

RĪGĀ

2018. gada 27. novembrī  
Nr. 1-23/188\_e

**Patērētāju tiesību aizsardzības centram**  
[ptac@ptac.gov.lv](mailto:ptac@ptac.gov.lv)

*Par aizdevumiem pret nekustamā īpašuma ķīlu*

Finanšu nozares asociācija (turpmāk – Asociācija) ir saņēmusi Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2018. gada 25. oktobra vēstuli Nr. 3.3.-7/8338/F-248 ar lūgumu sniegt skaidrojumu par kredītiestāžu praksi attiecībā uz nekustamā īpašuma vērtības noteikšanu, aizdevuma izlietošanas mērķi un summas samērojamību ar īpašuma vērtību, izsniedzot hipotekāros kredītus. Asociācija sniedz sekojošus skaidrojumus:

1. Kredītiestādes ievēro noteikumu, ka nekustamā īpašuma novērtējumu var veikt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā sertificēti nekustamā īpašuma vērtētāji, un tādēļ izmanto tikai tādus nekustamā īpašuma vērtējumus, kurus sagatavojuši un parakstījuši tādi vērtētāji, kuriem ir Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācijas sertifikāts nekustamo īpašumu vērtēšanā (Ministru kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumi Nr. 559 “Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība”).

2. Kredītiestādes rūpīgi seko līdzi tam, lai nekustamā īpašuma vērtētājs nodrošinātu neatkarīgu un objektīvu nekustamā īpašuma novērtējumu. Nekustamo īpašumu vērtējumi jā sagatavo atbilstoši Latvijas un starptautiskajiem standartiem, izmantojot vispārārtzītas un standartos atrunātas īpašumu novērtēšanas metodoloģijas. Ziņojuma atskaitēs jāiekļauj visa ar nekustamo īpašumu saistītā informācija, kas nodrošina reālu nekustamā īpašuma situācijas interpretāciju, papildus norādot un uzsverot īpašus apstākļus, ja tādi ir. Vērtības iekļaušana ziņojumā ir obligāta.

Izņēmuma gadījumos, kad pārējā nepieciešamā dokumentācija (izdrukas, plāni utt.) vērtējuma izmantotājam jau ir pieejama, un vērtējuma sagatavotājs un izmantotājs par to ir vienojušies, ir pieņemams arī saīsināts novērtējuma ziņojums. Saīsināta novērtējuma ziņojuma gadījumā īpašuma vērtība tiek noteikta atbilstoši standartos paredzētajām metodoloģijām un satur pietiekamu un objektīvu informāciju par novērtējamo objektu.

3. Kredītiestādes glabā nekustamā īpašuma novērtējumu saglabā papīra formā vai pastāvīgā informācijas nesējā. Elektroniski iesniegtus vērtējumus kredītiestāde pieņem tad, ja tie ir parakstīti ar drošu elektronisku parakstu.

4. Jauns nekustamā īpašuma vērtējums tiek sagatavots, ja tiek izsniegts jauns kredīts, ja tiek veikti grozījumi, kā rezultātā pieaug kredīta risks, kā arī visos gadījumos, kad ir pamats uzskatīt, ka nodrošinājumā esošā nekustamā īpašuma vērtība ir mainījusies (ir notikušas būtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, īpašuma tehniskajā stāvoklī, sastāvā, nomas ieņēmumu naudas plūsmā u.tml.). Atbilstoši kredītiestāžu darbību regulējošiem

tiesību aktiem, bankas iekšējie procesi nodrošina pastāvīgu nekustamā īpašuma nodrošinājumu vērtību uzraudzību.

5. Kredītus ar nekustamā īpašuma nodrošinājumu kredītiestāde piešķir galvenokārt vienam no šādiem mērķiem – nekustamā īpašuma iegādei vai nekustamā īpašuma būvniecībai/remontam.

Klientiem pastāv iespēja saņemt arī tā saukto “iespēju kredītu”, nodrošinot to ar nekustamā īpašuma hipotēku. Šāda kredīta nepieciešamībai klients norāda konkrētu mērķi, kura izvērtēšanu jāveic atbilstoši Finanšu un kapitāla tirgus komisijas 2014. gada 29. oktobra normatīvo noteikumu Nr. 248 “Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi” 4.sadaļas prasībām. Kredīta mērķis saskaņā ar minētajām normatīvajām prasībām tiek norādīts kredīta līgumā un iespēju robežās tiek kontrolēts kredīta izlietojums atbilstoši plānotajam mērķim.

Kredītiestādes piesardzīgi izturas pret praksi piesaistīt nekustamā īpašuma nodrošinājumu gadījumos, ja klienti nevar pamatot šāda nopietna apgrūtinājuma nepieciešamību (piemēram, ja kredīts paredzēts patēriņa vajadzību finansēšanai). Citāda pieeja varētu liecināt par bezatbildīgu aizņemšanos.

6. Izvērtējot aizdevuma piešķiršanu pret nekustamā īpašuma hipotēku, īpašuma vērtējums tiek izmantots gan nodrošinājuma un ar to saistītās specifiskācijas identificēšanai, gan aizdevuma summas noteikšanai. Aizdevuma summa tiek attiecināta pret zemāko no summām – īpašuma tirgus vērtību vai pirkuma summu (ja kredīts tiek izlietots nekustamā īpašuma iegādei).

Kredītiestādes mēdz noteikt minimālo aizdevuma summu kredītiem pret nekustamā īpašuma ķīlu, piemēram, tā var būt 10 000 *euro*. Vidējā mājokļa kredīta summa 2018. gadā lielākajās kredītiestādēs ir ap 60 000 *euro*, ja aizdevuma mērķi ir nekustamā īpašuma iegāde vai būvniecība.

Kredītiestāde vienmēr veic rūpīgu klienta vajadzību analīzi un piedāvā no izdevumu viedokļa klientam vispiemērotāko risinājumu. Ja klients vēlas saņemt hipotekāro kredītu mājokļa remontam par salīdzinoši nelielu summu, šādām vajadzībām kredītiestādes speciālisti biežāk ieteiks noslēgt patēriņa kredīta līgumu, kas kredīta noformēšanas izmaksu ziņā klientam būtu izdevīgāks risinājums.

Apkopojot iepriekšminēto, vēršam uzmanību, ka:

- a. nekustamā īpašuma vērtējumam jādod pietiekams un objektīvs nekustamā īpašuma vērtības un situācijas atspoguļojums,;
- b. nekustamā īpašuma iekļāšana patēriņa vajadzībām ir vērtējama kritiski;
- c. ir grūti noteikt vienādu minimālo aizdevuma un vērtības proporciju, tomēr kredīta devējiem, ņemot vērā viņu produktus, ir jānosaka metodes, lai nepieļautu bezatbildīgu aizņemšanos.

Vienlaikus vēršam uzmanību, ka ir apsverams turpināt diskusiju par ārējo normatīvo aktu papildināšanu ar atsevišķiem būtiskākajiem noteikumiem par nekustamā īpašuma vērtēšanu, ņemot vērā tās būtisko ietekmi uz personas tiesības uz īpašumu.

Ar cieņu

valdes priekšsēdētāja

Sanda Liepiņa

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

*E. Pastars, [edgars.pastars@financelatvia.eu](mailto:edgars.pastars@financelatvia.eu)*