



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2024-09- Nr.

DĖL SU NEKILNOJAMUOJU TURTU SUSIJUSIO KREDITO ĮSTATYMO PROJEKTO

Lietuvos Respublikos finansų ministerija teikia pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas patikslintą Lietuvos Respublikos su nekilnojamoju turtu susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 3, 24² ir 37 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo IV¹ skyriumi įstatymo projektą (toliau – Įstatymo projektas).

Įstatymo projekto tikslas – supaprastinti ir atpiginti būsto paskolų – su nekilnojamoju turtu susijusių kreditų refinansavimo procesą vartotojams – kredito gavėjams. Pastebėtina, kad būsto paskolų refinansavimo mastai Lietuvoje itin maži, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad jau kelerius pastaruosius metus rinkoje mažėja kredito davėjų taikoma marža, refinansavimas galėtų padėti vartotojams sumažinti būsto paskolų išlaidas. Dabartinis būsto paskolų refinansavimo procesas daugeliui vartotojų nepatrauklus arba netgi neprieinamas, nes yra sudėtingas, vartotojas jo metu patiria reikšmingo dydžio papildomas vienkartinės išlaidas. Taigi pagrindinis supaprastinto refinansavimo tikslas yra palengvinti vartotojui turimų pagal vieną ar kelias paskolų sutartis prisiimtų finansinių įsipareigojimų vykdymą, t. y. sumažinti mokėtinas įmokas.

Teikiame glaustą analitinę informaciją apie Įstatymo projektą:

I. Sprendžiama problema	<p>Būsto paskolų maržos mediana Lietuvoje 2018–2020 metais augo iki 2,4 procento, o nuo 2020 metų gegužės tolygiai mažėjo ir 2024 metų vasarį siekė 1,65 procento (t. y. nuo 2020 metų gegužės yra sumažėjusi 0,75 procentinio punkto, arba beveik trečdaliu). Vis dėlto 68 procentai esamų būsto paskolų marža tebėra didesnė negu 1,7 procento. Taigi, yra daug galimybių taikyti būsto paskolų refinansavimą.</p> <p>Tačiau dabartinis būsto paskolų refinansavimo procesas (t. y. naujos būsto paskolos sutarties sudarymas ir turimos būsto paskolos grąžinimas) vartotojams yra sudėtingas ir reikalaujantis reikšmingo dydžio papildomų vienkartinių išlaidų, todėl daugumai vartotojų yra nepatrauklus arba netgi neprieinamas.</p> <p>Vidutinės 100 000 eurų būsto paskolos refinansavimas vartotojui gali kainuoti apie 1 040 eurų, įskaitant mokesčius, vartotojo patiriamus dar prieš refinansavimo sutarties sudarymą (nekilnojamojo turto (toliau – NT) vertinimo išlaidos), atlyginimą notarams, naujos būsto paskolos sutarties mokesčius, mokesčius už hipotekos arba su NT susijusios teisės įregistravimą ir išregistravimą bei mokesčius, mokamus pradiniam paskolos davėjui, už pažymos, leidžiančios pakartotinai įkeisti NT, išdavimą. Taip pat gali būti taikomas turimos būsto paskolos išankstinio grąžinimo mokestis, išskyrus atvejus, kai grąžinama paskola, kuriai taikoma kintamoji palūkanų norma, šios palūkanų normos keitimo dieną.</p> <p>Remiantis atliktais skaičiavimais, esant dabartinėms būsto paskolos refinansavimo proceso išlaidoms (apie 1 040 eurų 100 000 eurų dydžio paskolai), refinansavimas vidutinės būsto paskolos turėtojui būtų</p>
-------------------------	--

	<p>finansiskai naudingas¹, jei marža sumažėtų bent 0,2 procentinio punkto.</p> <p>Panaikinus paskolos refinansavimo išlaidas ir supaprastinus refinansavimo procesą, vartotojai, pasinaudodami rinkoje esančiomis palankiomis sąlygomis, ilguoju laikotarpiu galėtų sutaupyti iki 500 mln. eurų², nes sumokėtų mažiau palūkanų. Sutaupyta suma galėtų būti skiriama vartojimui ar investuojama, taip prisidedant prie namų ūkių finansinio saugumo didėjimo ar ekonomikos augimo.</p>
II. Siūlomos priemonės	<p>Priėmus siūlomus pakeitimus esminiai palengvinimai vartotojui būtų:</p> <p>1) procedūriniai – vartotojui nebereikėtų atlikti dalies veiksmų, t. y. kreiptis į pradinį kredito davėją dėl pažymos apie paskolos likutį ir sutikimo įkeisti NT paskesne hipoteka;</p> <p>2) finansiniai – procesas vartotojui dauguma atvejų būtų nemokamas, t. y. pradinis ir naujas kredito davėjai negalėtų taikyti jokių savo nustatytų mokesčių, naujas kredito davėjas turėtų prisiimti notaro ir hipotekos išlaidas. Kredito davėjams paliekama teisė prašyti, kad vartotojas pateiktų nepriklausomo (išorinio) NT vertinimo ataskaitą, tačiau jei jis tą daro, turėtų atlyginti vartotojui su tuo susijusias išlaidas, jei vartotojas su kredito davėju sudaro kredito sutartį (įskaitant atvejus, kai pradinis kredito davėjas prašo parengti šios ataskaitos kontrapasiūlymą ir vartotojas pasirenka priimti šį pasiūlymą bei atitinkamai keičiama pradinė būsto kredito sutartis).</p>
III. Priemonių kaštai	Įstatymo projektui įgyvendinti Lietuvos Respublikos biudžeto lėšų nereikės.
IV. Nauda visuomenei	Supaprastinant būsto paskolos refinansavimo procesą ir sumažinant su juo susijusias išlaidas, vartotojų galimybės pasinaudoti palankesne rinkos bei individualia situacija būtų reikšmingai padidintos, taip pat didėtų būsto paskolų davėjų konkurencija. Tai prisidėtų prie mažesnių būsto paskolų kainų šių paskolų gavėjams ir prie Lietuvos būsto kreditavimo rinkos vystymosi.

Įstatymo projektas neprieštaruja Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programai.

Įstatymo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Įstatymo projektas paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Projektų registravimo posistemyje.

Įstatymo projektą parengė Finansų ministerijos Finansų rinkų politikos departamento (direktorė Vilma Mačerauskienė (tel. (0 5) 239 0174, el. p. vilma.macerauskiene@finmin.lt) Kredito ir mokėjimų rinkų skyriaus (laikinais vedėjo pareigas einanti patarėja Joana Daukševič (tel. (0 5) 239 0233, el. p. joana.dauksevic@finmin.lt) vyriausioji specialistė Evelina Rychter (tel. (0 5) 239 0235, el. p. evelina.rychter@finmin.lt) ir Lietuvos banko Finansinio stabilumo departamento Makroprudencinės politikos skyriaus vyriausioji ekonomistė Edita Bačkieriūtė (mob. + 370 658 30 547, el. p. EBackieriute@lb.lt) bei Finansų rinkos priežiūros departamento Kredito ir draudimo paslaugų priežiūros skyriaus vyriausioji teisininkė Rimtė Andriukaitienė (tel. +370 660 30 073, el. p. RAndriukaitiene@lb.lt).

¹ Pagal vertinimą laikoma, kad refinansavimas vartotojui finansiskai naudingas, jei per visą likusį paskolos laikotarpį sumokama nominali palūkanų suma yra didesnė už refinansavimo išlaidas bent 1 000 eurų.

² Šis įvertis laikytinas esamų paskolų turėtojų maksimalia sutaupoma suma per visą likusį paskolų laikotarpį (vidutiniškai – 20 metų). Daroma prielaida, kad visi dabartiniai būsto paskolų gavėjai, kurių paskolų marža viršija medianą – 1,65 procento – refinansuotų būsto paskolas ir jų paskolų marža sumažėtų iki šios medianos. Sutaupoma suma skaičiuojama iš likusių mokėti paskolų įmokų atėmus įmokas, mokėtinas refinansavus paskolas. Netgi konservatyviu vertinimu, jei palankiu būsto paskolos refinansavimo procesu pasinaudotų bent trečdalis visų paskolų turėtojų ir jų paskolų marža sumažėtų 0,2 procentinio punkto, analogišku ilguoju laikotarpiu sutaupoma suma nominaliaja verte galėtų siekti apie 100 mln. eurų.

Įstatymo projektas išvadoms gauti buvo teiktas Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai, Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijai, Lietuvos bankų asociacijai, Valstybinei vartotojų teisių apsaugos tarnybai, Lietuvos Respublikos konkurencijos tarybai, Finansinių paslaugų įmonių asociacijai „Finco“, asociacijai „Lietuvos kreditas“, asociacijai „Lietuvos kredito unijos“, Vartotojų aljansui. Viešo derinimo metu pastabas dėl Įstatymo projekto pateikė ir „Bigbank AS“ filialas. Į dalį gautų pastabų atsižvelgta arba jos suderintos darbo tvarka. Dėl pastabų, į kurias neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies, teikiama derinimo pažyma.

PRIDEDAMA:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projektas, 1 lapas.
2. Įstatymo projektas ir jo lyginamasis variantas, 4 lapai.
3. Aiškinamasis raštas, 7 lapai.
4. Įstatymo projekto administracinės naštos ir prisitaikymo išlaidų apskaičiavimo lentelė, 5 lapai.
5. Derinimo pažyma, 3 lapai.

Finansų ministrė

Gintarė Skaistė