



LIETUVOS BANKAS
E U R O S I S T E M A

Naujoji būsto kredito direktyva

Tomas Garbaravičius

2016 m. vasario 4 d.
Vilnius



Būsto kredito direktyva

- ▶ **Directive on credit agreements for consumers relating to residential immovable property**
 - Oficialus pavadinimo vertimas klaidinantis: „Direktyva dėl [Vartojimo kredito sutarčių] dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto“
 - Turėtų būti: „Direktyva dėl [Kredito sutarčių su vartotojais] dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto“
 - Paplitęs trumpinys: Mortgage credit directive (MCD)
 - Projektas: „Kredito, susijusio su nekilnojamuoju turto, įstatymas“ (KSNTĮ)
- ▶ **ES šalyse turi būti perkelta iki 2016 m. kovo 21 d.**
 - Rinkos dalyviai akcentuoja būtinybę skirti laiko pasirengti įgyvendinimui
- ▶ **Siūloma taikyti tik naujoms kredito sutartims**



Reguliuojamos kredito sutartys

Tik tos, kurias sudaro **vartotojai** (fiziniai asmenys) **asmeninems**, o ne verslo ar profesinėms reikmėms

- ▶ Užtikrintos NT įkeitimu (hipoteka)
- ▶ Kurių paskirtis - įgyti ar išlaikyti teises į NT
- ▶ Kitoms sutartims, sudaromoms siekiant išvengti taikymo

Netaikoma: daugiabučių namų renovacijos programai

	Kredito paskirtis	VKĮ	KSNTĮ
Su NT įkeitimu		Ne	Taip
Be NT įkeitimo	▶ NT įgijimas (pvz. išperkamoji nuoma)	Ne	Taip
	▶ Renovacija	Taip	Ne



Reguliuojami rinkos dalyviai

► Įstatyme apibrėžti subjektai

- Kredito davėjas – įmonė
- Tarpusavio skolinimo platformos operatorius (kredito davėjo pareigos)
- Paskolos davėjas – fizinis asmuo skolinantis per platformą
- Kredito tarpininkas – įmonė arba fizinis asmuo
- Kredito gavėjas – fizinis asmuo

► Kredito davėjas – įmonė, kuri **verslo tikslais** teikia ar įsipareigoja suteikti NT kreditą

► Kredito tarpininkas – **verslo arba profesijos tikslais** už atlygį

- Suveda gavėją su davėju, padeda gavėjui, davėjo vardu sudaro kredito sutartį su gavėju



Reguliuojami rinkos dalyviai

- ▶ **Reguliuojama veiklos rūšis, o ne tam tikra finansinių institucijų grupė**
 - Taikoma tiek kredito įstaigoms, tiek kitoms įmonėms, kurios verslo tikslais vykdo įstatyme reguliuojamą veiklą: pvz. draudimo įmonėms ar NT plėtotojams, kurie kredituoja būsto įsigijimą
 - Užtikrinamos vienodos veiklos sąlygos visiems tos rinkos dalyviams
 - Užtikrinamas vienodas vartotojų apsaugos lygis
- ▶ **Privaloma kredito davėjų ir tarpininkų registracija**
 - Vieši sąrašai, panašiai kaip su vartojimo kreditų teikėjais
 - Vieninga rinka – teisė ES šalių (t.y. ir Lietuvos) kredito tarpininkams teikti paslaugas visoje ES (įskaitant ir Lietuvoje)



Reikalavimai kredito davėjams ir tarpininkams



Nustatyta **registravimo procedūra**



Reikalavimai **vadovams** (reputacijos, žinių, gebėjimų) ir **darbuotojams** (žinių, gebėjimų)



Kredito tarpininkų **profesinės civilinės atsakomybės draudimas**



Konsultacinių paslaugų teikimo **standartai**



Reikalavimai kredito sutarčių sudarymui

▶ **Ikisutartinės praktikos reguliavimas**

- Reikalavimai reklamai, standartinė informacijos apie kreditą forma
- Vienodas bendros kredito kainos metinės normos skaičiavimas
- Atsakingojo skolinimo nuostatai (ASN)
- Apsvarstymui 30 d. (min 5 d. turi svarstyti) po įpareigojančio pasiūlymo pateikimo

▶ **Nustatytos privalomos kredito sutarties sąlygos**

▶ **Draudžiamas siejimas su kitomis finansinėmis paslaugomis ir produktais**

- Išskyrus įkeičiamo NT draudimą ...
- ... bet leidžiamas grupavimas
- Bankams opus klausimas dėl negalėjimo reikalauti turėti sąskaitą banke



Naujovės

- ▶ Paskolų užsienio valiuta **valiutos keitimas**
 - Kartą per metus nemokamai į eurą, pajamų arba gyvenamosios vietos valiutą
- ▶ Teisė bet kada gražinti kredito dalį **anksčiau laiko**
 - Kompensacija kreditoriui max 2 proc. gražinamos kredito dalies ...
 - ... skaičiuojant pagal visiems vienodą LB nustatytą formulę
 - Tačiau gražinimas nemokamas, jei taikoma 12 mėn. ar trumpesnio laikotarpio kintamoji palūkanų norma
- ▶ Nepriklausomas **turto vertinimas**
 - Tik išorės vertintojai gali atlikti NT vertinimą



Pigesnis
refinansavimas



Naujovės

- ▶ Kredito davėjas turi teisę reikalauti, kad kredito gavėjas padengtų **turto vertinimo išlaidas** tik
 - Prašant suteikti kreditą,
 - Didinant bendrą kredito sumą, arba
 - Įkeisto turto vertei sumažėjus dėl kredito gavėjo kaltės
- ▶ Kredito davėjas **neturi teisės reikalauti papildomai įkeisti NT** ar reikalauti kito prievolių įvykdymo užtikrinimo, jei įkeisto turto vertė sumažėja ne dėl kredito gavėjo kaltės
 - Kredito davėjas yra stipresnioji sutarties šalis, kuri turi išteklių analizei atlikti ir gali valdyti būsto kainų sumažėjimo riziką





Naujovės

- ▶ Keičiama **fiksuotosios palūkanų normos samprata**
 - Laikoma fiksuota tik jei nekeičiama iki pat sutarties pabaigos
- ▶ Privaloma atskleisti **kintamosios palūkanų normos dalis**
 - Kintamoji dalis (pvz. EURIBOR ar LIBOR indeksai) + klientui taikoma marža
 - Nurodyti sudedamąsias dalis reikia, net jei palūkanų norma keičiama rečiau nei kas metai (pvz. kas 2, 5, 10 metų)
 - Dažni klientų skundai dėl „iš lubų“ nustatytų naujų „fiksuotų“ palūkanų normų po 2 ar 5 metų fiksavimo laikotarpio
- ▶ Marža didinama tik esant **esminiam sutarties pažeidimui**
 - Ir tik tol, kol tęsiasi šie pažeidimai



Papildomos svarbios naujovės NT plėtotojams

- ▶ **Kredito davėjams taikomi ir **Atsakingojo skolinimo nuostatai (ASN)****
 - Kreditai su įkeitimu: paskolos ir užstato vertės santykis (LTV), kredito įmokos ir pajamų santykis (DSTI), kt.
 - Kreditai be įkeitimo (pvz. išperkamoji nuoma): ~~LTV~~, DSTI, kt.
- ▶ Įstatymas taikytinas ir kredito davėjų **Rent-to-Buy (R2B)** sutartims
 - R2B yra išperkamoji nuoma (nėra įkeitimo, turtas lieka kreditoriaus nuosavybe), kai numatoma galimybė nusipirkti butą su banko paskola, „sukaupus“ pradinį įnašą iš nuomos mokesčių
 - Preliminari pranešėjo nuomonė: kadangi nėra įkeitimo, LTV netaikomas, bet kredito davėjai turėtų taikyti DSTI ir kitus ASN reikalavimus