmēju tiesiskā statusa (patērētāji, komersanti, biedrības un nodibinājumi, saimniecības darbības veicēji). Darba grupa secināja, ka nebūtu korekti speciālas normas par hipotekāro kredītlīgumu iekļaut Civillikuma sadaļā par aizdevuma līgumiem, jo tiesību doktrīnā atzīts, ka kredītlīgums ir konsensuāls līgums, savukārt aizdevuma līgums – reālllīgums.

Ievērojot minēto, pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma analizēšanas rezultātā darba grupa konstatēja šādas būtiskākās tiesiskā regulējuma nepilnības hipotekārās kreditēšanas jomā:

1. Ir ļoti sadrumstalots un nepārskatāms tiesiskais regulējums attiecībā uz kreditēšanas līgumiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku. Minētais regulējums ir iekļauts dažāda juridiska spēka normatīvajos aktos (likumos, Ministru kabineta noteikumos un Finanšu un tirgus kapitāla komisijas noteikumos) un attiecas uz dažādiem tiesību subjektiem (patērētājiem, saimnieciskās darbības veicējiem un kredītiestādēm). Šāda tiesiskā regulējuma sadrumstalotība un nepārskatāmība neveicina tiesību normu piemērotāju un citu hipotekārās kreditēšanas procesā iesaistīto tiesību subjektu (kredītņēmēju, kredīta devēju, starpnieku, galvinieku un nekustamā īpašuma vērtētāju) vienotas izpratnes veidošanu par hipotekārās kreditēšanas kārtību un tās dalībnieku tiesībām, pienākumiem un atbildību, jo normatīvajiem aktiem ir ne tikai regulējošā, bet arī sabiedrību izglītojoša funkcija.

2. Neadekvāti zemas vai augstas nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana. Minētā problēma saistīta ar to, ka, kaut arī likuma „Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu” 32. panta pirmā daļa noteic, ka nekustamā īpašuma vērtētājs ir reglamentēta profesija,Ministru kabineta 2012.gada 9.decembra noteikumu Nr.534 „Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai” kārtība attiecas tikai uztām personām, kuras vēlas noteikt ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtību attiecībā uz hipotekārajiem aizdevumiem, kuri Hipotekāro ķīlu zīmju likumā noteiktajā kārtībā var būt par segumu apgrozībā esošajām hipotekārajām ķīlu zīmēm. Līdz ar to netiek paredzēts, ka pārējos hipotekārā aizdevuma gadījumos ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtību nosakatikai sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Tādējādi šobrīd normatīvie akti neizslēdz iespējas hipotekāro kredītu izsniegt, arī pamatojoties uz nesertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinuma pamata.

Tāpat nekustamais īpašums, kuram tiek noteikta tirgus vērtība, dabā ne vienmēr atbilst valsts nozīmes reģistros (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā Zemesgrāmatā) iekļautajiemdatiem par vērtējamo nekustamo īpašumu, it īpaši tā sastāvu.

Neadekvāti zema nekustamā īpašuma novērtējuma rezultātā kredītņēmējs var saņemt mazāku kredīta apjomu vai arī kredīta devējs var pieprasīt no kredītņēmēja papildus saistību nodrošinājumu, ja pieprasītais kredīts ir lielāks par ieķīlātā nekustamā īpašuma tirgusvērtību. Savukārt neadekvāti augsta nekustamā īpašuma novērtējuma gadījumā kredītņēmējs saņem lielāku kredīta apjomu, bet, ja nespēj savlaicīgi norēķināties ar kredīta devēju par savām parādsaistībām, tad ieķīlātā nekustamā īpašuma reālā vērtība ir nepietiekama, lai nekustamā īpašuma pārdošanas rezultātā ar iegūtajiem līdzekļiem pilnībā segtu kredītņēmēja parādsaistības. Šādu neadekvāti augstas vai zemas nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas sekas ir neadekvāts hipotekārā aizdevuma lielums un paaugstināts risks, ka kredītņēmējs var neizpildīt savas saistības un tādējādi zaudēt savu ieķīlāto mājokli. Neadekvāti augsta novērtējuma rezultātā pastāv arī liels risks, ka, realizējot ieķīlāto nekustamo īpašumu, kredītņēmējam kredīta devējam būs papildus jāmaksā lielāks atlikušais maksājums, kas savukārt var paaugstināt maksātnespējas risku.

3. Ir neskaidrs hipotekārās kreditēšanas starpnieku un pārstāvju tiesiskais statuss, to tiesības un pienākumi attiecībā pret patērētāju. Minētais jautājums ir aktuāls arī visā Eiropas Savienībā, tāpēc to paredzēts reglamentēt ar Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvu par kredītlīgumiem saistībā ar nekustamo īpašumu, kas šobrīd atrodas izstrādes stadijā.

Hipotekārās kreditēšanas starpniekam un pārstāvim ir nozīmīga loma hipotekārajā kreditēšanā. Hipotekārās kreditēšanas starpnieks un pārstāvis potenciālajam kredītņēmējam sniedz konsultācijas par hipotekārās kreditēšanas jautājumiem, sameklē potenciālo hipotekāro kredīta devēju, piedāvā kredīta devēja vārdā noslēgt hipotekāro kredītlīgumu, sagatavo hipotekāro kredītlīgumu, pārstāv kredītņēmēju sarunās ar kredīta devēju par hipotekārā kredītlīguma noslēgšanu un noslēdz viņa vārdā minēto līgumu.

Līdz ar to nav viennozīmīgi saprotams mehānisms, kādā potenciālais hipotekārais kredītņēmējs varētu aizsargāt savas tiesības hipotekārās kreditēšanas starpnieku un pārstāvju negodprātīgas rīcības dēļ, tajā skaitā, ja šādas rīcības rezultātā sagatavots vai noslēgts ķīlas ņēmējam neizdevīgs hipotekārais kredītlīgums, un tādējādi kredītņēmējs cieš pārmērīgus zaudējumus vai kā citādi ir apgrūtināta viņa ar konkrēto kredītlīgumu uzņemto saistību izpilde.

Vienlaikus attiecībā uz hipotekārās kreditēšanas starpnieku tiesiskā statusa nenoteiktību uzsverams, ka uz viņiem neattiecas Komerclikuma normas par komercaģentiem un mākleriem, jo komercaģents saskaņā ar Komerclikuma 45.pantu ir komersants, kas pilnvarots citas personas (principāla) vārdā un labā pastāvīgi slēgt darījumus ar trešajām personām vai arī sagatavot to noslēgšanu. Tas nozīmē, ka komercaģentu un personu, kuram viņš piedāvā savus pakalpojumus, saista pastāvīgas un ilgtermiņa līguma attiecības (komercaģenta līgums). Savukārt patērētājam nepieciešami starpnieka pakalpojumi tikai viena konkrēta tiesiskā darījuma – hipotekārā kredītlīguma - sagatavošanai un noslēgšanai.

Attiecībā uz mākleru kā hipotekārās kreditēšanas starpnieku iesaisti ņemams vērā arī apstāklis, ka mākleris saskaņā ar Komerclikuma 64.panta pirmo daļu ir komersants, kurš nodarbojas ar starpniecību darījumu noslēgšanā citu personu labā, nebūdams pastāvīgi saistīts ar šīm personām līgumiskās attiecībās. Tas nozīmē, ka mākleris jebkurā gadījumā būs komersants, proti, komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība). Savukārt starpniecības pakalpojumus patērētājiem hipotekārā kredītlīguma noslēgšanā sniedz ne tikai komersanti, uz kuriem attiecas Komerclikuma regulējums par mākleriem, bet arī fiziskas personas, kas nav komersanti. Tāpat fizisko personu, kas nav komersanti un piedāvā savus starpniecības pakalpojumus patērētājiem hipotekāro kredītlīgumu noslēgšanā, darbību šobrīd nereglamentē ārējie normatīvie akti.

Vienlaikus kā tiesiskā regulējuma nepilnība atzīmējams arī tas, ka normatīvajos aktos nav uzlikts par pienākumu hipotekārās kreditēšanas starpniekiem un pārstāvjiem apspriest būtiskākos hipotekārā kredītlīguma nosacījumus ar savu klientu. Nav noteikts arī minimālais klientam sniedzamās informācijas apjoms un hipotekārās kreditēšanas starpnieku un pārstāvju atbildība par viņu sniegtajiem pakalpojumiem klientam.

4. Hipotekārās kreditēšanas procesā ir bieži vien iesaistītas ne tikai hipotekārā kredītlīguma puses – kredīta devējs un kredītņēmējs, bet arī citas personas. Visbiežāk tie ir galvinieki, kas atbilstoši Civillikumam ar galvojuma līgumu uzņemas pienākumus atbildēt kredīta devējam par kredītņēmēja parādu, neatsvabinot tomēr kredītņēmēju no viņa parāda.

Ārējie normatīvie akti arī neparedz tiesības galviniekam saņemt no kredīta devēja informāciju par galvenā parāda apjomu un pienākumu kredīta devējam šādu informāciju sniegt.

5. Hipotekārās kreditēšanas gadījumā kredīta devēji gan piešķirot hipotekāro kredītu, gan arī hipotekārā kredītlīguma darbības laikā, bieži pieprasa no kredītņēmējiem papildus nekustamā īpašuma hipotēkai citus saistību izpildes nodrošinājumus (piemēram, sniegt finanšu garantijas, ņemt galvojumu, veikt līdzmaksājumus). Normatīvie akti šobrīd paredz tikai vienu aizliegumu, kad kredīta devējam nav tiesību prasīt no patērētāja izsniegtā kredīta papildu nodrošinājumu, proti, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.1 panta pirmās daļas 1.punkts paredz aizliegumu hipotekārā kredīta devējam prasīt no patērētāja izsniegtā kredīta papildu nodrošinājumu, pamatojoties uz to, ka kredīta nodrošinājumā esošā nekustamā īpašuma vērtība ir samazinājusies nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu dēļ.

Minētā regulējuma nepilnība nostāda potenciālo kredītņēmēju kā mazāk aizsargātāko kredītlīguma pusi nevienlīdzīgākā situācijā attiecībā pret kredīta devēju, jo kredīta devējs var hipotekārā kredītlīguma darbības laikā prasīt no kredītņēmēja papildu saistību izpildes nodrošinājumus. Tāpat papildu saistību izpildes nodrošinājuma pieprasīšana palielina kredītņēmējam kredīta saņemšanas izmaksas, kas vēlāk var atsaukties uz kredītņēmēja spējām savlaicīgi un pilnībā izpildīt savas ar kredītlīgumu uzņemtās saistības. Savukārt, kredītņēmējam savlaicīgi un pilnībā neizpildot ar kredītlīgumu uzņemtās saistības, palielinās arī to gadījumu skaits, kad galviniekam ir jāuzņemas atbildība par visu kredītņēmēja neatmaksāto saistību apmēru.

6. Normatīvajos aktos nav ierobežots hipotekārā kredītlīgumā ietveramo kredītprocentu likmju apmērs, tas var ievērojami pārsniegt Civillikumā noteikto likumisko procentu (seši procenti gadā) apmēru, kā arī līgumsodu apmērs. Kaut arī judikatūrā atzīts, ka līgumsoda apmērs nedrīkst pārsniegt parāda pamatsummu, kredīta devēji nereti aprēķina kredītņēmējiem par saistību izpildes nokavējumu līgumsodu, kas pārsniedz pašu kredītu, piemēram, 110% apmērā no hipotekārā kredīta summas.

Gadījumos, kad iestājies hipotekārā aizdevuma atmaksas termiņš, kredīta devēji atbilstoši šobrīd spēkā esošajam regulējumam var no kredītņēmēja papildus līgumsodam par saistību izpildes nokavējumu pieprasīt atlīdzināt arī kredīta devējam nodarītos zaudējumus. Tādējādi var izveidoties situācija, kad kredīta ņēmējam ir jāatmaksā kredīta devējam gan pilna hipotekārā kredīta summa, kredītprocenti izsniegtā hipotekārā kredīta apmērā, kā arī līgumsods, kas var pārsniegt izsniegto hipotekāro kredītu.

Šāda regulējuma nepilnība padara hipotekāro kredītu par nepievilcīgu un nesamērīgi dārgu pakalpojumu potenciālajam kredītņēmējam un neveicina hipotekārā kredīta pieejamību sabiedrībai, kā arī ievērojami apgrūtina kredītņēmēja iespējas savlaicīgi un pilnībā izpildīt savas ar kredītlīgumu uzņemtās saistības. Minēto apliecina arī Patērētāju tiesību aizsardzības centra interneta mājas lapā (<http://www.ptac.gov.lv/page/195>) publicētā informācija par galvenajām tendencēm patērētāju sūdzībās par finanšu pakalpojumiem.

**III Piedāvātie risinājumi hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma pilnveidošanai**

Ņemot vērā minēto, Tieslietu ministrija ierosina šādus risinājumus tiesiskā regulējuma pilnveidošanaiattiecībā uz hipotekāro kredītu izsniegšanu fiziskām personām kā patērētājiem vienīgā mājokļa iegādei, būvniecībai un renovācijai.

|  |
| --- |
| 1. Saeima saskaņā ar Komerclikuma spēkā stāšanās kārtības likuma Pārejas noteikumu 11.punktu ir uzdevusi Ministru kabinetam līdz 2014.gada 1.maijam sagatavot un iesniegt Saeimai likumprojektu par patērētāju kreditēšanu. Savukārt Tieslietu ministrijai saskaņā ar Valsts prezidenta 2012. gada 12. decembra rīkojumu Nr.7 „Par priekšlikumu izstrādi likumu grozījumu skaita un apjoma samazināšanai” uzdots, sadarbojoties ar Valsts prezidenta kanceleju, citām iesaistītajām institūcijām un organizācijām, izstrādāt priekšlikumus tiesiskā regulējuma pārmērīgas jaunrades mazināšanai skaitā un apjomā, kā arī radīt priekšnoteikumus pārāk detalizēta un sīkumaina tiesiskā regulējuma novēršanai. Ņemot vērā minēto un to, ka lielākā daļa no darba grupas konstatētajām pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnībām attiecas uz patērētājiem kā hipotekārajiem kredītņēmējiem unpatērētāju hipotekārā kreditēšana ir viens no patērētāju kreditēšanas veidiem, kā arī, lai novērstu sadrumstaloto un nepārskatāmo tiesisko regulējumu attiecībā uz kreditēšanas līgumiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, darba grupa secināja, ka nebūtu lietderīgi izstrādāt speciālu likumu par hipotekāro kreditēšanu, bet patērētāju hipotekārās kreditēšanas tiesisko regulējumu kā atsevišķu nodaļu iestrādāt likumprojektā par patērētāju kreditēšanu (turpmāk – patērētāju kreditēšanas likumprojekts), patērētāju kreditēšanas likumprojektā reglamentējot visus patērētāju kreditēšanas veidus, tajā skaitā arī hipotekāro kredītu.  Par patērētāju kreditēšanas likumprojekta izstrādi atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 29.marta protokollēmuma Nr.20, 41.§ 4.punktam atbildīga ir Ekonomikas ministrija. |

2. Neadekvātu nekustamā īpašuma vērtējumu samazināšanai, tajā skaitā arī hipotekārās kreditēšanas vajadzībām, nekustamā īpašuma vērtētāju profesionālās kvalifikācijas sertificēšanas sistēmu un nekustamā īpašuma vērtētāju civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu attiecināt uz visiem nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas gadījumiem. Par attiecīgā normatīvā regulējuma izstrādi kā atbildīgo ministriju jānoteic Tieslietu ministrija, kas izstrādātu grozījumuslikumā „Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu”,paredzot tajā pilnvarojumu Ministru kabinetam noteikt profesionālās kvalifikācijas sertifikātu nekustamā īpašuma novērtēšanai izsniegšanas kārtību un nekustamā īpašuma vērtētājiem izvirzāmās prasības.

3. Patērētāju kreditēšanas likumprojektā paredzēt visu patērētāju kreditēšanas starpnieku, tajā skaitā hipotekārās kreditēšanas, reģistrāciju un civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu, uzlikt par pienākumu patērētāju kreditēšanas starpniekiem un pārstāvjiem apspriest būtiskākos kredītlīguma nosacījumus ar savu klientu, noteikt klientam minimālo sniedzamo informācijas apjomu un patērētāju kreditēšanas starpnieku un pārstāvju atbildību par viņu sniegtajiem pakalpojumiem un uzraudzības kārtību.

4. Patērētāju kreditēšanas likumprojektā noteikt nosacījumus, kādi jāievēro jebkuram hipotekārajam kredīta devējam, pieņemot lēmumu par hipotekārā kredīta izsniegšanu vai atteikumu izsniegt minēto kredītu, tajā skaitā pienākumu informēt kredītņēmēju par pamatojumu atteikumam izsniegt kredītu, nosacījumus, kuriem iestājoties, hipotekārais kredīta devējs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no hipotekārā kredītlīguma. Vienlaikus būtu izvērtējama iespēja piešķirt tiesības visiem hipotekārajiem kredīta devējiem saņemt informāciju no kredītbiroja.

5. Šā informatīvā ziņojuma sadaļas „Pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnības” 4.problēmjautājuma risināšanai:

5.1. patērētāju kreditēšanas likumprojektā izvērtēt iespēju noteikt, ka gadījumā, kad kreditors ir vienpusēji pirms termiņa izbeidzis kredīta līgumu vai vienpusēji atkāpies no tā, galviniekam ir tiesības piedāvāt pārņemt galvenā parādnieka saistības;

5.2. patērētāju kreditēšanas likumprojektā paredzēt tiesības hipotekārā kredīta galviniekiem pieprasīt un kredīta devējiem pienākumu sniegt informāciju par kredītņēmēja veiktajiem maksājumiem saskaņā ar hipotekāro kredītlīgumu, maksājuma grafiku un atlikušo parādsaistību apjomu, kā arī pienākumu kredīta devējiem izvērtēt galvinieku maksātspēju;

5.3. līdz patērētāju kreditēšanas likumprojekta pieņemšanai izdarīt grozījumus Kredītiestāžu likumā, nosakot, ka kredītiestādes rīcībā esošās ziņas par kredītņēmēja veiktajiem maksājumiem saskaņā ar kredītlīgumu, maksājuma grafiku un atlikušo parādsaistību apjomu ir izpaužamas galviniekiem pēc pieprasījuma, kā atbildīgo ministriju par nepieciešamo grozījumu Kredītiestāžu likumā izstrādi nosakot Finanšu ministriju.

6. Šā informatīvā ziņojuma sadaļas „Pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnības” 5.problēmjautājuma risināšanai:

6.1. izvērtēt, vai līdz patērētāju kreditēšanas likumprojekta pieņemšanai izstrādājami grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā un paplašināms to gadījumu skaits, kad kredīta devējam nav tiesību līdztekus nekustamā īpašuma hipotēkai pieprasīt no kredītņēmēja papildu saistību izpildes nodrošinājumus (piemēram, noteikt, ka kredītlīgumā ietvertajiem saistību izpildes nodrošinājuma līdzekļiem jābūt samērīgiem attiecībā pret izsniegto kredītu, papildu nodrošinājumu nav pieļaujams prasīt gadījumos, kad noteiktā apmērā samazinājušies patērētāja ienākumi, ja patērētājs nav pieļāvis būtiskus kredītlīguma pārkāpumus). Vienlaikus paredzēt pienākumu kredīta devējam un kredītņēmējamkredītlīguma darbības laikā sadarboties.Par attiecīgā izvērtējuma un nepieciešamo grozījumu izstrādi kā atbildīgo ministriju nosakāma Ekonomikas ministrija, jo atbilstoši Ministru kabineta 2010.gada 23.marta noteikumu Nr.271 „Ekonomikas ministrijas nolikums” 1.punktam Ekonomikas ministrija izstrādā un īsteno iekšējā tirgus (precēm un pakalpojumiem) un patērētāju tiesību aizsardzības politiku;

6.2. izvērtēt iespēju ierobežot nepamatotu saistību izpildes nodrošinājumu pieprasīšanu no kredītņēmēja, patērētāju kreditēšanas likumprojektā:

6.2.1. nosakot, ka kredītlīgumā ietvertajiem saistību izpildes nodrošinājuma līdzekļiem jābūt samērīgiem attiecībā pret izsniegto kredītu;

6.2.2. nosakot pienākumu kredīta devējam un kredītņēmējamkredītlīguma darbības laikā sadarboties;

6.2.3. nosakot, ka kredīta devējam papildu nodrošinājumu no kredītņēmēja kredītlīguma darbības laikā ir tiesības prasīt, ja tam ir objektīvs pamats, piemēram, tiek palielināta kredīta summa, kredītņēmējs pieļauj būtiskus kredītlīguma pārkāpumus, kredītņēmējs nesadarbojas ar kredīta devēju;

6.2.4. nosakot kredīta devējam aizliegumu parāda restrukturizācijas priekšlikuma izvērtēšanas laikā aprēķināt kredītņēmējam līgumsodu tajos gadījumos, kad kredītņēmējs nav pieļāvis būtiskus kredītlīguma pārkāpumus, unkredītlīguma puses ir savstarpēji vienojušās par kredītņēmēja parāda restrukturizāciju.

7. Šā informatīvā ziņojuma sadaļas „Pašreizējā hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnības” 7.problēmjautājuma risināšanai patērētāju kreditēšanas likumprojektā apsvērt iespējunoteikt:

7.1. ka hipotekārajā kredītlīgumā nepieciešams ietvert mainīgās kredītprocentu likmes fiksētās daļas maiņas kritērijus, lai kredītlīgumā ir norādīta svarīgākā informācija par kreditēšanas līguma izmaksām;

7.2. līgumsoda maksimāli pieļaujamo apmēru hipotekārā kredītlīguma izrietošo saistību neizpildes gadījumā, piemēram, ka līgumsods nedrīkst pārsniegt izsniegtā hipotekārā kredīta apmēru.

Tieslietu ministrs J.Bordāns

24.05.2013. 13:10

2 855

S.Rāgs

67036974, Sandris.Rags@tm.gov.lv