Dėl Lietuvos banko pasiūlymų, susijusių su būsto paskolų palūkanų normų fiksavimo ir refinansavimo galimybių didinimu

Atsakydamas į Lietuvos banko (LB) paskelbtą viešą konsultaciją[1], Lietuvos laisvosios rinkos institutas (LLRI) įvertino LB užsibrėžtą siekį užtikrinti vartotojo pasirinkimo alternatyvas ir teisinį aiškumą, mažinti refinansavimo išlaidų naštą ir gerinti informuotumą ir finansinį raštingumą. LLRI pateikia centrinio banko siūlymų vertinimą (1 lentelė) bei teikia savo rekomendacijas, kaip brangstančių palūkanų ir didėjančio ekonominio neapibrėžtumo aplinkoje gerinti būsto paskolas turinčių gyventojų padėtį.

LLRI pritaria LB veiksmų krypčiai, susijusiai su vartotojų informuotumo didinimu. Todėl priemones, galinčias lemti administracinių sąnaudų didėjimą verslui, vertėtų imtis svarstyti tik po to, kai jau būtų įdiegti viešojo sektoriaus sprendimai, didinantys informacijos prieinamumą. Taip pat, svarbu atkreipti dėmesį, kad sudarius informuoto pasirinkimo galimybes kuo mažesnėmis sąnaudomis, šių priemonių, ar visos būsto rinkos efektyvumo nereikėtų vertinti vien pagal tai, kaip pasikeitė paskolų fiksuotomis/kintančiomis palūkanomis santykis. Kaip pažymima LB analizėje – nėra pagrindo teigti, kad vienas kažkuris produktas yra palankesnis klientams. Todėl nėra objektyvaus poreikio kelti tikslą pakeisti paskolas fiksuotomis/kintančiomis palūkanomis turinčių klientų proporciją.

Būtina įvertinti jau galiojančio reguliavimo poveikį palūkanų fiksavimo ir paskolų refinansavimo galimybėms

Kaip informuoja LB, bendradarbiaujant su kitomis institucijomis, bus svarstoma apie poreikį inicijuoti aktualių teisės aktų pakeitimus. Todėl svarbu, kad LB įvertintų jau galiojančiuose LR įstatymuose numatytų reguliavimų poveikį būsto paskolų refinansavimo ir paskolų palūkanų fiksavimo prieinamumui.

Be to, reikėtų atkreipti dėmesį ne tik į paskolų refinansavimo bei palūkanų fiksavimo segmentą, bet ir į galimybę paskolų turėtojams atidėti paskolos įmokos mokėjimą (pvz.: iki 12 mėn.), mokant tik įmoką už paskolos palūkanas. Ši praktika itin paplitusi ir taikoma Skandinavijos šalių rinkoje. Todėl LB galėtų įvertinti, ar LR įstatymuose (šiuo atveju LR su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatyme) numatyti reikalavimai dėl įsipareigojimų atidėjimo nebuvo įgyvendinti ir perkelti į nacionalinę teisę griežtesne tvarka, nei numatyta Europos parlamento ir Tarybos direktyvoje 2014/17/ES „Dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto“. „Auksavimo“ (praktikos, kuomet ES direktyvos į nacionalinę teisę perkeliamos didesniu mastu, nei reikalaujama (angl. gold-plating)) apraiškų identifikavimas LR įstatymuose galėtų prisidėti prie LB keliamo tikslo didinti šalies būsto rinkos efektyvumą[2].

[1] Konsultacija Lietuvos banko puslapyje paskelbta 2023-05-23: https://www.lb.lt/lt/konsultacijos/busto-paskolu-palukanu-normu-fiksavimo-ir-refinansavimo-galimybiu-didinimas

[2] LLRI, „Teisės aktų auksavimas: kaip atpažinti ir išvengti“, 2022 kovo 22 d. https://www.llri.lt/wp-content/uploads/2022/10/Teises-aktu-auksavimas.pdf

1 lentelė. Lietuvos banko pasiūlymų dėl palūkanų normų fiksavimo ir paskolų refinansavimo galimybių didinimo vertinimas

Tikslas	LB siūlymas	LLRI vertinimas
Užtikrinti pasirinkimo alternatyvą ir teisinį aiškumą	Įpareigoti kredito davėją, prieš sudarant būsto paskolos sutartį, pasiūlyti vartotojui bent dvi alternatyvas: • galimybę rinktis būsto paskolą su kintamąja palūkanų norma, • galimybę rinktis būsto paskolą su bent 5 m. fiksuota ir pagrįsto dydžio palūkanų norma arba kartu su palūkanų normų svyravimo draudimo bent 5 m. produktu pagrįsta kaina	Svarbu atkreipti dėmesį, kad palūkanų normų fiksavimas gali būti nepatrauklus ir dėl mažesnio lankstumo, galimybės ateityje keisti sutarties sąlygas (pvz. keisti įmokos dydį ir t.t.). Jeigu Lietuvos rinkoje nėra palūkanų fiksavimo paklausos, įpareigojimas visada pasiūlyti fiksavimo alternatyvą taptų itin brangus ir sunkiai įgyvendinamas. Todėl toks įpareigojimas sukeltų itin didelius administracinius kaštus komerciniams bankams. Todėl, LLRI siūlo apsiriboti rekomendacija informuoti apie galimybę fiksuoti palūkanų normas tais atvejais, kai bankas teikia šį produktą.
	Peržiūrėti SNTSKĮ nuostatas dėl fiksuotosios kredito palūkanų normos sąvokos apibrėžimo ir dėl jos kainodaros atskleidimo.	Reikalavimas užtikrinti galimybę objektyviais kriterijais pagrįsti kainą remiantis administravimo sąnaudomis ir t.t. neįvertina paklausos įtakos formuojant paslaugos kainą.
Mažinti refinansavimo ir palūkanų maržos peržiūros (pas tą patį	Nustatyti, kad refinansavimo išlaidų sumą gali finansuoti refinansuojantis paskolą kredito davėjas, suteikdamas galimybę paskolos gavėjui refinansavimo išlaidų sumą išsimokėti dalimis, įtraukiant į ją į bendrą kredito kainą.	Pasiūlymas vertintinas teigiamai, jeigu bankams atveriama galimybė (o ne prievolė) finansuoti dalį refinansavimo išlaidų, sudarant galimybę šią sumą išmokėti dalimis.

kredito davėją) išlaidų naštą vartotojui	Nustatyti rekomendaciją, kad esamos kredito sutarties keitimo mokestis, keičiant kintamosios palūkanų normos maržą (pas tą patį kredito davėją), negali būti didesnis nei naujos sutarties sudarymo pas tą patį kredito davėją mokestis.	Svarbu, kad LB siūlymas išliktų rekomendacinio pobūdžio. Taip skirtingos kredito įstaigos toliau galėtų konkuruoti teikdamos skirtingas paslaugas, atsižvelgiant į jų veiklai būdingus kaštus.
Gerinti vartotojų informuotumą ir finansinį raštingumą	Sukurti viešai prieinamą nepriklausomą ir išsamią būsto paskolos alternatyvų skaičiuoklę.	Vertinant pateiktą informaciją, LB siūlo papildyti jau suplanuotą paleisti paskolos alternatyvų skaičiuoklę. Todėl, prieš imantis veiksmų, susijusių su konkrečių įpareigojimų verslo subjektams didinimu, jau suplanuotos viešai prieinamos skaičiuoklės realizavimas turėtų būti pirmasis žingsnis gerinant būsto rinkos efektyvumą.
	Didinti informacijos apie ir palūkanų normų fiksavimo privalumus ir trūkumus bei refinansavimo procesą sklaidą.	Finansinio raštingumo didinimo siekis neturėtų sukurti įpareigojimo, lemsiančio privataus verslo sąnaudų išaugimą. Todėl LB pateiktoje analizėje įvardinta alternatyva įpareigoti rinkos dalyvius peržiūrėti, tikslinti jų pateikiamas skaičiuokles – kvestionuotina.
	Skelbti būsto paskolų maržų ir palūkanų normų sklaidos statistiką, sukurti nepriklausomą interaktyvią priemonę vartotojo ir rinkos būsto paskolų sąlygų palyginimui.	Svarbu įvertinti skaičiuoklės sukūrimo sąnaudas ir galimą potencialių vartotojų skaičių.

	Įpareigoti kredito davėjus reguliariai informuoti esamus klientus – būsto paskolų gavėjus – apie jiems palankias alternatyvias kredito davėjo siūlomas sąlygas (pvz., palūkanų maržos dydį) arba nukreipti į viešą nepriklausomą informaciją (sudarytą pagal septintą pasiūlymą apie rinkos sąlygas).	Įpareigojimas problematiškas keliais aspektais. Pirma, didinami komercinių paslaugų administravimo kaštai. Antra, perteklinis informacijos teikimas nereiškia informuoto pasirinkimo sudarymo galimybės. Kyla rizika, kad perteklinis informacijos teikimas kaip tik paskatins pasirinkti klientui mažiau palankų sprendimą. Trečia, kvestionuotinas įpareigojimas teikti informaciją apie „palankias alternatyvas“, kadangi pats klientas geriausiai žino savo preferencijas (pvz. lankstesnės sąlygos gali būti vertinamos daug palankiau, negu mažesnė marža). Todėl tai, kaip bus laikomasi šio įpareigojimo, nebus įmanoma įvertinti vien objektyviais kriterijais.