

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE  
Civiltiesisko zinātņu katedra

**Maģistra darbs**

**Patērētāju tiesiskās problēmas hipotekārās kreditēšanas  
gadījumā**

Saņemts  
Civiltiesisko zinātņu katedrā  
2011. g. \_\_\_\_ . \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
sekretāra (-es) paraksts

Nepilna laika klātienes nodaļas  
4. semestra students  
**Ansis Aniņš**  
aa09442

Zinātniskais vadītājs  
Mag. iur. Baiba Broka

\_\_\_\_\_

Rīga, 2011

## SATURS

Ievads.....	3
1. Ar hipotēku nodrošināto patēriņa kredītu tiesiskais regulējums Latvijā.....	6
1.1. Subjekti, kuriem atļauts veikt patērētāju kreditēšanu, un to darbību reglamentējošie tiesību akti Latvijā.....	14
2. Patērētāju tiesiskais stāvoklis un galvenās problēmas hipotekārās kreditēšanas gadījumā .....	18
3. Jaunās patēriņa kredīta direktīvas (2008/48) pārņemšanas process Eiropā.....	23
3.1. Tiesiskais regulējums pirms aizdevuma līguma noslēgšanas.....	26
3.2. Atbildīgas aizdošanas princips.....	29
4. Iniciatīvas patērētāju hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma sakārtošanai un uzlabošanai Eiropas Savienībā .....	32
5. Hipotekārās kreditēšanas nošķiršana no citiem patērētāju kreditēšanas veidiem.....	42
6. Hipotekārās kreditēšanas tiesiskais regulējums ārvalstīs.....	47
7. Būtiskākie tiesību pārkāpumi patērētāju kreditēšanā .....	51
7.1. Netaisnīgi kreditēšanas līguma noteikumi.....	52
7.2. Negodīgas komercprakses aizlieguma neievērošana .....	58
Kopsavilkums.....	61
Anotācija latviešu valodā.....	63
Anotācija angļu valodā.....	64
Anotācija krievu valodā.....	65
Izmantotās literatūras un juridisko aktu saturs.....	66

## IEVADS

Šobrīd darbs, kas ir veltīts patērētāju kreditēšanai, pastiprinātu uzmanību pievēršot ar hipotēku nodrošinātajiem patēriņa kredītiem, ir īpaši aktuāls, kaut informācijas apmaiņa sabiedrībā par šo nozari ir pierimusi.

Lai arī traušana, tomēr ir izveidojusies zināma stabilitāte, un saglabājoties patreizējai situācijai valsts ekonomikā, ir iespējams paredzēt, tuvākos notikumus ekonomikā. Savukārt situācijai kļūstot pietiekami paredzamai, lēnām, bet arvien biežāk medijos sāk parādīties banku reklāmas, kas aicina patērētājus saņemt patēriņa kredītus, arī tādus, kas nodrošināti ar hipotēku. (Banku sektorā 3. ceturksnī no jauna izsniegti gandrīz 23 tūkstoši kredītu 455 miljonu latu apmērā, savukārt, kopš 2011.gada sākuma no jauna izsniegts jau 121 tūkstotis kredītu par kopējo summu 975 miljoni latu, proti, nepilnu miljardu (t.sk. 117 miljoni latu – rezidentu mājāsaimniecībām)<sup>1</sup>). Spilgts piemērs ir Nordea bankas projekts darigudri.lv, kura galvenais mērķis ir tās sniegto kreditēšanas pakalpojumu reklamēšana. Citadele banka piedāvā klientiem produktu, kādu šobrīd vēlētos visi esošie kredītņēmēji, kuriem ir grūtības pildīt kredītsaistības - iespēja dzēst savas kredītsaistības jebkurā kredītlīguma darbības brīdī, nodotot bankas īpašumā un valdījumā tai ieķīlāto nekustamo īpašumu. Protams, šādām aizdevumam ir pakalpojuma saņēmējam daudz neizdevīgāki nosacījumi, piemēram, pirmās iemaksas apmērs u.c., tomēr kā alternatīva šis ir saistošs piedāvājums. Tāpat arī nav retums iespēja iegūt bezprocentu kredītu automašīnas iegādei u.c. piemēri. Kreditēšanas tirgus, ātrāk vai lēnāk, bet noteikti attīstīsies, tādēļ, lai izvairītos no līdzīga sāpīgā kritiena kā pēc iepriekšējo kreditēšanas virsotņu sasniegšanas, nepieciešams laicīgi ieviest pārdomātu tiesisko regulējumu, kas būtu vērsti uz pilnvērtīgu patērētāju aizsardzību kā pirms kredīta izsniegšanas, tā arī aizdevuma līguma darbības laikā.

Īpaši aktuālas ar hipotekāro kreditēšanu saistītas problēmas ir tādēļ, ka patreizējās ekonomiskās situācijas apstākļos kredīta devēji neizsniedz aizdevumus bez to nodrošinājuma un kā vēlamākais parasti ir tieši nekustamais īpašums. Ļoti tieši par banku darbības principiem mūsdienās izsakās pazīstamais norvēģu ekonomists Ēriks Reinerts, norādīdams, ka bankas agrāk kalpojušas kā tilts starp uzņēmējiem un viņu mērķu sasniegšanu, taču tagad esot kļuvušas par parazitējošiem organismiem. Proti, teorētiski slikto aizņēmumu gadījumā bankai vajadzētu uzņemties risku un zaudēt, taču tā vairs nenotiek – bankas pieprasa

---

<sup>1</sup> Par Latvijas banku operatīvajiem rādītājiem 2011.gada 3.ceturksnī. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas paziņojums masu informācijas līdzekļiem. Rīga, 2011.gada 21.oktobris. Piejams: [http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi\\_masu\\_informacijas\\_l/2011/2011-10-21\\_par\\_latvijas\\_banku\\_darbi/](http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi_masu_informacijas_l/2011/2011-10-21_par_latvijas_banku_darbi/). [aplūkots 2011.gada 22.oktobrī].

glābšanas riņķi.<sup>2</sup> Lai arī raksta autors šajā gadījumā raksturojis banku attiecības ar personām, kas nav patērētāji, tomēr arī situācija patērētāju kreditēšanas gadījumā ir raksturojama identiski. Šobrīd bankas jau atkal paziņo par to, ka tās strādā ar peļņu.

Lai arī sabiedrība jau zināmā mērā samierinājusies ar situāciju, kas ir izveidojusies pēc ekonomiskās krīzes iestāšanās, un šobrīd ir aptuveni skaidrs, kuri kredītņēmēji nespēs pilnvērtīgi atmaksāt aizdevumus, kā arī, kuri to varēs izdarīt, tomēr pietiktu ar nelielu valsts ekonomiskās lejupslīdi, lai jau tā lielais aizdevumus atmaksāt nespējīgo skaits kļūtu vēl lielāks. Pie tam arī valsts amatpersonas atzīst, ka ļoti iespējams ir vēl viens globālās ekonomiskās situācijas krass pasliktināšanās vilnis. Kā liecina jaunākā informācija, pieaug īslaicīgi kavēto kredītu skaits (līdz 30 dienām), kas, galvenokārt, raksturo situāciju ar mājāsaimniecībām izsniegtajiem aizdevumiem.<sup>3</sup> Tas norāda uz problēmām tieši patēriņa kredītu jomā.

Steidzami nepieciešams parādu atgūšanas tiesiskais regulējums, kurš jau pāris gadus tiek gatavots, tomēr iesaistītās puses līdz rezultātam – spēkā esošai tiesību normai, tā arī nav nonākušas. Šobrīd likumprojekts ir konceptuāli atbalstīts Ministru kabinetā un plānots, ka tas stāsies spēkā ar 2012.gada 1.janvāri.

Diemžēl nozīmīgu rezultātu arī nav devusi 2008.gada valdības vadītāja Valda Dombrovska iniciatīva sakārtot kreditēšanas tirgu ar izmaiņām normatīvajos aktos un jaunu normatīvo aktu izstrādi. Kā izņēmums minami 2011.gada 29.marta Ministru Kabineta noteikumi Nr. 245 „Kārtība, kādā izsniedz, pārreģistrē, aptur un anulē speciālo atļauju (licenci) patērētāju kreditēšanas pakalpojumu sniegšanai un maksā valsts nodevu par speciālās atļaujas (licences) izsniegšanu un pārreģistrāciju, kā arī prasības kapitālsabiedrībai speciālās atļaujas (licences) saņemšanai”<sup>4</sup>. Šis normatīvais akts noteikti palīdzēs sakārtot patērētāju kreditēšanas tirgu, jo, nosakot augstākas prasības kredīta devējiem un paredzot iespēju zaudēt licenci, tirgū paliks tie pakalpojuma sniedzēji, kas ir gatavi patērētājiem piedāvāt vismaz minimālajām normatīvo aktu prasībām atbilstošus, taisnīgus līguma nosacījumus. Īpaši tas ir nepieciešams attiecībā uz šobrīd populārajiem īstermiņa

---

<sup>2</sup> Pārstāt specializēties nabadzībā. *Kapitāls*. 2011.gada oktobris, nr.166, 31 lpp.

<sup>3</sup> Tuvojas globālā krīze. Pieejams:

[http://www.financenet.lv/viedokli/396903-tuvojas\\_globala\\_krize](http://www.financenet.lv/viedokli/396903-tuvojas_globala_krize). [aplūkots 2011.gada 25.oktobrī].

<sup>4</sup> Kārtība, kādā izsniedz, pārreģistrē, aptur un anulē speciālo atļauju (licenci) patērētāju kreditēšanas pakalpojumu sniegšanai un maksā valsts nodevu par speciālās atļaujas (licences) izsniegšanu un pārreģistrāciju, kā arī prasības kapitālsabiedrībai speciālās atļaujas (licences) saņemšanai: Ministru kabineta 2011.gada 29.marta noteikumi Nr. 245. Latvijas Vēstnesis, 2011.gada 21.jūlijs, nr.53 (4451). Pieejams:

<http://www.likumi.lv/doc.php?id=228147> [aplūkots 2011.gada 15.oktobrī].

aizdevumiem, kur līdz šim liels skaits darbojošos uzņēmumu bija tādi, kuriem patērētāju tiesību ievērošana bija mazsvarīga.

Eiropas Parlamenta (turpmāk - EP) un Padomes 2008.gada 23.aprīļa direktīva 2008/48/EK par patēriņa kredītiem, dalībvalstīm bija jāsaņemot ar 2010.gada 12.maiju. Latvijā ar tās ieviešanu nodarbojās tam speciāli izveidota Ekonomikas ministrijas darba grupa. Lai arī vēl ir pagājis neilgs laiks no šīs direktīvas ieviešanas, Eiropas Komisija, atzīstot, ka dalībvalstu iedzīvotāji arvien biežāk piedzīvo grūtības veikt aizdevumu atmaksu, jau ir izstrādājusi priekšlikumu Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvai par kredītņēmumiem saistībā ar mājokļa īpašumu.

Joprojām liela daļa Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk - PTAC) saņemtās sūdzības ir par kredītēšanas līgumiem un tajos iekļautajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem.<sup>5</sup>

Arī patreizējais Latvijas tieslietu ministrs Gaidis Bērziņš kā vienu no prioritātēm min Eiropas standartiem atbilstoša hipotekārās kredītēšanas tiesiskā regulējuma ieviešanu.<sup>6</sup>

Darbā tiks salīdzināts Latvijas un citu valstu patērētāju kredītēšanas tiesiskais regulējums, pastiprinātu uzmanību pievēršot hipotekārās kredītēšanas gadījumiem.

Šobrīd pastāvošais patērētāju kredītēšanas tiesiskais ietvars ir nepietiekams, un darba mērķis ir noskaidrot, kādi varētu būt iespējamie uzlabojumi, lai šajos valsts tautsaimniecībai nozīmīgajos darījumos tiktu panākts pēc iespējas stabils, līdzsvarots un patērētājiem vieglāk saprotams tiesiskais regulējums.

Tomēr arī gadījumā, ja nacionālie un starptautiskie šo nozari regulējošie tiesību akti būtu sakārtoti līdz pilnībai, šajā jomā nav iespējams panākt situāciju, ka kredītēšanas darījumos visas iesaistītās puses vienmēr būs apmierinātas un tiks sasniegti to izvirzītie mērķi, piedaloties šādos darījumos. Lai negatīvu piemēru būtu pēc iespējas mazāk, nepieciešama arī darījumos iesaistīto pušu patiesa vēlme godprātīgi izlietot savas tiesības un pildīt pienākumus.

---

<sup>5</sup> PTAC 2011. gada pirmajā pusē visbiežāk sūdzas par avio pakalpojumiem un kredītēšanas līgumiem. Pieejams: [http://www.ptac.gov.lv/page/212&news\\_id=215](http://www.ptac.gov.lv/page/212&news_id=215). [aplūkots 2011.gada 15.oktobrī].

<sup>6</sup> Nedēļas jurists Gaidis Bērziņš. Jurista vārds. 2011.gada 27.septembris, nr.39.

# 1. AR HIPOTĒKU NODROŠINĀTO PATĒRIŅA KREDĪTU TIESISKAIS REGULĒJUMS LATVIJĀ

Vērtējot hipotekārās kreditēšanas tiesiskās attiecības, pamatā ir aplūkojams trīs jomu tiesiskais regulējums. Pirmkārt, tā ir patērētāju tiesību aizsardzība, otrkārt - aizdevuma līguma tiesiskais regulējums, treškārt – ķīlas un ar to saistīto jautājumu tiesiskais regulējums. Autors darbā aplūkos gadījumus, kad aizdevumi tiek nodrošināti ar nekustamo īpašumu, kā arī tiks aplūkotas tādas tiesiskās attiecības, kas pastāv starp kredīta devēju un kredīta ņēmēju – patērētāju.

Nekustamā īpašuma ieķīlājumu atbilstoši Latvijas Republikas Civillikuma<sup>7</sup> (turpmāk - Civillikums) 1279.pantam sauc par hipotēku. Vārds hipotēka ir cēlies no latīņu valodas vārda "hypotheca", ar ko romiešu tiesībās apzīmēja ķīlu gadījumos, kad ieķīlātais priekšmets palika ieķīlātāja valdījumā.<sup>8</sup>

Patērētāja definīcija ir atrodama Patērētāju tiesību aizsardzības likuma<sup>9</sup> (turpmāk - PTAL) 1.panta 3.punktā: „fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību”.

Vērtējot patērētāju tiesību aizsardzības aktu tiesisko regulējumu Latvijā, jāsecina, ka tas nav plašs, ja to salīdzina, piemēram, ar Rietumeiropas valstīm, kā arī citām ekonomiski attīstītām valstīm. Latvijā šīs apakšnozares tiesiskais regulējums ir formāli atbilstošs ES direktīvu prasībām, bet nav saskatāma valsts likumdevēja paša iniciatīva nozares tiesiskā regulējuma sakārtošanai, izdalot atsevišķus tiesību institūtus, kuriem ir būtiska sociāli ekonomiska nozīme tirgus darbībā. Kā piemēru jāmin autora apskatītie patērētāju kreditēšanas jautājumi.

Kaut arī pirms Otrā pasaules kara Latvijas Republikā tobrīd aktuālo privāttiesību jomu tiesiskais regulējums bija pietiekami labi regulēts un daudzās jomās pat bija paraugs citām valstīm, patērētāju tiesības nebija sasniegušas pietiekamu attīstības pakāpi, lai tiktu izstrādāti tieši patērētāju tiesību aizsardzību regulējoši tiesību akti. Pastāvēja vispārējs šobrīd sastopamais tikai tiesiskais regulējums aizdevuma gadījumos.

---

<sup>7</sup> Latvijas Republikas Civillikums: LR likums. *Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs*, 1993. 14.janvāris, nr. 1. Pieejams:

<http://www.likumi.lv/doc.php?id=90220>. [aplūkots 2011.gada 19.oktobrī].

<sup>8</sup> Black's Law Dictionary. 4th Revised Edition. West Publishing, 1975, p. 876-877.

<sup>9</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1999.gada 1.aprīlis, nr.104/105. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=23309>. [aplūkots 2011.gada 19.oktobrī].

Latvijas Republikai tiekot iekļautai Padomju Savienībā, Latvijas PSR teritorijā spēkā bija Padomju Savienības likumdošana. Pastāvot valsts noteiktai plānveida ekonomikai, Latvijas PSR un visā Padomju Savienībā nepastāvēja ekonomiski un sociāli priekšnoteikumi, lai patērētāju tiesības varētu attīstīties. Neesot patērētāju kultūrai, kādu mēs to pazīstam šodien, vairāku šobrīd tiesību aktos nostiprinātu patērētāju tiesību aizsardzības principu piemērošana Padomju Savienībā būtu bezjēdzīga vai pat neiespējama.

Pirmajos gados pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas sabiedrība nebija gatava mainīt savus uzskatus un ieradumus tikpat ātri, kā mainījās valsts tiesiskais statuss un valsts ekonomikas pāreja no plānveida uz tirgus ekonomiku. Cilvēki turpināja dzīvot līdzīgi kā padomju varas gados, vispārējais dzīves līmenis bija zems un valstī nebija sakārota un stabila uzņēmējdarbības vide, tādēļ plašai sabiedrības daļai nebija pieejamu kreditēšanas piedāvājumu. Pārsvarā kreditēšana notika saimnieciskās darbības subjektu starpā, ar milzīgiem procentiem un bieži vien arī kriminālo aprindu pārstāvju starpniecību.

Tomēr arī Latvija nevarēja izvairīties no tādiem globalizācijas laikmeta ekonomiskajiem procesiem un aktualitātēm, kas noritēja visā pasaulē, un arī mūsu valstī sabiedrība samērā strauji sāka tuvojties tam dzīves modelim, kas valdīja citās brīvās tirgus ekonomikas valstīs, tādēļ arī Latvijā bija nepieciešami tiesību akti, kas regulē tieši patērētāja kreditēšanas jautājumus.

Lai sekmīgi varētu pastāvēt kreditēšanas tiesiskās attiecības, ir nepieciešams sakārtots un, kas ir būtiskākais, stabils tiesību aktu regulējums. Jābūt skaidriem noteikumiem, lai kreditors vispār būtu gatavs kādam uzticēt savus līdzekļus un būtu pietiekami pārliecināts, ka ieguldījumi tiks saņemti atpakaļ. Kā arī gadījumā, ja tomēr parādnieks rīkosies negodprātīgi, varēs savas intereses aizsargāt un panākt taisnīgu risinājumu. Tāpat arī parādniekam ir svarīgi būt pārliecinātam, ka viņš saņemto aizdevumu varēs izmantot saskaņā ar tādiem noteikumiem, par kādiem puses vienojušās darījuma noslēgšanas brīdī, un nebaidīties no kreditora patvaļas saistībā ar kredīta atdošanu.

Hipotekārās kreditēšanas gadījumā galvenā nodibinātā tiesiskā attiecība ir aizdevums. Tas, ka aizdevuma līgums noslēgts ar patērētāju, kā arī tas, ka tas ir nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu, ir apstākļi, kas aizdevuma līgumam piešķir papildus tiesiskās īpašības, un norāda uz šajā gadījumā piemērojamiem speciālajiem tiesību aktiem. Patērētāja hipotekārās kreditēšanas gadījumā aizdevuma mērķis būtībā pilda arī sociālo funkciju, nevis tikai vienkāršu naudas aizdošanu, jo arī šī darījuma palīdzību pārsvarā gadījumu patērētājs iegūst savā īpašumā mājokli, kurā viņš pavadīs lielāko savas dzīves daļu kopā ar ģimeni. Vienlaicīgi patērētājs uzņemas ilgstošas saistības, tādēļ šo līgumu veiksmīgā darbībā ir ieinteresēta arī valsts, kurai būtu jānodrošina atbilstošs tiesiskais regulējums.

Latvijas Republikā tiesiskais pamats tiesiskajām attiecībām aizdevuma gadījumā ir Civillikums, kurā saistību tiesību daļas divpadsmitās nodaļas pirmā apakšnodaļa ir veltīta tieša aizdevuma līguma tiesiskajam regulējumam. Civillikuma aizdevuma tiesiskais regulējums ir ļoti lakonisks un sastāv tikai no 13 pantiem. Šajos pantos ir noteikts vispārējs aizdevuma līguma raksturojums, pamatojoties uz šīm likuma normām, aizdevējam ir tiesisks pamats atgūt savus līdzekļus. Aizdevuma līguma priekšmets ir atvietojamu lietu nodošana īpašumā ar saņēmēja pienākumu atdot saņemto<sup>10</sup>. Būtiskas aizdevuma līguma īpašības – tas ir reāllīgums un obligāta tā noslēgšanas sastāvdaļa ir naudas vai citas atvietojamās lietas nodošana. Savukārt, atbilstoši Civillikuma 1935.pantam apsolījums dot aizdevumu ir uzskatāms par priekšlīgumu, bet kreditēšanas attiecībās – par kreditēšanas līgumu. Ja aizdevuma solītājs nepilda uzņemto saistību, no viņa var prasīt tikai zaudējuma atlīdzību, nevis dot aizdevumu.<sup>11</sup>

Aizdevuma devējam būtiskākā interese, slēdzot aizdevuma vai kreditēšanas līgumus, ir atgūt otrai darījuma pusei piešķirtos naudas līdzekļus, kopā ar atlīdzību par aizdoto līdzekļu izmantošanu, kas visbiežāk tiek noteikta kā procenti. Šeit jānorāda, ka atbilstoši Civillikuma 1934.pantam aizdevums ir bezatlīdzības darījums un tikai tad, ja puses par to noteikti vienojas, par aizdevuma izmantošanu kreditoram ir maksājami procenti – Civillikuma 1946.pants, tādējādi aizdevuma līgumam iegūstot atlīdzības darījuma īpašības. Tā kā hipotekārās kreditēšanas gadījumā kredīta devējs naudas līdzekļus aizdod saimnieciskās darbības ietvaros, tad vienmēr līgums satur arī Civillikuma 1946.pantā minēto vienošanos. Savukārt kredīts, atbilstoši Kredītiestāžu likuma<sup>12</sup> 1.panta 5.punktam ir „atlīdzības darījums, kurā kredītiestāde uz rakstveida līguma pamata nodod klientam naudu vai citas lietas īpašumā un kurš klientam uzliek pienākumu noteiktā laikā un kārtībā atdot kredītiestādei naudu vai citas lietas”. Vienlaicīgi aizdevuma saņēmējam svarīgi ir tas, ka viņš saņems apsoltos līdzekļus vai preces un pakalpojumus, varēs par tiem norēķināties saskaņā ar noslēgtā līguma noteikumiem un būs pasargāts no aizdevēja patvaļas.

Civillikuma pantos noteiktie aizdevēja pienākumi ir „zināma daudzuma atvietojamu lietu nodošana aizņēmēja īpašumā” un, ja aizdevējs apsolījis aizdevumu, bet aizņēmējs piekritis to pieņemt, aizdevējam ir pienākums dot aizdevumu.<sup>13</sup> Tomēr līgums, kurā ir tikai

---

<sup>10</sup> LR Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 1998, 381.lpp.

<sup>11</sup> Turpat, 382.lpp.

<sup>12</sup> Kredītiestāžu likums: LR likums. *Latvijas Vēstnesis*, 1995.gada 24.oktobris, nr.163 (446). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=37426>. [aplūkots 2011.gada 3.oktobrī].

<sup>13</sup> Latvijas Republikas Civillikuma 1934. un 1935. pants. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=90220>. [aplūkots 2011.gada 29.oktobrī].

apsolīts aizdevums, ir uzskatāms par priekšlīgumu, kura izpildi nevar prasīt piespiedu kārtā, bet var prasīt zaudējumu atlīdzību, ja tādi ir radušies.<sup>14</sup> Aizdevēja tiesības ir saņemt no aizņēmēja tāda paša daudzuma, labuma un šķiras lietas, kādas tika aizdotas, kā arī procentus, ja tie bijuši tieši norunāti un ar uzteikumu paziņot parādniekam, ka aizdevums jāatdod. Kā arī pieprasīt parāda atdošanu pirms noteiktā termiņa ar uzteikumu.<sup>15</sup>

No aizdevēja pienākumiem izriet arī aizņēmēja tiesības un no aizdevēja tiesībām - aizņēmēja pienākumi. Tiesības aizņēmējam ir aizņemamo lietu saņemšana īpašumā un apsolutā aizdevuma saņemšana, ja par to ir noslēgts līgums, kā arī tiesības uz zaudējumu atlīdzību gadījumā, ja netiek dots apsolutais zaudējums. Savukārt, aizņēmēja pienākumi ir atdot aizņēmējam tāda paša daudzuma, labuma un šķiras lietas un arī procentus, ja tādi bijuši norunāti. Kā arī atdot aizdevumu, ja aizdevējs par to paziņo ar uzteikumu.

Kā vienu no netiešiem patērētāju tiesību aizsardzības līdzekļiem hipotekārās kreditēšanas gadījumā ir jāmin Civillikuma 1483.panta 3.punkta prasība pēc rakstveida līguma formas attiecībā uz līgumiem, kad tie ir jāieraksta zemesgrāmatās. Šis pants ir jāskata kopsakarā ar Civillikuma 994.pantu. Šī Civillikuma prasība norāda uz līgumu, kas saistīti ar nekustamā īpašuma iegūšanu, nozīmi civiltiesiskajās attiecībās, kā arī uzreiz jau norāda uz vienu no galvenajām patērētāju kreditēšanas līgumu problēmām – negodīgiem līguma noteikumiem, jo praksē kreditēšanas gadījumā tiek piedāvāti tipveida bankas sagatavoti kredītlīgumi ar nelielām patērētājam iespējām mainīt to nosacījumus. Šis jautājums sīkāk tiks aplūkots darba turpmākajās nodaļās.

Būtiska nozīme darījumos ar nekustamajiem īpašumiem ir arī to ierakstīšanai zemesgrāmatas, jo Civillikums pieprasa veikt tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamu īpašumu – Civillikuma 1477.pants. Tāpat zemesgrāmatās tiek ierakstītas uz nekustamo īpašumu nodibinātās ķīlas. Tas nepieciešams, lai tām būtu publiska ticamība attiecībā uz trešajām personām un nebūtu iespējami gadījumi, kad persona iekļīlā vienu lietu vairākas reizes, aizdevumu kopējai summai vairākkārtīgi pārsniedzot pašas lietas vērtību.

Civillikumā ir noteikts tiesiskais pamats tam, lai aizdevējs varētu atgūt savas aizdotās atvietojamās lietas. Laikā, kad tika izstrādātas Civillikuma tiesību normas, nepastāvēja patērētāju tiesību aizsardzība tādā izpratnē, kā mēs to pazīstam šodien, kad tiek noteikti ierobežojumi pakalpojuma sniedzējam (aizdevējam), kas ir vērsti uz to, lai panāktu PTAL

---

<sup>14</sup> LR Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 1998, 382.lpp.

<sup>15</sup> Latvijas Republikas Civillikuma 1943., 1945. un 1946. pants. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=90220>. [aplūkots 2011.gada 29.oktobrī].

nostiprināto līgumslēdzēju pušu vienlīdzības principu. Civillikumā netiek izdalīti gadījumi, kad viens no darījuma dalībniekiem būtu mazāk aizsargāts, mazāk ietekmīgs vai neizglītotāks. Aizdevējs, aizdodot savas lietas, izrāda uzticību un pat zināmu labvēlību, un viņam ir jābūt tiesiskiem instrumentiem savu līdzekļu atgūšanai. Minēto iemeslu dēļ kredītņēmējs ar Civillikuma normām ir nostādīts tiesiski vājākā pozīcijā.

Pretēja, mūsdienu izpratnei par patērētāju tiesībām atbilstoša pieeja ir atrodamā PTAL un Ministru kabineta 2010.gada 28.decembra noteikumos Nr. 1219 „Noteikumi par patērētāju kredītēšanas līgumu”<sup>16</sup>, kas regulē aizdevēja un aizņēmēja attiecības patēriņa kredīta gadījumā. Šajos tiesību aktos ir daudz stingrāki noteikumi attiecībā pret patēriņa kredīta devēju un redzami plaši centieni aizsargāt šādu kredītuņēmējus. Tas ir izskaidrojams ar to, ka minētie tiesību akti regulē tiesiskās situācijas gadījumos, kad kredītaņēmējs ir patērētājs, bet kredīta devējs - pakalpojuma sniedzējs. Patērētājs savstarpējās tiesiskajās attiecībās ir vājāks zināšanu un ietekmes ziņā, salīdzinājumā ar pakalpojuma sniedzēju. Šis viedoklis ir nostiprināts arī tiesību doktrīnā.<sup>17</sup>

Gandrīz vienmēr pakalpojuma sniedzēja resursi, lai panāktu sev labvēlīgāku tiesisko un ekonomisko stāvokli, ir nesalīdzināmi lielāki kā patērētājam, tādēļ tiek mēģināts pēc iespējas vispusīgāk aizsargāt kredītaņēmēju un tā tiesības. Normatīvajos aktos, kas regulē patērētāju kredītēšanas jautājumus, pienākumi būtībā tiek uzlikti tikai kredīta devējam, galvenokārt, saistībā ar patērētāja kredītēšanas reklāmu, patērētāja pilnvērtīgu informēšanu pirms kredīta izsniegšanas, patēriņa kredītlīgumos obligāti iekļaujamo informāciju un aizliegumiem pasliktināt kredītaņēmēja stāvokli patēriņa kredīta līguma darbības laikā. Ir pat sastopami gadījumi, kad tiek ierobežotas Civillikumā nostiprinātās aizdevēja tiesības. Ar PTAL 8<sup>1</sup>.panta pirmās daļas 3.punkta noteikumu tiek būtiski ierobežotas Civillikuma 1945.pantā nostiprinātās tiesības, aizliedzot pieprasīt pirmstermiņa aizdevuma atmaksu. Tas gan ir tikai tādā gadījumā, ja aizdevumaņēmējs godprātīgi pilda savas saistības.

Šis piemērs palīdz saprast, ka likumos un Ministru kabineta noteikumos, kas attiecas tieši uz patēriņa kredītu, likumdevējs mēģina ierobežot aizdevēja privilēģētāko stāvokli

---

<sup>16</sup> Noteikumi par patērētāja kredītēšanu: Ministru kabineta 2010.gada 28.decembra noteikumi Nr.1219. Latvijas Vēstnesis, 2011.gada 5.janvāris, nr.2 (4400). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=223797&from=off>. [aplūkots 2011.gada 12.oktobrī].

<sup>17</sup> Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006.gada 7.marta spriedumā SKA-591 norādījis, ka „atbilstoši Eiropas Kopienas Tiesas atziņām patērētājs ir atzīts par vājāku salīdzinājumā ar pārdevēju un pakalpojuma sniedzēju, ņemot vērā viņa zināšanas un ietekmi darījumu noslēgšanas procesā. Pārdevēja un pakalpojuma sniedzēja ietekme noved pie tā, ka patērētājs faktiski nespēj ietekmēt līguma noteikumu saturu un piekrist pakalpojuma sniedzēja izvirzītajiem līguma noteikumiem. Turklāt patērētāju tiesību aizsardzības sistēma balstās uz viedokli, ka nelīdzsvarotība attiecībās starp patērētāju, no vienas puses, un pārdevēju un pakalpojuma sniedzēju, no otras puses, var tikt izlīdzināta tikai ar pozitīvu rīcību no to personu puses, kas nav līguma slēdzējas.”

attiecībā pret kredītņēmēju, cenšoties panākt līdzsvaru tiesisko attiecību, kas rodas patēriņa kredīta gadījumā, starp līguma dalībniekiem.

Aizdevuma attiecības, kurās vismaz viena puse ir banka vai cita kredītiestāde, pakļaujas speciālu likumu regulējumam.<sup>18</sup> Šādos gadījumos tiek izmantots termins „kredīts”, kura definīcija, kā jau minēts, noteikta Kredītiestāžu likuma 1.panta 5.punktā.

Savukārt Hipotekāro ķīlu zīmju likuma<sup>19</sup> 1.panta 3.punktā ir atrodama hipotekārā aizdevuma definīcija – „aizdevums (kredīts), kas nodrošināts ar Eiropas Savienības dalībvalstī reģistrētu nekustamā īpašuma ieķīlājumu (hipotēku)”. Šis tiesību akts ir veltīts īpašiem gadījumiem, kuru ietvaros hipotēku bankas uz nodibināto (iegūto) hipotēku pamata emitē speciāla rakstura publiskas apgrozības vērtspapīrus, par kuru segumu kalpo bankās ieķīlātie nekustamie īpašumi (šo īpašumu vērtība)<sup>20</sup>. Latvijā bankas šobrīd šādus vērtspapīrus aktīvi neizdod, un aktīvi neiesaistās hipotekārajā kredītsistēmā. Hipotekāro ķīlu zīmju likuma darbību un līdz ar to arī visu hipotekāro ķīlas zīmju izsniegšanas sistēmu atbilstoši likuma 21.pantam ir jāuzrauga FKTK, bet komisija neizrāda pietiekamu iniciatīvu šīs sistēmas darbības uzraudzīšanai. Tomēr lielā daļā valstu, kurās hipotekārā kreditēšana ir ar vairāku gadsimtu vēsturi, šis hipotekārās kreditēšanas veids ir viens no galvenajiem, tādēļ arī Latvijā būtu nepieciešams izveidot profesionāļu darba grupu, kas vērtētu šī likuma iedzīvināšanas iespējamību un nepieciešamību. Mērķis būtu panākt, lai bankas aktīvi nodarbotos ar šo vērtspapīru emitēšanu, jo refinansējot izsniegtos hipotekāros kredītus ar hipotekārajām ķīlu zīmēm, bankām rodas plašākas iespējas samazināt izsniedzamo kredītu procentu likmes, un šādā situācijā ieguvēji būs kredītaņēmēji. Arī citi nosacījumi, kas galvenokārt ir vērsti uz ieguldītāju interešu aizsardzību, palielinātu arī kredītaņēmēju aizsardzību.

Piemēram, būtisks autora ieskatā ir likuma 1.panta 3.punktā ietvertā nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīcija – „aprēķināts lielums — vērtēšanas dienā noteikta naudas summa, par kādu īpašums var tikt pārdots (nopirkts), ja pārdevējs un pircējs rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.” Piemērojot šo definīciju izsniedzamajiem kredītiem kopsakarā ar likuma 14.pantu, kurā noteikts, ka „hipotekārais aizdevums kopā ar agrāk reģistrētiem nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem nedrīkst pārsniegt 75 procentus no nekustamā īpašuma tirgus vērtības”, ja ēkā vismaz puse no lietderīgās kopplatības ir izmantojama dzīvošanai vai 60 procentus citu nekustamo īpašumu gadījumā, šobrīd nebūtu jāsastopas ar bieži pastāvošu

---

<sup>18</sup> LR Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 1998, 380.lpp.

<sup>19</sup> Hipotekāro ķīlu zīmju likums: LR likums. *Latvijas Vēstnesis*, 1998.gada 29.septembris, nr.280/281 (1341/1342). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=49868>. [aplūkots 2011.gada 31.oktobrī].

<sup>20</sup> Melbārdis Dz. „Hipotekārā kreditēšana un tās funkcionēšanas mehānisms”. *Jurista vārds*, 1999. Nr.2.

situāciju, kad personām, kuras vairs nespēj pildīt uzņemtās saistības, pēc vērtību zaudējušās ķīlas atdošanas bankai jāpaliek tai vēl parādā vairāk kā pusi no aizdevuma summas.

Tiesību akti, kas regulē patērētāja kreditēšanu ir PTAL un Ministru kabineta 2010. gada 28. decembra noteikumi Nr. 1219 „Noteikumi par patērētāju kreditēšanas līgumu”. Šie divi iepriekš minētie tiesību akti šobrīd ir būtiskākie, kas aizsargā patērētāju tiesības kreditēšanas gadījumā.

PTAL 8. panta pirmajā daļā ir pieejama patēriņa kredīta līguma definīcija: „Saskaņā ar patērētāja kreditēšanas līgumu persona, kas nodarbojas ar patērētāja kreditēšanu (turpmāk — kredīta devējs), piešķir vai apsola piešķirt patērētājam kredītu atlikta maksājuma, aizdevuma vai citas tamlīdzīgas finansiālas vienošanās veidā”.

Šī panta minētā daļa arī norāda uz pirmo izņēmumu – „Par patērētāja kreditēšanas līgumu šā likuma izpratnē nav uzskatāms līgums par ilglaicīgu pakalpojumu sniegšanu vai preču piegādi, ja patērētājs par pakalpojumiem vai precēm maksā līguma darbības laikā, norēķinoties pa daļām”.

Kredīts būs atbilstošs patēriņa kredīta definīcijai tikai tādā gadījumā, ja persona, kas kredītu saņems, būs patērētājs un tikai tādā gadījumā varēs izmantot likumā noteiktos patērētāju aizsardzības līdzekļus. Patērētāja definīcija ir atrodamā šīs nodaļas sākumā. Būtiski, ka likuma noteikumi attiecas tikai uz tiem gadījumiem, kad patērētājs iegādājas preces vai pakalpojumus, kas nav paredzēti nolūkam, kas ir saistīts ar tās saimniecisko darbību.

Tātad pastāv izņēmumi un visos gadījumos, kad fiziska persona saņem aizdevumu, nevar piemērot šī likuma noteikumus. Fiziskās personas saimnieciskās darbības definīcija ir ietverta likuma „Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”<sup>21</sup> 11.panta 1.1 daļā - Par fiziskās personas saimniecisko darbību ir uzskatāma jebkura darbība, kas vērsta uz preču ražošanu, darbu izpildi, tirdzniecību un pakalpojumu sniegšanu par atlīdzību. Saimnieciskā darbība ietver arī ar uzņēmuma līguma izpildi saistīto darbību, profesionālo darbību, nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, komercaģenta, māklera un individuālā komersanta darbību, kā arī fiziskās personas īpašumā esoša individuālā uzņēmuma (arī zemnieka un zvejnieka saimniecības) darbību. Šis uzskaitījums norāda uz personām un situācijām, kurās fiziska persona nevar izmantot PTAL savu tiesību aizsardzībai kredīta ņemšanas gadījumā.

Šī paša likuma 11.panta 1.2 daļā ir noteikts, kas ir profesionālā darbība – „jebkura neatkarīga profesionālu pakalpojumu sniegšana ārpus darba tiesiskajām attiecībām, arī

---

<sup>21</sup> Par iedzīvotāju ienākumu nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 1.jūnijs, nr.32. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=56880>. [aplūkots 2011.gada 31.oktobrī].

zinātniskā, literārā, pasniedzēja, aktiera, režisora, ārsta, zvērināta advokāta, zvērināta revidenta, zvērināta notāra, zvērināta mērnika, zvērināta taksatora, mākslinieka, komponista, mūziķa, konsultanta, inženiera vai arhitekta darbība.” Secināms, ka gadījumos, kad advokāts vai komponists ir saņēmis kredītu savas saimnieciskās darbības ietvaros, PTAL noteikumi nav piemērojami.

Tātad, piemērojot PTAL būtiski ir noskaidrot, vai persona, kas saņem kredītu atbilst patērētāja definīcijai un to, vai kredīts tiek ņemts personiskajām vajadzībām.

Kopš 2009.gada spēkā ir Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.<sup>1</sup> pants, nosakot īpašu regulējumu patēriņa kredītiem, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu. Šie nosacījumi tika ieviesti, lai izvairītos no negodīgās komercprakses, ko kredīta devēji sāka plaši izmantot brīdī, kad parādniekiem sākās problēmas pildīt uzņemtās saistībās, veicot ikmēneša maksājumus. Praksē tika pielietoti visi šajā pantā minētie aizliegumi – izsniegtā kredīta papildus nodrošinājuma pieprasīšana, nepamatota kredīta pirmstermiņa atmaksa, ar kredīta piešķiršanu vai nodrošināšanu saistītu papildus izmaksu segšana.

Patērētājam, kurš nav pieļāvis būtiskus līguma pārkāpumus, ir tiesības vērsties pie kredīta devēja ar priekšlikumu kredīta atmaksas termiņa pagarināšanai vai kredīta valūtas maiņai. Par būtisku līguma pārkāpumu tiek uzskatīts kredīta atmaksas kavējums ilgāk kā 60 dienas vai ilgāk kā 30 dienas trīs reizes gada laikā, kā arī kredīta neizmantošana sākotnēji paredzētajam mērķim. Pantā iekļauts princips, ka minētās izmaiņas nedrīkst būt patērētājam nelabvēlīgākas salīdzinājumā ar izmaiņu brīdī pastāvošajiem tirgus nosacījumiem. Tomēr tiesību aktos nav noteikts kredīta devēja pienākums piekrist šādam priekšlikumam. PTAL 8.<sup>1</sup> panta 3.daļā ir noteikts pienākums to pieņemt un sniegt motivētu atbildi, tādēļ kredīta devējiem ir iespēja noraidīt priekšlikumu dažādu formālu iemeslu dēļ. Protams, nevar uzlikt par pienākumu piekrist patērētāja izteiktajam priekšlikumam, tādēļ varētu noteikt konkrētus nosacījumus, kuriem iestājoties, tomēr būtu jāpagarina kredīta atmaksas termiņš.

Svarīgi, ka tika noteikts aizliegums pieprasīt kompensāciju par izmaiņu veikšanu kredīta līgumos, jo bieži bija gadījumi, kad, pagarinot termiņu par dažiem mēnešiem, no kredītņēmēja tika pieprasīta nesamērīgi augsta maksa par šādu grozījumu noformēšanu, tādējādi darbība, kas it kā vērsta uz kredīta ņēmēja finansiālā stāvokļa atvieglošanu, rezultātā nekādu atvieglojumu nedeļa.

Lai arī PTAL ir normas, kas regulē patērētāju hipotekārās kreditēšanas jautājumus, šīs dažas normas ir absolūti nepietiekams tiesiskais ietvars, lai hipotekāro kredītu tiesiskajās attiecībās patērētājs varētu justies pietiekami aizsargāts un pārliecināts par savu interešu ievērošanu. Tādēļ nepieciešama daudz aktīvāka valsts ieinteresētība veikt uzlabojumus šīs nozares sakārtošanai, izmantojot arī darbā norādītos autora ieteikumus.

PTAL arī atrodams deleģējums Ministru kabinetam vairāku noteikumu izstrādei, proti, noteikumi par:

- pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas sniedzamās informācijas saturu un sniegšanas kārtību;
- patērētāja kreditēšanas līgumam izvirzāmās prasības un tajā ietveramo informāciju;
- gada procentu likmes aprēķināšanas metodi;
- patērētāja informēšanu kreditēšanas līguma darbības laikā;
- kredīta pirmstermiņa atmaksu un kopējo kredīta izmaksu taisnīgu samazināšanu;
- atsevišķiem kreditēšanas līgumu veidiem piemērojamās prasības un kreditēšanas starpnieku pienākumus;
- patērētāja kreditēšanai pret kustamas lietas ķīlu;
- kapitālsabiedrībām, kas patērētājiem drīkst sniegt kreditēšanas pakalpojumus.

Iepriekš jau darbā minēts, ka šobrīd spēkā ir Ministru kabineta 2010.gada 28.decembra noteikumi Nr.1219 „Noteikumi par patērētāju kreditēšanas līgumu”, ar kuriem spēku zaudēja 2008.gada 25.augusta Ministru kabineta noteikumi Nr.692<sup>22</sup>. Jaunie Ministru kabineta noteikumi tika izstrādāti galvenokārt tādēļ, lai nacionālajos tiesību aktos tiktu ieviestas Eiropas Parlamenta un Padomes 2008. gada 23. aprīļa jaunās patēriņa kredīta direktīvas 2008/48/EK prasības. Ministru kabineta noteikumi tiks sīkāk analizēti nodaļā par jaunās patēriņa direktīvas prasību ieviešanu Latvijā.

## **1.2 Subjekti, kuriem atļauts veikt kreditēšanu un to darbību reglamentējošie tiesību akti**

Subjektus, kas patērētājiem sniedz kreditēšanas pakalpojumus var iedalīt divās daļās – tie, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem ir kredītiestādes un tie, kas nav kredītiestādes. Kredītiestāžu darbību tiesiskais regulējums jau ilgstoši ir pietiekams, lai to darbības patērētāju kreditēšanā būtu pārbaudāmas un drošas no patērētāju tiesību aizsardzības viedokļa. Savukārt pārējo subjektu darbība netika pietiekami regulēta un uzraudzīta.

---

<sup>22</sup> Noteikumi par patērētāju kreditēšanas līgumu: Ministru kabineta 2008.gada 25.augusta noteikumi Nr.692. *Latvijas Vēstnesis*, 2008.gada 29.augusts, nr.134 (3918). **Zaudējis spēku ar 2011.gada 6.janvāri**. Pieejams: [http://www.likumi.lv/doc.php?id=180386&from=off#saist\\_8](http://www.likumi.lv/doc.php?id=180386&from=off#saist_8). [aplūkots 2009.gada 11.novembrī].

Pastāvot apstākļiem, ka praktiski jebkura persona varēja būt patērētāju kreditēšanas pakalpojumu sniedzējs, tostarp, arī fiziskās personas, Latvijā darbojās liels skaits dažādu subjektu, kuri sniedza patērētāju kreditēšanas pakalpojumus un nebija kredītiestādes Kredītiestāžu likuma izpratnē. Pie tam pēc aktīvas kredītu izsniegšanas, bankas praktiski pārtrauca jaunu aizdevumu izsniegšanu un pieprasījumu pēc kredītiem sāka apmierināt citi subjekti. Visbiežāk šādi subjekti ir lombardi – juridiskas personas, kas parasti izsniedz aizdevumus, kuri nodrošināti tikai ar kustamu ķīlu, kredīta devēji, kas piedāvāja patērētājiem īstermiņa aizdevumus, kā arī dažādi uzņēmumi, kas izsniedz hipotekāros kredītus un nodarbojas ar līzingu pakalpojumu sniegšanu.

Ir ļoti grūti izsekot un pārliecināties, ka šāds liels skaits subjektu, kas parasti izsniedz salīdzinoši nelielus, bet lielu daudzumu aizdevumu, ievēro visas patērētāju kreditēšanā piemērojamās tiesību normas, kā arī šī situācija noteikti neveicina atbildīgu aizdošanu un aizņemšanos.

Šobrīd ir ieviesti jauni tiesību akti un veiktas būtiskas izmaiņas jau esošajos tiesību aktos attiecībā uz subjektiem, kas var sniegt patērētājiem kreditēšanas pakalpojumus, turpinājumā šie jaunie nosacījumi tiek aplūkoti sīkāk.

Atbilstoši PTAL 8.panta 1.1. daļas prasībām, kreditēšanas pakalpojumu patērētājam drīkst sniegt kapitālsabiedrība, kura saņēmusi speciālu atļauju (licenci) patērētāja kreditēšanas pakalpojuma sniegšanai. Šī tiesību norma arī ietver izņēmumus, kad tās noteikumi nav piemērojami, kā būtiskākais izņēmums ir minamas kredītiestādes Kredītiestāžu likuma izpratnē. Protams, arī gadījumos, ja persona nodarbojas tikai ar juridisku personu kreditēšanu, šīs tiesību normas prasības nav piemērojamas.

Atbilstoši Komerclikuma<sup>23</sup> 134.panta otrās daļas noteikumiem kapitālsabiedrība ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību vai akciju sabiedrība, tātad kreditēšanas pakalpojumus var sniegt tikai juridiskas personas.

PTAL 13.pantā Ministru Kabineta ir iekļauts deleģējums izdot noteikumus, kas regulē minēto licenču izsniegšanas, pārreģistrācijas, anulēšanas un darbības apturēšanas kārtību, kā arī prasības kapitālsabiedrībām, lai tās varētu saņemt speciālo atļauju. Atbilstoši šim deleģējumam ir izstrādāti un spēkā stājušies 2011.gada 29.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.245 „Noteikumi par kārtību, kādā izsniedz, pārreģistrē, aptur un anulē speciālo atļauju (licenci) patērētāju kreditēšanas pakalpojumu sniegšanai un maksā valsts nodevu par

---

<sup>23</sup> Komerclikums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000.gada 5.maijs, nr.158/160 (2069/2071). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=5490>. [aplūkots 2011.gada 31.oktobrī].

speciālās atļaujas (licences) izsniegšanu un pārreģistrāciju, kā arī prasībām kapitālsabiedrībai speciālās atļaujas (licences) saņemšanai” .

Šo Ministru kabineta noteikumu otrā nodaļa nosaka prasības kapitālsabiedrībām speciālās atļaujas (licences) saņemšanai. Kā būtiskākās prasības ir minamas:

- minimālā pamatkapitāla apmērs – Ls 300 000 (Komerclikuma spēkā stāšanās likuma 21.panta trešā daļa);

- komersantiem nedrīkst būt noteikts aizliegums veikt uzņēmējdarbību finanšu pakalpojumu jomā;

- paredzēti ierobežojumi personām, kuras ieņem valdes vai padomes locekļu amatus komercsabiedrībās;

- striktas prasības attiecībā uz finanšu līdzekļu, kas ieguldīti pamatkapitālā, legālo izcelsmi un tiesisku ieguvu.

Izsniegtās atļaujas ir jāatjauno katru gadu, tādējādi Patērētāju tiesību aizsardzības centram būs iespēja minētos subjektus pārbaudīt katru gadu un gadījumos, ja tiks atklāti pārkāpumi to darbībā, apturēt licences darbību vai to anulēt.

Gadījumos, ja licence tiks anulēta, kapitālsabiedrība varēs turpināt ar patērētājiem iepriekš noslēgto līgumu apkalpošanu, patērētājam ir tiesības līgumu vienusējīgi lauzt, tomēr šādā gadījumā patērētājam 30 dienu laikā jāatmaksā aizdevuma summa ar procentiem, kas tiek aprēķināti līdz dienai, kad veikta atmaksa.

Papildus jāmin, ka valsts nodeva par licences izsniegšanu ir Ls 50 000 un Ls 10 000 par tās ikgadējo pārreģistrāciju.

Speciālajām atļaujām kapitālsabiedrībām ir jābūt ar 2011. gada 1.novembri, un 2011. gada 22. novembrī, atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības centra mājas lapā pieejamajai informācijai, speciālās atļaujas ir saņēmušas 40 kapitālsabiedrības. Tas norāda, ka tiek sasniegts mērķis – patērētāju kredītus izsniedzošo kapitālsabiedrību samazināšana. Izsniegto atļauju skaits visticamāk pieaugs, bet tas noteikti būs ievērojami mazāks par aptuveni 200, kas atbilst aptuvenam kreditētāju skaitam saskaņā ar Ekonomikas ministrijas datiem par 2010.gadu. Ieviestie papildus nosacījumi patērētāju kreditēšanas pakalpojumus sniedzošajiem subjektiem palīdzēs tos uzraugošajai iestādei – Patērētāju tiesību aizsardzības centram, efektīvāk pārbaudīt, vai tiek ievēroti šo pakalpojumu regulējošie tiesību akti. Tas ir svarīgi, jo nepietiek ar sakārtotu tiesību aktu ietvaru, nepieciešams arī pārbaudīt kā un vai tie tiek ievēroti.

Tādējādi šīs izmaiņas, kas skar tieši tos subjektus, kas nav kredītiestādes, ir vērstas uz patērētāju tiesību aizsardzību.

Šī jaunā kārtība ievērojami sekmēs kredīta devēju uzraudzību, kas turpmāk būs PTAC kompetencē. Līdz ar to, uzņēmumiem, kuri savu saimniecisko darbību vēlēšies saistīt tieši ar patērētāju kreditēšanu, būs jāievēro pienākumi, kas noteikti patērētājus aizsargājošajos tiesību aktos. Ja kredīta devēji neievēros minētas prasības, pret tām varēs vērst noteiktās sankcijas, kurām pēc būtības ir arī preventīva nozīme. Pie tam būtiskāko vai atkārtotu pārkāpumu gadījumā kredīta devējam var tikt anulēta licence, kas ļauj nodarboties ar patērētāju kreditēšanu.. Tāpat arī noteikums par minimālo sabiedrības pamatkapitālu Ls 300 000 apmērā palīdzēs nodrošināt to, ka tirgū pakalpojumus sniegs stabili uzņēmumi. Sagaidāms, ka iepriekšminētās prasības būtiski samazinās patērētāju sūdzību skaitu par netaisnīgiem līguma noteikumiem vai tiesības aizskarošām piedziņas metodēm. Tāpat patērētājiem tādējādi tiek nodrošināta papildus drošība un stabilitāte visā aizdevumu līgumu tiesisko attiecību laikā.

## 2. PATĒRĒTĀJA TIESISKAIS STĀVOKLIS UN GALVENĀS PROBLĒMAS HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS GADĪJUMA ŠOBRĪD

Jau vairākas desmitgades pasaules attīstītajās valstīs patēriņa kredīts ir galvenais palīgs dzīves līmeņa uzlabošanai, kas parasti izpaužas kā dažādu, visbiežāk materiālu, vēlmju vai vajadzību tūlītēja apmierināšana. Rietumu dzīves līmeņa standarti nav atdalāmi no jēdziena patēriņa kredīts. Sākot strauji attīstīties patērētāju sabiedrībai, kurai raksturīgs ir milzīgs preču klāsts un bieža īpašumā iegūto preču aizstāšana ar jaunākām un modernākām, arvien nozīmīgāku lomu sabiedrības dzīvē ieguva patēriņa kredīts.

Tā kā arī Latvijas Republika ar neatkarības atgūšanu sāka strauju pāreju no padomju varas praktizētās plānveida ekonomikas uz Rietumu pasaulē valdošo tirgus ekonomiku, pakāpeniski arī nozīmīgu lomu sāka ieņemt patērētāju kreditēšana, strauji sasniedzot savu virsotni šī gadsimta pirmās desmitgades vidū un otrajā pusē, kad saņemt aizdevumu vai iegādāties kādu preci, izmantojot dažādu formu kredītus, kļuva pat smieklīgi viegli, raugoties no šodienas skatu punkta. Personām ar salīdzinoši nelieliem ienākumiem vai tādām, kurām vispār nebija oficiālu ienākumu, nebija grūtību noslēgt dažādus aizdevuma līgumus ar vairākiem kredīta devējiem. Dzenoties pēc arvien labākiem peļņas rādītājiem, šādu iespēju aktīvi piedāvāja gan bankas, gan arī pie „nebanku” sektora kredīta devēji. Vēl vieglāk tas bija iespējams gadījumos, ja izsniegto kredītu persona bija gatava nodrošināt ar nekustamā īpašuma ķīlu.

Pareizējo situāciju ar izsniegtajiem kredītiem Latvijas tirgū raksturo Finanšu un kapitāla tirgus komisijas dati<sup>24</sup>, atbilstoši kuriem kopējais kavēto kredītu atlikums kopš gada sākuma sarucis par 7.3% jeb 276.5 miljoniem latu un septembra beigās bija 3.5 miljardi latu jeb 26.2% no kredītportfeļa. Kredītu kategorijai ar nelielu maksājumu kavējumu joprojām jūtīgi reaģējot gan uz mājsaimniecību maksāspējas izmaiņām (situācija darba tirgū uzlabojas ļoti lēni, mājsaimniecību izdevumi nemazinās), gan arī uz mazo un mikrouzņēmumu finansiālās situācijas izmaiņām saglabājas riski šo kredītu maksājumu kavējuma tālākam pieaugumam.

Tāpat pārskatā tiek norādīts, ka pārstrukturēto kredītu kategorijā kopš gada sākuma no jauna iekļauti 23 700 kredītu par kopējo summu 1 045 miljoni latu, tas nozīmē, ka gandrīz 24

---

<sup>24</sup> Par Latvijas banku operatīvajiem rādītājiem 2011.gada 3.ceturksnī. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas paziņojums masu informācijas līdzekļiem. Rīga, 2011.gada 21.oktobris. Pieejams: [http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi\\_masu\\_informacijas\\_l/2011/2011-10-21\\_par\\_latvijas\\_banku\\_darbi/](http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi_masu_informacijas_l/2011/2011-10-21_par_latvijas_banku_darbi/). [aplūkots 2011.gada 22.oktobrī].

000 kredītņēmēju šogad ir radušās grūtības laicīgi pildīt savas saistības attiecībā pret kredīta devējiem, tātad šo personu skaits joprojām turpina palielināties. Praksē kredītu pārstrukturēšana lielā daļā gadījumu tikai atliek tā brīža iestāšanos, kad kredītņēmējs vairs nav spējīgs nokārot savas saistības un kredīta devēji izvēlas pārtraukt līgumus un sākt parāda piedziņu.

Savukārt atgūšanas procesā esošo kredītu kategorijā šajā pat laikā no jauna iekļauti astoņpadsmit tūkstoši kredītu par kopējo summu 343 miljoni latu. Šī ir to izsniegto kredītu daļa, kuru labprātīga atgūšana vairs netiek uzskatīta par iespējamu un kredīta devēji ir uzsākuši darbības to atgūšanai tiesas ceļā vai ar citiem līgumos iekļautajiem līdzekļiem.

Uz to, kādiem kredītņēmējiem visbiežāk ir grūtības atdot parādus norāda tas, ka gan pārstrukturēto, gan atgūšanas procesā esošo kredītu kategorijās šajā posmā no jauna diemžēl iekļauti galvenokārt rezidentu mājāsaimniecībām izsniegtie kredīti, kā arī operācijām ar nekustamo īpašumu un būvniecības nozarei izsniegtie kredīti. Septembra beigās pārstrukturēto kredītu īpatsvars banku sektora kopējā kredītportfelī sasniedza 19.3%, savukārt atgūšanas procesā bija 13.6% no kopējā banku kredītportfeļa. Šie dati norāda uz to, ka vairāk kā trešdaļai kredītņēmēju (informācija par visiem kredītņēmējiem, neizdalot atsevišķi patēriņa kredītus) ir grūtības atdot saņemtus aizdevumus.

Minētā informācija ir tikai par tiem aizdevumiem, kurus izsniegušas Finanšu un kapitāla tirgus komisijas pārraudzībā esošās iestādes. Bet iespaidīga daļa kredītu ir izsniegta ar tā saucamajā „nebanku” sektorā, kur parādu atgūšanas problēmas ir vēl lielākas, jo šī sektora pārstāvji aizdevumus ļoti bieži izsniedza vēl vieglprātīgāk, kā to darīja bankas un citas kredītiestādes.

Visbiežāk par kredītņēmēju problēmām sāk runāt tikai brīdī, kad kredītņēmēji vairs nepilda pienākumus, ko uzņēmušies, noslēdzot aizdevuma līgumu, vai dara to neatbilstoši līguma nosacījumiem. Sabiedrībā ir izplatīts viedoklis, ka lielākās kredītņēmēju problēmas ir saistītas ar aizdevuma atmaksāšanu, un tās ir galvenās rūpes, kas šodien nomāc patērētājus, kas ir aizņēmušies naudas līdzekļus. Par galveno cēloni šīm grūtībām parasti tiek atzīta strauja personas finansiālās situācijas pasliktināšanās, ko ir ietekmējusi globāla finanšu krīze.

Krīze sākās ar vairāku lielāko ASV finanšu institūciju sabrukumu 2008. gadā, kam savukārt par cēloni bija to straujais vērtības samazinājums, jo tām piederēja milzīgs skaits vērtspapīru, kas bija nodrošināti ar paaugstināta riska hipotēkām. Šie vērtspapīri zaudēja lielāko daļu no vērtības, kā rezultātā notika daudzu finanšu kompāniju straujš kapitāla

vērtības samazinājums.<sup>25</sup> Milzīgā ASV ekonomikas ietekme uz citām pasaules ekonomiskajām aktivitātēm noveda pie situācijas, kas arī Latvijā izpaudās kā ekonomisko rādītāju sarukums, piemēram, samazinoties valsts iekšzemes kopproduktam un strauji pieaugot bezdarbam, kas Latvijā saskaņā ar Eurostat datiem 2009. gada septembrī sasniedza 19.7%. Bezdarba līmenis Latvijā jau ilgstoši ir viens no augstākajiem Eiropas Savienības dalībvalstu vidū. Samazinoties valsts budžeta ieņēmumiem, valdība nolēma palielināt nodokļus, kas ietekmēja visas iedzīvotāju grupas. Neadekvātais nekustamā īpašuma cenu pieaugums laika posmā no 2005. līdz 2007. gadam, un jau minētie citi faktori noveda pie tā, ka tieši Latvijas iedzīvotāji šīs globālās krīzes sekas sajuta daudz spēcīgāk, salīdzinājumā ar citām ES valstīm.

Tieši nekustamā īpašuma cenu burbulis bija un joprojām ir viens no sāpīgākajiem jautājumiem, kas skar hipotekāro kredītuņēmējus. Ierasta parādība 2005. un 2006. gadā bija nekustamo īpašumu cenu kāpums par aptuveni 5% mēnesī. Pusotra gadā laikā dzīvokļu cenu pieaugums bija sasniedzis gandrīz 100%.<sup>26</sup> Cenas, par kādām tirgū tika piedāvāti nekustamie īpašumi, savu augstāko līmeni sasniedza 2007. gada maijā un bija ar to patieso vērtību nesamērīgi augstas. To pierāda apstākļi, ka 2007. gadā par dzīvokļa kvadrātmetra cenu sērijveida dzīvoklim mikrorajonā šobrīd bez grūtībām ir iespējams iegādāties dzīvokli pilsētas centrā vai jaunajos projektos. Nekustamo īpašumu vērtība saruka vidēji par 70%.

Patērētāji saņēma aizdevumus jauna nekustamā īpašuma iegādei, kā nodrošinājums līguma saistību izpildei bankā ieķīlājot iegādājamos vai citus nekustamais īpašums par summu, kas ļoti bieži sasniedza 100% vai pat vairāk no nekustamā īpašuma patiesās tirgus vērtības ieķīlāšanas brīdī. Līdz ar milzīgo nekustamā īpašumu vērtības kritumu, attiecīgi ir samazinājusies summa, kādu šī ķīla reāli nodrošina. Tādēļ gadījumā, ja parādnieks vairs nevar pildīt savas saistības, un ķīla tiek realizēta par patreizējo tirgus cenu, kredītņēmējs bieži paliek parādā summu, kas ir vienāda ar to, kādu tas saņēma līguma noslēgšanas brīdī. Šī ir galvenā problēma hipotekāro kredītuņēmējiem.

Viennozīmīgi straujai praktiski visu pasaules valstu ekonomiku recesijai ir milzīga ietekme uz patērētāju spēju atmaksāt aizdevumus, tomēr, autora ieskatā, ļoti bieži paši kredītņēmēji, ir vainīgi pie situācijas, kurā ir nonākuši. Vai patiešām pirms stāties līgumattiecībās ar kredīta devēju vienmēr tika apsvērta šī aizdevuma nepieciešamība un,

---

<sup>25</sup> Four Questions about the Financial Crisis. Chairman of the United States Federal Reserve. Speech at the Morehouse College. 2008.gada 14.aprīlis.

<http://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/bernanke20090414a.htm>. [aplūkots 2011.gada 15.oktobrī].

<sup>26</sup> Rungainis Ģ. „Laiks atvēsināt pārkarsušo mājokļu tirgu.”. 2006.gada 31.maijs. Pieejams:

<http://www.prudentia.lv/index.php?parent=83> [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

galvenais, izvērtēta iespēja to atmaksāt? Vai tika apsvērta kaut vai daļa no iespējamajiem riskiem, ar kuriem būtu jāreķinās, stājoties tiesiskajās attiecībās, kas paredz pienākumu atmaksāt naudas līdzekļus, sevišķi gadījumos, kad šis pienākums gulstas uz patērētāja pleciem vairāku gadu desmitu garumā? Vai personas patiešām apzinājās savas rīcības nopietnību, kad devās galvot neskaitāmus kredītus saviem draugiem un paziņām? Vai kredītņēmējs vispār apzinājās, kāda ir kopējā kredīta summa, ko būs jāatmaksā bankai vai citam kredīta devējam? Protams, vairums patērētāju apzinājās, kādas saistības uzņemas, apzinājās, ka tās būs jāpilda, bet vai apzinājās to patieso apmēru un iespējamās sekas? Situācija, kādā ir nonākusi liela daļa patērētāju, kuri saņēmuši dažāda apmēra kredītus, pierāda, ka atbilde uz šiem un līdzīgiem jautājumiem ir „nē”. PTAL 8.panta 4.daļā ir noteikts, ka kredīta devējs pirms līguma noslēgšanas izvērtē patērētāja spēju atmaksāt kredītu, tostarp, ņemot vērā patērētāja sniegto informāciju. Ja patērētājs nesniedz atbilstošu informāciju, tad arī kredīta devējs bieži var nepareizi novērtēt atmaksāšanas iespējas un izsniegt kredītu nepamatoti paša patērētāja vainas dēļ. Šobrīd kredīta devēji ir vairāk aizsargāti no personu apzinātas nepatiesas informācijas sniegšanas, jo informācija ir iespējams pārbaudīt dažādās datu bāzēs un tas ir pienākums visām personām, kas nodarbojas ar patērētāju kreditēšanu. Lai izvairītos no situācijas atkārtošanos, nepieciešams tiesību aktos nostiprināt pienākumu kredīta devējam pilnvērtīgi izskaidrot visas tiesiskās sekas gadījumā, ja vairs nebūs iespējams pildīt uzņemtās saistības.

Visbiežāk patērētāji izmanto patēriņa kreditēšanu, lai iegūtu naudas līdzekļus dažādu vajadzību, biežāk iegribu apmierināšanai, bet parasti tas, ko cilvēki vēlas, nav pirmās nepieciešamības preces. Tās ir lietas, ko cilvēki labprāt vēlas iegūt savā īpašumā, bet brīvu naudas līdzekļu to iegādei nav. Tādēļ, stājoties līgumattiecībās ar aizdevēju, cilvēku vada ne tikai tīrs, ekonomisks aprēķins, bet liela ietekme ir emocijām un personas subjektīvajai attieksmei. Taču, kā zināms, emocijas nav labākais sabiedrotais svarīgu lēmumu pieņemšanā, bet mārketinga speciālisti ir lieliski apguvuši, kā efektīvi mudināt pircējus iegādāties dažādas preces un pakalpojumus, kuru iegādi pēc tam dažreiz pat nākas nožēlot. Ne tikai ražotāji piedāvā patērētājam pievilcīgi iesaiņotus produktus, perfekti izstrādātus mārketinga instrumentus izmanto arī kreditēšanas pakalpojumu sniedzēji, izsakot savu gribu patērētājiem sniegt kreditēšanas pakalpojumus. Patērētāju kreditētājiem jāievēro, ka ir jāsniedz vispusīga un pilnīga informācija par piedāvāto pakalpojumu, pretējā gadījumā tiek pārkāptas patērētāja tiesības atbilstoši PTAL 3.panta 3.punktam. Pēc piedāvājuma (ofertes) saņemšanas patērētājs izlemj, vai šis piedāvājums viņam ir vajadzīgs, vai viņš var to atļauties un kādā apmērā viņš to vēlētos izmantot, un jāizsaka savs akcepts. Patērētāju kreditēšanas gadījumā kredītaņēmējs ir fiziska persona, un nepieciešams, lai tai būtu gan tiesībspēja, gan arī rīcībspēja, kā tas ir

noteikts Civillikuma 1405.pantā. Atbilstoši Civillikuma 1935.panta nosacījumiem aizdevuma līgums ir spēkā tikai no laika, kad līdzēji vienojas par aizdodamā daudzuma apmēru, bet, ja darījums atbilst Kredītiestāžu likuma 1.panta 5.punkta un PTAL 8.panta otrās daļas nosacījumiem, patērētāja kredītēšanas līgumos ir jāievēro rakstveida forma, citādi tas nebūs spēkā atbilstoši Civillikuma 1475.pantam. Pirms līguma noslēgšanas puses vienojās par būtiskajām darījuma sastāvdaļām, un šinī stadijā kredīta devējam ir pienākums rīkoties atbilstoši tiesību aktos ietvertajām prasībām par pakalpojumu sniedzamajai informācijai, savukārt patērētājam ir pienākums sniegt patiesu nepieciešamo informāciju par sevi. Šī ir līguma noslēgšanas stadija, kurā vislielāko nozīmi iegūst PTAL 5.pantā nostiprinātais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips un patērētājam būtu iespēja realizēt savas intereses un ietekmēt līguma noslēgšanas procesu.

Izmantojot pastāvošo situāciju, kredītā devēji aktīvās kredītēšanas laikā bez problēmām aizdevuma līgumos iekļāva arī netaisnīgus līguma nosacījumus, ar kuriem tikai retais kredītņēmējs iepazinās, bet ja arī iepazinās, tad arī tikai retajam bija skaidras līgumos iekļautās juridiskās nianšes. Galvenais faktors taisnīgiem līguma noteikumiem ir to savstarpējā apspriešana pirms līguma noslēgšanas, tomēr patērētājam, kurš vēlējās saņemt aizdevumu, iespējas mainīt līguma nosacījumus praktiski nebija, reti kurš vispār vēlējās kaut ko mainīt piedāvātajos standarta līgumos. Cilvēki vairumā gadījumu noslēdza līgumus ar striktiem noteikumiem, kuros lielāko apjoma daļu aizņēma kredītņēmēja pienākumi, kā arī bankas tiesības gadījumos, ja netiek pildītas uzņemtās saistības. Šāda rīcība liecina par kredītētāju negodprātīgo rīcību, jo PTAL 6.pantā noteiktais aizliegums iekļaut līgumos netaisnīgus līguma noteikumus ir spēkā jau kopš 1999.gada 18.marta.

Noteikti no lielas daļas šādu gadījumu bija iespējams izvairīties, ja jau tajā laikā būtu sakārtots patērētāju kredītēšanas mehānisms un ar patērētājiem skaidriem līgumu noteikumiem. Tomēr ekonomiskās izaugsmes un sabiedrībā valdošā noskaņojuma ietekmē, reti kuru kredītņēmēju uztrauca jautājumi, kas kļūst aktuāli tikai situācijās, kad aizdevumu vairs nav iespējams atmaksāt. Diemžēl problēmu cēloņi, kas šobrīd nomāc kredītņēmējus, lielākoties ir meklējami pagātnē, tādēļ galvenais mērķis meklējot iespējamus uzlabojumus, ir pēc iespējas samazināt patreizējās situācijas atkārtotās iespējamību.

### 3. JAUNĀS PATĒRIŅA KREDĪTA DIREKTĪVAS (2008/48) IEVIEŠANAS PROCESS LATVIJĀ

Eiropas Kopienā tiesiskais regulējums patērētāju kreditēšanai tika ieviests tikai 1987. gadā un tobrīd citās pasaules ekonomiski attīstītajās valstīs šai svarīgajai jomai jau bija atsevišķs tiesiskais regulējums.

Pirmā iniciatīva 1987. gada Patēriņa kredīta direktīvas<sup>27</sup> radīšanai bija Eiropas Komisijas (turpmāk - EK) 1979. gada priekšlikums.<sup>28</sup> Direktīvas mērķis bija radīt vidi, kurā patērētāji ir aizsargāti visā ES teritorijā tā, lai varētu droši veikt pārrobežu transakcijas. ES likumdošanas mērķis bija harmonizēt dalībvalstu likumdošanu patēriņa kredītu jomā, jo pastāvēja lielas atšķirības starp dalībvalstīm šinī jomā.

Eiropas Padomes Direktīva 87/102/EEK tika grozīta 1990.gada 22.februārī<sup>29</sup> un 1998.gada 16.februārī.<sup>30</sup>

Kopš 1987. gada Patēriņa kredīta direktīvas pieņemšanas EK vairākas reizes pārskatīja direktīvas darbību, jo patēriņa kredīta tirgus bija ievērojami attīstīties un mainīties, bet mērķis par kredītpakalpojumu sniegšanu ārpus nacionālo valstu robežām nebija sasniegts.

Ziņojumi un konsultācijas par spēkā esošo direktīvu atklāja, ka pastāv būtiskas atšķirības starp dažādu dalībvalstu tiesību aktiem fizisku personu kreditēšanas jomā kopumā, jo īpaši tika atklātas būtiskas atšķirības tieši patēriņa kredītu jomā. To valstu likumu analīze, kurām transponē Direktīvu 87/102/EEK, liecina - dalībvalstis uzskata, ka Direktīvas sniegtais aizsardzības līmenis ir neatbilstošs. Tādēļ to īstenošanai tiesību aktos ņemti vērā citi kredīta veidi un jauni kredītīguma veidi, uz kuriem direktīva neattiecas.<sup>31</sup>

Visa likumdošanas un diskusiju procesa rezultātā tika pieņemta Eiropas Parlamenta un Padomes 2008. gada 23. aprīļa Direktīva 2008/48/EK par patēriņa kredītīgumiem, ar ko atceļ Direktīvu 87/102/EEK.

---

<sup>27</sup> Eiropas Padomes 1986.gada 22.decembra Direktīva 87/102/EEK par dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu attiecībā uz patēriņa kredītu. *Oficiālais Vēstnesis*, L42/48, 1987. 12.februāris.

<sup>28</sup> OV C 80, 27.3.1979.

<sup>29</sup> Eiropas Padomes 1990.gada 22.februāra Direktīva 90/88/EEK ar ko groza Direktīvu 87/102/EEK par dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu attiecībā uz patēriņa kredītu. *Oficiālais Vēstnesis*, L61/14, 1990.gada 10.marts.

<sup>30</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes 1998.gada 16.februāra Direktīvu 98/7/EK ar ko groza Direktīvu 87/102/EEK par dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu attiecībā uz patēriņa kredītu. *Oficiālais Vēstnesis*, L101/17, 1998.gada 1.aprīlis.

<sup>31</sup> Grozīts priekšlikums Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par dalībvalstu normatīvo aktu saskaņošanu attiecībā uz patēriņa kredītīgumiem un Padomes direktīvas 93/13/EK grozīšanu. 3.pants. 2005.gada 7.oktobrī. Pieejams:<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2005:0483:FIN:LV:HTML>. [aplūkots 2011.gada 22.oktobrī].

Jaunās patēriņa kredīta direktīvas galvenie mērķi ir turpmāka tirgu integrācija un augsta līmeņa patērētāja aizsardzība ir. Direktīva pievērš uzmanību kredīta saņemšanas procesa caurspīdīgumam un patērētāja tiesībām.

Direktīvas darbības joma skars visus patēriņa kredītņēmumus, izņemot ar hipotēku nodrošinātu kredītu vai kredītu ēku un zemes iegādei, kredītņēmumus zem 200 EUR un virs 75000 EUR, u.c.

Būtiskākās izmaiņas, kuras direktīvas projekts ievieša pastāvošajā likumdošanā:

1. Tiek ieviesta patērētājiem ļoti svarīga atteikuma tiesība - direktīva piešķir patērētājam tiesības atkāpties no noslēgtā patēriņa kredīta līguma 14 kalendāro dienu laikā pēc tā noslēgšanas, nenorādot kredīta devējam iemeslus, kādēļ tas tiek darīts, kā arī šinī gadījumā kreditoram nav tiesību uz jebkādu citu kompensāciju no patērētāja, izņemot kompensāciju par neatmaksājamām izmaksām, ko kreditors veicis valsts administrācijai.
2. Tā paredz saprotamu informācijas kopumu, kas jāsniedz patērētājam savlaicīgi pirms līguma noslēgšanas un arī kā daļu no kredīta līguma. Lai veicinātu dažādu piedāvājumu vieglāku salīdzināšanu, un lai informācija kredītņēmējam tiktu sniegta saprotamākā veidā, tā pirms līguma noslēgšanas ir jāsniedz standartizētā, viegli uztveramā un vienkāršā formā (Patēriņa kredīta standartinformācija), kas nodrošinātu iespēju patērētājam salīdzināt patēriņa kredītu piedāvājumus dažādās valstīs, lai veicinātu pārrobežu patērētāju kreditēšanu. Lai panāktu šo standartizēto formu, direktīva paredz vienotu Eiropas kredītinformācijas veidlapu.
3. Tāpat katram kreditoram ir jāizmanto standartizēta reklāmā iekļaujamās informācijas forma, kad tas reklamē patēriņa kredītu kādā no dalībvalstīm, un patērētājiem jābūt iespējai iepazīties ar gada procenta likmes apmēru, ko piemēro kredītam un ko visā Kopienā nosaka vienādā veidā, kā arī citas kredīta izmaksas.
4. Ir nozīmīgi papildināta un konkretizēta patēriņa kredītņēmumā obligāti norādāmā informācija - direktīva nosaka detalizētu sarakstu ar prasībām, kas jāiekļauj patēriņa kredīta līgumā.
5. Precīzāk regulētas kredītņēmēja tiesības izpildīt kredītsaistības pirms līguma beigām, kā arī kredīta devēja tiesības uz kompensāciju šinī gadījumā. Jau pašā direktīvā noteikts kompensācijas apmērs kredīta devējam kredīta ar fiksētu procenta likmi gadījumā.
6. Direktīvas 8.pants uzliek pienākumu patēriņa kredīta sniedzējiem novērtēt patērētāja kredītspēju un, ja tas ir nepieciešams, tad ne tikai no kredītņēmēja sniegtās informācija, bet arī izmantojot attiecīgās datubāzes.

7. Direktīvā parādījies regulējums kredīta starpniekiem jeb brokeriem un noteikti daži noteikumi viņu darbībā.

Līguma par Eiropas Savienības darbību 288.p 3.d. (agrāk Eiropas Kopienas dibināšanas līguma<sup>32</sup> 249.pants) nosaka: “Direktīvas, tām dalībvalstīm, kurām tās adresētas, uzliek saistības attiecībā uz sasniedzamo rezultātu, bet ļauj šo valstu iestādēm noteikt to īstenošanas formas un metodes.”<sup>33</sup> Tika noteikts, ka ES dalībvalstīm jaunā direktīva un tās prasības kreditēšanas tirgū ir jā sāk piemērot ar 2010.gada 12.maiju. Latvijā jaunās Patēriņa kredīta direktīvas prasību pārņemšanai Latvijas nacionālajos tiesību aktos 2008. gada 18.septembrī Ekonomikas ministrijā tika izveidota darba grupa, kuras sastāvā darbojās pārstāvji no Ekonomikas ministrijas, Patērētāju tiesību aizsardzības centra, Finanšu ministrijas, Latvijas bankas, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas, Tieslietu ministrijas, kā arī nevalstiskajām organizācijām - Patērētāju interešu aizstāvības asociācijas, Patērētāju interešu aizstāvības kluba, Latvijas Darba devēju konfederācijas un Latvijas Komerčbanku asociācijas. Terminš normatīvo aktu izmaiņu izstrādei tika noteikts 2010. gada 1.janvāris.<sup>34</sup>

Kā šīs direktīvas galvenais mērķis ir uzskatāms tas, ka ar to tiek noteikta stingra dalībvalstu normatīvo aktu harmonizācija. Līdz ar to valstīs, kur tiesiskais regulējums patērētāju kreditēšanas jomā ir ilgāk veidojies un jau sasniedzis augstu attīstības pakāpi, piemēram, Apvienotajā Karalistē varētu likt samazināt patērētāju tiesisko aizsardzību, lai izpildītu direktīvas prasības.

Latvijas tiesību aktos direktīvas 2008/48/EK prasības tika ieviestas, veicot grozījumus PTAL un izstrādājot jaunus Ministru kabineta noteikumus - 2010. gada 28.decembra noteikumi Nr.1219 „Noteikumi par patērētāju kreditēšanas līgumu”. Atšķirībā no Direktīvas, nacionālie patērētāju tiesības aizsargājošie tiesību akti attiecas arī uz hipotekārās kreditēšanas jomu, ko apliecina arī PTAL 8.panta pirmajā daļā iekļautā patērētāja kreditēšanas līguma definīcija. Šādas tiesības dalībvalstīm piešķirtas saskaņā ar Patēriņa kredīta direktīvas 15.pantu, kas paredz, ka „Šī direktīva neliedz dalībvalstīm paturēt vai pieņemt stingrākus noteikumus, lai aizsargātu patērētājus saistībā ar viņu pienākumiem, kas izriet no Līguma”. Tādējādi Latvijā attiecībā uz hipotekāro kreditēšanu saskaņā ar Patēriņa kredīta direktīvā piešķirto pilnvarojumu ir noteikti stingrāki noteikumi. Direktīvas prasības netika laicīgi

---

<sup>32</sup> Eiropas Ekonomikas Kopienas dibināšanas līgums (Konsolidēta versija). *Oficiālais Vēstnesis*, C 325, 2002.gada 24.decembris.

<sup>33</sup> Līgums par Eiropas Savienības darbību (Konsolidēta versija). *Oficiālais Vēstnesis*, C 83/47, 2010.gada 30.marts.

<sup>34</sup> Sākas darbs pie jaunās patēriņa kredīta direktīvas pārņemšanas, portāls lv.lv. <http://www.lv.lv/?menu=doc&id=181811>. [aplūkots 2011.gada 20.oktobrī].

ieviestas, tādēļ 2010. gada jūnijā Latvija no Eiropas Komisijas saņēma oficiālu paziņojumu par pārkāpumu, neievērojot noteiktos termiņus.

Būtiskākās izmaiņas PTAL saistībā ar jaunās patēriņa direktīvas ieviešanu ir šādas:

- Atbilstoši likuma 12.1 pantam 14 dienu laikā no līguma noslēgšanas brīža vai līgumu noteikumu un nosacījumu saņemšanas pēc līguma noslēgšanas patērētājiem ir atteikuma tiesības un tie drīkst atkāpties no noslēgtā līguma;
- Visiem kredīta devējiem (iepriekš šis nosacījums attiecās tikai uz kredītiestādēm) ir pienākums pirms kreditēšanas līguma noslēgšanas izvērtēt patērētāja spēju atmaksāt kredītu. Šajā sakarā jāmin, ka piekļuve kredītreģistram ir ne tikai kredītiestādēm, bet arī pārējiem patēriņa kreditēšanas pakalpojumu sniedzējiem;
- Noteiktas jaunas patērētāja kreditēšanas līgumam un tajā ietveramajai informācijai izvirzāmās prasības, paredzot līgumā iekļaut ne tikai informāciju par darījuma noteikumiem un patērētāja pienākumiem, bet par tiesību aktos noteiktajām patērētāja tiesībām. Piemēram, par atteikuma tiesībām;

Atbilstoši pieaugošajiem centieniem aizsargāt visu personu tiesības, likums turpmāk aizliedz atšķirīgu attieksmi pret patērētājiem ar invaliditāti, piedāvājot vai pārdodot precī vai pakalpojumu. Atšķirīga attieksme pret patērētāju invaliditātes dēļ pieļaujama tikai gadījumos, ja tā ir objektīvi pamatota ar tiesisku mērķi, kura sasniegšanai izraudzītie līdzekļi ir samērīgi, vai ja pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam vienlīdzīgas attieksmes nodrošināšana uzliek nesamērīgu slogu.<sup>35</sup>

### **3.1 Tiesiskais regulējums pirms aizdevuma līguma noslēgšanas**

Kā viens no būtiskākajiem jaunās patēriņa direktīvas jaunumiem ir jāmin patērētājam pirms līguma noslēgšanas sniedzamās informācijas noteikšana. Ar 2010. gada 28.decembra Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1219 „Noteikumi par patērētāju kreditēšanas līgumu” ir ieviesta pirms kredīta noslēgšanas sniedzamās informācijas veidlapa, kas ir vienāda visās ES valstīs.

Minēto Ministru kabineta noteikumu Nr. 18. pants nosaka: „Pirms patērētājs ir uzņēmies kreditēšanas līguma saistības vai piekritis piedāvājumam, kredīta devējs vai kredīta starpnieks, balstoties uz kredīta devēja piedāvātajiem kredīta noteikumiem un nosacījumiem un uz patērētāja vēlmēm un sniegtajām ziņām, ja patērētājs ir tādas sniedzis, savlaicīgi

---

<sup>35</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.<sup>1</sup>pants.

nodrošina patērētāju ar informāciju, kas nepieciešama, lai salīdzinātu dažādus piedāvājumus un pieņemtu uz informāciju balstītu lēmumu par kredītēšanas līguma noslēgšanu.” Noteikumu 19.panta 19 punktā ir minēts, kāda informācija kredīta devējam ir jāsniedz patērētājam. Būtisks ir apstāklis, ka kredīta devējs ir sniedzis šo informāciju atbilstoši noteikumiem tikai gadījumā, ja tas ir darīts saskaņā ar veidlapas prasībām.

Mērķis šai veidlapai, pirmkārt, ir ļaut patērētājam ērtā veidā skaidri saprast, kādi ir piedāvātā aizdevuma nosacījumi un kādas saistības tas uzņemas, noslēdzot šo līgumu. Otrkārt, izmantojot šo veidlapu, patērētājs var ērtā veidā salīdzināt plašo dažādu kredīta devēju piedāvājumus un izvēlēties sev izdevīgāko, lētāko vai vienkārši piemērotāko.

Noteikumu 23.punkts nosaka: „Kredīta devējs pēc patērētāja pieprasījuma bez maksas izsniedz kredītēšanas līguma projekta eksemplāru, izņemot gadījumu, ja kredīta devējs pieprasījuma izteikšanas brīdī nevēlas noslēgt kredītēšanas līgumu ar patērētāju.”

Diemžēl noteikumi attiecībā uz šo kredīta standarta informācijas veidlapu neattiecas uz hipotekārajiem kredītiem, par ko direktīvas ieviešanas darba grupā iesaistītās puses nevienojās un kas ir uzskatāms par kredīta sniedzēju panākumu. Tomēr jāmin, ka 2001.gada 5.martā Eiropas Hipotēku federācija (The European Mortgage Federation) pieņēma Brīvprātīgo rīcības kodeksu attiecībā uz informāciju, kas sniedzama pirms līguma noslēgšanas mājokļu kredītu gadījumā<sup>36</sup> (turpmāk - kodekss) (Voluntary Code of Conduct for Pre-contractual Information on Home Loans).<sup>37</sup> Šis kodekss nosaka kāda informācija un kādā veidā ir sniedzama patērētājam pirms hipotekārā kredīta līguma noslēgšanas par piedāvāto pakalpojumu, izdalot atsevišķi vispārējo informāciju par pakalpojumu un katram konkrētajam patērētājam sniedzamo informāciju. Individuāli sniedzamā informācija ir sniedzama atbilstoši formai (European Standardised Information Sheet), kas ir pievienota kodeksam. Šādas standartizētas formas palīdz patērētājiem vieglāk uztvert nepieciešamo informāciju par piedāvātā kredīta nosacījumiem un izmaksām, kā arī vienkāršo piedāvājumu salīdzināšanu. Latvijas Komerčbanku asociācija ir Eiropas Hipotēku federācijas locekle, un lielākās Latvijas bankas ir pievienojušās šim kodeksam 2009.gadā. Protams, banku pievienošanās šim kodeksam un tā ievērošana ir apsveicama iniciatīva, bet diemžēl tas tika izdarīts jau pēc tam, kad beidzās apjomīgā kredītu izsniegšana.

---

<sup>36</sup> Voluntary Code of Conduct for Pre-contractual Information on Home Loans. Pieejams: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances-retail/docs/home-loans/agreement\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/agreement_en.pdf) [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

<sup>37</sup> The European Code of Conduct on Home Loans. Pieejams: <http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=224> [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

Arī iepriekšējos Ministru kabineta noteikumos bija noteikumi par kreditēšanas līgumā iekļaujamo informāciju, taču šobrīd šī informācija ir daudz detalizētāka, jo ir noteikti 22 obligāti iekļaujamie noteikumi, iepriekšējo 10 vietā.

„Svarīgākais ir tas, lai patērētājam būtu pilnīgi skaidrs, kādas ir kredīta izmaksas, cik daudz viņš ir aizņēmis, kādas ir procentu likmes un citi iespējamie maksājumi, piemēram, samaksa par kontu apkalpošanu vai tamlīdzīgi; kāda būs maksājumu gala summa, kādā veidā maksājumi tiek veikti - to biežums, skaits, apmērs; vai jāatver kādi papildu konti, jāslēdz līgumi par citiem obligātiem pakalpojumiem, piemēram, apdrošināšanu (kas saskaņā ar iepriekšējiem noteikumiem nebija īpaši jānorāda), kā arī informācija par patērētāja tiesībām.”<sup>38</sup>

Kā būtisks ir minams PTAL noteiktais, ka līgumā iekļaujama informācija par, tiesībām uz pirmstermiņa atmaksu, tiesībām atteikties no kreditēšanas līguma un tiesības saistībā ar preču vai pakalpojumu iegādi kredītā. Līgumā arī jānorāda iestāde, kas veic uzraudzības funkcijas - Patērētāju tiesību aizsardzības centrs, lai patērētājiem zinātu, kur griezties gadījumos, ja nepieciešama palīdzība patērētāju tiesību aizsardzības jautājumos.

Attiecībā uz kredīta pirmstermiņa atmaksu un tiesībām atteikties no kreditēšanas līguma ir jāmin Satversmes tiesas 2011.gada 8.aprīļa spriedums lietā Nr. 2010-49-03,<sup>39</sup> kurā tika izskatīts Administratīvās rajona tiesas pieteikums par „Par Ministru kabineta 2008.gada 25.augusta noteikumu Nr.692 „Noteikumi par patērētāja kreditēšanas līgumu” 30.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 64. un 105.pantam. Pieteikumā tika norādīts, ka apstrīdētā norma izdota saskaņā ar PTAL, kurā noteikts, ka patērētājam ir tiesības izpildīt savas saistības pirms patērētāja kreditēšanas līgumā noteiktā termiņa un šādā gadījumā patērētājam ir tiesības uz kopējo kredīta izmaksu taisnīgu samazināšanu. Taču, tiesas ieskatā, likums nedod tiesības Ministru kabineta noteikumos taisnīgās izmaksas reducēt tikai uz administratīvajiem izdevumiem. Šādā veidā tiek ierobežotas kredītiestādes īpašuma tiesības. Kredītiestāde finansē tās izsniegtos kredītus, aizņemoties šim nolūkam nepieciešamos naudas līdzekļus starpbanku tirgū. Ja kredīts tiek atmaksāts pirms termiņa, kredītiestādei varot rasties zaudējumi. Satversmes tiesa atzina, ka apstrīdētās normas mērķis ir patērētāju kā kredītlīguma vājākās puses tiesību aizsardzība un likumā ietvertais pilnvarojums ir noteikt kopējo kredīta izmaksu taisnīgu samazināšanu patērētāja interesēs. Šāds pilnvarojums ir pietiekami skaidrs un Ministru kabinets to nav pārkāpis, tādējādi norma atbilst Satversmes 64.pantam.

---

<sup>38</sup> „Par kredītņēmēju tagad rūpējas vairāk. Jālemj viņam pašam.” portāls lv.lv, 2011.gada 13.janvāris Pieejams: <http://www.lvportals.lv/?menu=doc&id=224216>. [aplūkots 2011.gada 1.oktobrī].

<sup>39</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 8.aprīļa spriedums lietā Nr.2010-49-03. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2010\\_49\\_03.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2010_49_03.htm) [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

Tiesa atzina, ka norma atbilst arī Satversmes 105.pantam, jo kredīta devēju īpašuma tiesību ierobežojums ir samērīgs. Gadījumos, kad patērētājs izpilda saistības pirms kredīta līgumā noteiktā termiņa, kredīta devējam atmaksāto summu ir iespējams ieguldīt peļņas gūšanai. Atkarībā no ieguldījuma nosacījumiem un tirgus situācijas kredīta devējs nākotnē var ciest zaudējumus vai arī gūt peļņu, proti, kredīta devējs uzņemas komercrisku.

Satversmes tiesa norādījusi, ka „Atbilstoši apstrīdētajā normā ietvertajam aizliegumam kredīta devējs nevar prasīt, lai patērētājs, kas izpilda kredīta saistības pirms noteiktā termiņa, atlīdzina radušos zaudējumus kompensācijas veidā. Var secināt, ka apstrīdētajā normā ietvertais kompensācijas pieprasīšanas aizliegums ir uzskatāms par kredīta devēja mantisko tiesību ierobežojumu.” Tomēr tiesa atzinusi, ka šim tiesību ierobežojumam ir leģitīms mērķis – patērētāju tiesību aizsardzība, ko nevar sasniegt ar citiem līdzekļiem, kas kredīta devējam Satversmē noteiktās pamattiesības aizskartu mazāk.

Izmaiņas tika ieviestas arī Ministru kabineta noteikumos saistībā ar kreditēšanas pakalpojumu reklāmu. Norādot informāciju par kredīta izmaksām vai, piemēram, aizņēmuma procentu likmi, ir jānosauc arī kredīta kopējā summa, kas būs jāatdod, kā arī gada procentu likme, kas vismaz aptuveni parāda kredīta reālās izmaksas, un veicamie ikmēneša maksājumi. Tāpat ieviests aizliegums reklamās piedāvāt kredītus arī tiem, kuriem ir negatīva kredīta vēsture. Latvijā šāda prakse no „nebanku” kreditētāju puses vēl neilgu laiku iepriekš bija plaši sastopama.

### **3.2 Atbildīgas aizdošanas princips**

Atbildīgu aizdošanu definē kā kreditoru un starpnieku rūpes par to, lai patērētāji varētu atļauties aizņemties to aizdotās summas, un tiktu apmierinātas patērētāju vajadzības un ņemti vērā konkrētie apstākļi. Tāpat arī atbildīga aizņemšanās nozīmē, ka patērētājiem jāsniedz atbilstīga, pilnīga un precīza informācija par savu finanšu stāvokli, un tie tiek aicināti pieņemt apzinātus un ilgtspējīgus lēmumus.<sup>40</sup>

Atbildīgas aizdošanas princips nacionālajās tiesībās ir iekļauts PTAL 4<sup>1</sup>. pantā: „Pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas, kredīta devējs novērtē patērētāja spēju atmaksāt kredītu, pamatojoties uz pietiekamu informāciju, kas saņemta no patērētāja, un, ja

---

<sup>40</sup> Eiropas Komisijas ietekmes novērtējuma kopsavilkums. 2011.gada 31.marts. Pieejams: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/docs\\_autres\\_institutions/commission\\_europeenne/sec/2011/0355/COM\\_SEC\(2011\)0355\\_LV.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/sec/2011/0355/COM_SEC(2011)0355_LV.pdf) [aplūkots 2011.gada 13.oktobrī].

nepieciešams, uz ziņām no atbilstoši normatīvajiem aktiem personas datu apstrādei izveidotām datubāzēm (turpmāk — datubāze) par personas ienākumiem un maksājumu saistību izpildi, kuras iegūtas normatīvajos aktos par fizisko personu datu aizsardzību un piekļuvi datubāzēm noteiktajā kārtībā.” Iepriekš šāds princips attiecās tikai uz kredītiestādēm, un ikdienišķa bija situācija, kad potenciālais kredītņēmējs, nesaņēmis kāroto aizdevumu kredītiestādē, devās pie aizdevēja, kas nav kredītiestāde, un jebkurā gadījumā saņēma aizdevumu. Ar jauno regulējumu šāda situācija ir izslēgta. Pie tam likums arī nosaka kredīta devēja pienākumu atjaunot viņa rīcībā esošo informāciju saistībā ar patērētāja iespējām atmaksāt kredītu gadījumos, kad puses vienojas par ievērojamu kredīta kopējās summas palielinājumu kreditēšanas līguma darbības laikā. Šāds nosacījums ir loģisks papildinājums vispārējam informācijas iegūšanas pienākumam, jo bieži ir situācija, kad puses vienojas par kredīta summas palielināšanu, sevišķi gadījumos, kad kredīts ir nodrošināts ar ķīlu, kuras vērtība ir lielāka par sākotnējo aizdevumu.

Atbilstoši Direktīvas 2008/48/EK 9.pantam, pārrobežu kredītu gadījumā katra dalībvalsts nodrošina citu dalībvalstu kreditoriem pieeju attiecīgajā dalībvalstī izmantotajām datubāzēm, lai novērtētu patērētāju kredītspēju. Šobrīd nacionālajos tiesību aktos šis jautājums nav regulēts.

PTAL 8.panta 4.<sup>3</sup> daļa nosaka, uz kādiem kredītu veidiem šie iepriekš minētie noteikumi nav attiecināmi. Ierobežojumi ir noteikti, ievērojot Direktīvas 2008/48/EK 2.panta prasībām šis noteikums nav piemērojams, izņemot kredītus virs EUR 75 000, operatīvo līzingu un līgumiem, kas noslēgti nekustamā īpašuma iegādei vai patērētāja kreditēšanas līgumiem, kuru atmaksa ir nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, jo šiem kredīta veidiem patērētāja spējas atmaksāt kredītu izvērtēšana ir dabiska prasība, ņemot vērā kredītu summas, kas parasti tiek piešķirtas ar šādiem līgumiem.

Šo pienākuma uzlikšana visiem kredīta devējiem sasniegs savu mērķi, ja kredīta devēji to godprātīgi ievēros, neļaujot atkārtoties situācijai, kad vienlaicīgi varēja saņemt lielu skaitu aizdevumu pie dažādiem kredīta devējiem.

Diemžēl nacionālajos tiesību aktos tiešā veidā nav definēts un noteikts minētais atbildīgas aizņemšanās princips. Tomēr PTAL 8.panta desmitajā daļā ir pienākums veikt vismaz 10% patērētāja iemaksu hipotekārās kreditēšanas gadījumā, PTAL 8.panta piektajā daļā ir pienākums kredīta devējam pieprasīt Valsts ieņēmumu dienesta izziņu par patērētāja ienākumiem ik pienākums. Latvijas Krimināllikuma<sup>41</sup> 210.pants paredz personas atbildību

---

<sup>41</sup> Krimināllikums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998.gada 8.jūlijs, nr.199/200 (1260/1261). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=88966> [aplūkots 2011.gada 21.oktobrī].

kredīta un citu aizdevumu negodprātīgas saņemšanas un izmantošanas gadījumā, kas cita starpā nosaka arī atbildību par nepatiesas informācijas sniegšanu kredīta vai cita aizdevuma saņemšanai. Par nepatiesas informācijas sniegšanu var sodīt pat ar brīvības atņemšanu uz diviem gadiem.

Ir nepieciešams ieguldīt lielas pūles patērētāju izglītošanā finanšu jomā, jo tikai tādā veidā būtu iespējams palielināt patērētāju izpratni par to, kas ir atbildīga aizņemšanas un kādos gadījumos vispār ir nepieciešams aizņemties.

#### **4. INICIATĪVAS PATĒRĒTĀJU HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TIESISKĀ REGULĒJUMA SAKĀRTOŠANAI UN UZLABOŠANAI EIROPAS SAVIENĪBĀ**

Kā viens no ES stūrakmeņiem ir vienotā iekšējā tirgus izveide, cita starpā likvidējot šķēršļus brīvai pakalpojumu aprītei visu dalībvalstu starpā. Kā liela daļa EK iniciatīvu, arī iespējamo uzlabojumu meklējumi hipotekāro kredītu tirgū tika uzsākti, lai panāktu vienota tirgus izveidi.

EK 2003.gada martā uzsāka procesu, lai noteiktu un novērtētu ietekmi, ko rada mājokļa nekustamā īpašuma kredītīgumu iekšējam tirgum radītie šķēršļi.

Šī procesa nozīmīgumu pastiprināja krīze, kas ietekmēja pasaules globālo ekonomiku, īpaši spēcīgi skarot ES dalībvalstis, kur viena no būtiskāk iedragātajām jomām bija kreditēšana, tai skaitā, arī hipotekārie kredīti.

Kā pirmais dokuments ir EK 2007. gada 18. decembrī pieņemtā Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju (turpmāk arī – Baltā grāmata),<sup>42</sup> kurā, protams, norādīts tas, ka pastāv ierobežojumi šī pakalpojuma sniegšanai pārrobežu tirgos.

No pētījumiem, kas tika veikti izstrādājot šo dokumentu, secināts, ka starp dalībvalstīm pastāvošās atšķirības hipotekārās kreditēšanas likumdošanā liedz pastāvēt veiksmīgam kopējam tirgum, kas savukārt kaitē patērētājiem.

Baltajā grāmatā norādīts uz potenciālajiem ieguvumiem no ES hipotekāro tirgu integrācijas, kas varētu būt 0,7% no ES IKP un 0,5% no privātā patēriņa nākamo desmit gadu laikā, vienlaikus atzīstot, ka šai iespējamajai integrācijai ir arī ierobežojumi, piemēram, valodas atšķirības, attālumi un patērētāju izvēles prioritātes. Pati EK atzīst, ka patērētāji parasti izvēlas hipotekāro kredītu piedāvājumus vietējā tirgū un paredzamā nākotnē šo nostāju nemainīs, tādēļ ES hipotekārā kredīta tirgus integrācija būtu jāvērs uz piedāvājumiem, pamatojoties uz dažādām reģistrācijas iespējām patērētāja dalībvalstī.<sup>43</sup> Autors noteikti piekrist šim EK viedoklim, jo ikdienas patērētājs šobrīd un, visticamāk, arī nākotnē nedosies ārpus valsts, lai meklētu izdevīgāko kredīta piedāvājumu. Pie tam, aplūkotā joma – hipotekārie kredīti – vēl vairāk samazina šo iespējamību, jo kredīts tiek piešķirts konkrēta īpašuma

---

<sup>42</sup> Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. COM(2007) 807, Brisele, 2007.gada 18.decembris. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:HTML> [aplūkots 2011.gada 1.novembrī].

<sup>43</sup> Turpat. 3lpp.

iegādei, kas atrodas noteiktā ģeogrāfiskā atrašanās vietā, tādējādi tas ir būtisks papildus šķērslis gan kredītņēmējam, gan kredīta devējam.

Baltajā grāmatā tiek nosprausti galvenie mērķi, lai sasniegtu ES hipotekāro kredītu tirgu:

1. Pārrobežu piedāvājuma un hipotekāro kredītu finansēšanas sekmēšana;
2. Produktu daudzveidības palielināšana;
3. Patērētāju uzticēšanās palielināšana;
4. Patērētāju mobilitātes veicināšana.

Mūsdienās pārrobežu pakalpojumu sniegšanu kā tādu nodrošināt nav grūti, šķēršļus rada dažāda veida un dažviet nepietiekamais tiesību aktu regulējums dalībvalstīs.

Autora ieskatā izšķiroša nozīme tomēr nevarētu būt produktu daudzveidības palielināšanai, jo šī pakalpojuma būtība ir vienāda visās valstīs, un vismaz pagaidām diez vai ir sagaidām plaša šī pakalpojuma dažādošana.

EK ieskatā patērētājiem ir jābūt pārliecinātiem un rīkoties spējīgiem, lai sekmētu tirgus attīstību, kam, protams, jāpiekrīt. Svarīgi ir veicināt to, lai patērētāji būtu pilnvērtīgi informēti un bez liekām grūtībām varētu saņemt kvalificētu padomu pirms hipotekārā kredīta līguma noslēgšanas.

Ar patērētāju mobilitāti dokumentā netiek saprasta viņu pārvietošanās ģeogrāfiskā nozīmē, bet tā ir patērētāju spēja mainīt hipotekāro kredītu aizdevējus kredīta līguma darbības laikā. Kā būtiskākie iemesli mobilitātes kavēšanai tiek minēti izmaksas pakalpojuma sniedzēja maiņai, sasaistīšanas prakse (pienākums atvērt tekošo kontu vai iegādāties apdrošināšanu tajā uzņēmumā, kurā izsniegts hipotekārais kredīts). Ja būtu pēc iespējas mazāk šādu sasaistošu iemeslu, tas veicinātu spēcīgāku konkurenci un tādējādi tiktu panākta patērētājam labvēlīgāka situācija.

Kā svarīgākie elementi izvirzīto mērķu sasniegšanai likumdošanas ziņā, EK ieskatā ir: informācija, kas sniedzama pirms līgumsaistību uzņemšanās; gada procentu likme; atbildīga aizdošana un pirmstermiņa atmaksa.

Būtisks ir arī jautājums par nekustamo īpašumu vērtības noteikšanu un zemes reģistru pieejamību, jo, cita starpā, šie faktori palielina arī uzņēmējdarbības veikšanas izmaksas hipotēku aizdevējiem, kas atspoguļojas dārgākos pakalpojumos patērētājiem. Saistībā ar zemes reģistru pieejamību ir jāmin Eiropas Zemes informācijas dienests (EULIS), kura informācijas sistēmai, atbilstoši organizācijas mājas lapā ([www.eulis.org](http://www.eulis.org)) pieejamajai informācijai, šobrīd ir pievienojušās piecas valstis (arī Latvijas kaimiņvalsts Lietuva). Norādītā informācija liecina, ka vēl 15 valstis ir dažādās pievienošanās stadijās, to vidū ir arī Latvija. Šī sistēmas mērķis ir izveidot visaptverošu ES dalībvalstu zemes reģistru datubāzi,

kurā reģistrēti lietotāji (piemēram, kredītu devēji, juridisko profesiju pārstāvji un personas, kas nodarbojas ar nekustamo īpašumu pārdošanu) varētu ērti piekļūt visu dalībvalstu reģistrācijas sistēmām. Šāda informācijas sistēma būtu nozīmīgs atbalsts tam, lai tiktu realizēts mērķis par vienota hipotekāro kredītu pakalpojumu tirgus izveidi.

Kopumā kā svarīgākās lietas, kas ir definētas Baltajā grāmatā, ir jāmin vispusīgas informācijas, atbildīgas aizdošanas un aizņemšanās nozīme, kā arī kvalitatīvu konsultāciju nozīme, lai garantētu, ka patērētāji iegādājas savām vajadzībām vispiemērotākos produktus.

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinumā par tematu „Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju”<sup>44</sup> norādīts, ka komiteja „šaubās par konkrētām iespējām integrēt un saskaņot hipotekārā kredīta tirgu ES ar pilnīgi atšķirīgām īpatnībām un pazīmēm (..), tā tomēr uzskata par lietderīgiem Komisijas centienus izveidot “noteikumus” gan kā ieteikumus rīcības kodeksiem (tā dēvētās paraugprakses), gan kā juridiski saistošus noteikumus.”<sup>45</sup> Komitejas ieskatā, atzinīgi ir vērtējama pastāvošo hipotekāro kredītēšanas noteikumu saistīšana ar nepieciešamību aizsargāt patērētāju, jo mērķis ir veicināt patērētāju izpratni par attiecīgo kredītēšanas veidu. Vienlaicīgi norādot, ka ir riskanti par katru cenu noteikt vispārīgus noteikumus riska novērtēšanai, jo posmā, kad notiek sarunas par kredīta piešķiršanu, ir jāaizsargā patērētāju, kā arī pašam kredītņēmējam ir jāapzinās sava atbildība pret aizdevēju. Jāpiekrīt šim komitejas viedoklim, jo tomēr hipotekārās kredītēšanas gadījumi ir ļoti individuāli, un nosakot kādu vienotu formu, kas piemērojama katrā gadījumā, var arī nesasniegt nepieciešamo rezultātu.

Par noteikumiem, kas regulē informāciju pirms līgumsaistību uzņemšanās punktiem, komiteja ir paudusi viedokli, ka nedrīkst radīt papildus izmaksas patērētājiem, uzsverot, ka noteikumiem jāattiecas uz informācijas aprites kārtību un iespējamajām sankcijām to neievērošanas gadījumā.

Attiecībā uz kredīta pirmstermiņa atmaksu, komitejas ieskatā, jāizdala divi gadījumi – pilnīga vai daļēja kredīta pirmstermiņa atmaksa un kredīta atmaksa, kas ir saistīta ar iespēju vienoties ar citām finanšu iestādēm par izdevīgākiem atmaksas nosacījumiem. Atzinumā norādīts, ka pirmajā gadījumā noteikti pieļaujama arī daļēja kredīta pirmstermiņa atmaksa.

Kā vērtīgs ieteikums ir minams tas, ka nav nepieciešams izstrādāt universālu formulu nekustamā īpašuma novērtēšanai, bet gan jāveido paraugprakses vietējā līmenī, jo nekustamā īpašuma novērtēšana ir sarežģīts process, kas ir balstīts uz ļoti lielu skaitu individuālu kritēriju.

---

<sup>44</sup> Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu „Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju”. COM (2007) 807. Oficiālais Vēstnesis, C 27/18, 2009.gada 3.marts.

<sup>45</sup> Turpat. 1. nodaļa, 1.7. punkts.

Kā zināms, nekustamā īpašuma vērtējumam ir ļoti lieta nozīme hipotekārā kredīta piešķiršanas gadījumā, pie tam laikā, kad plauka hipotekāro kredītu tirgus Latvijā pirms krīzes, saņemt par vismaz 10% augstāku nekustamā īpašuma novērtējumu no sertificēta vērtētāja nebija īpašu grūtību. Tādēļ autora ieskatā būtu nepieciešams noteikt papildus atbildību vērtētājiem, kā arī ieviest sistēmu, kurā īpašumu vērtētājs tiktu izvēlēts pēc nejaušības principa, nevis pēc patērētāja vai kredīta devēja brīvas izvēles, līdzīgi kā tas ir ar maksātnespējas administratoru iecelšanu. To var veiksmīgi izdarīt, papildinot Ministru kabineta 2002.gada 9.decembra noteikumu Nr.534 „Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai”<sup>46</sup>. Iespējams šobrīd šādu noteikumu ieviešana var likties nesamērīga, tomēr kā jebkuros ekonomiskajos procesos, arī patērētāju kreditēšanā pēc krituma kādreiz sekos kāpums un tad tas būs nozīmīgs jautājums.

Attiecībā uz piemērojamo tiesisko regulējumu Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komiteja norādījusi, ka iespēja starp dažādiem dalībvalstu civilajiem un nodokļu noteikumiem izvēlēties izdevīgākos, kalpo kā stimuls tirgus integrācijai, kas citādi nav panākama. Līdz ar to EESK principiāli atbalsta dažādu dalībvalstīs spēkā esošo tiesisko regulējumu saglabāšanu, dodot iespēju līgumslēdzējam izvēlēties tādu tiesisko regulējumu, kas palīdz samazināt finansēšanas operācijas kopējās izmaksas.<sup>47</sup>

Autors piekrīt šim komitejas vērtējumam, ka visaptveroša šīs jomas tiesību aktu integrācija un vienādošana starp ES dalībvalstīm nav nepieciešama, jo tas tikai radītu nesamērīgu resursu izlietojumu pretstatā iespējamajiem ieguvumiem. Kā norādīts darbā iepriekš, uz patērētāju kreditēšanu attiecās dažādi civiltiesību nozaru tiesību akti, arī tādi, kuri regulē dažādas citas jomas, tādēļ to grozīšana būtu neracionāla.

Pirms astoņiem gadiem EK uzsāktā iniciatīva attiecībā uz hipotekārajiem kredītlīgumiem, šobrīd ir nonākusi līdz EK izstrādātam priekšlikumam „Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa īpašumu”<sup>48</sup> (turpmāk arī –

---

<sup>46</sup> Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai: Ministru kabineta 2002.gada 9.decembra noteikumi Nr.534. Latvijas Vēstnesis, 2002.gada 18.decembris, nr. 185 (2760). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=69424> [aplūkots 2011.gada 14.novembrī].

<sup>47</sup> Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu „Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju”. COM (2007) 807. Oficiālais Vēstnesis, C 27/18, 2009.gada 3.marts. 3.nodaļas 3.2.10 un 3.2.10.1 punkts.

<sup>48</sup> Priekšlikums „Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa īpašumu”. COM (2011) 142, Brisele, 2011.gada 31.marts.

[http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009\\_2014/documents/com/com\\_com\(2011\)0142\\_/com\\_com\(2011\)0142\\_lv.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com(2011)0142_/com_com(2011)0142_lv.pdf) [aplūkots 2011.gada 12.oktobrī].

Direktīvas projekts). Kā norādīts Direktīvas projekta pavaddokumentā<sup>49</sup>, statistikas dati un padziļināti pētījumi norāda uz to, ka problēma ar kavētām saistību izpildēm un tiesību zaudēšanu ieķīlātā īpašuma izpirkšanai ir raksturīga visai Eiropai kopumā, nevis tikai atsevišķām valstīm. Norādīts, ka ES ir pieaudzis mājāsaimniecību parādu līmenis, bet šis apstāklis pats par sevi nav vērtējams negatīvi, kamēr ir iespējams veikt kredītu atmaksas. Kā zināms, Latvijā ar kredīta atmaksu veikšanu situācija ir pietiekami sarežģīta.

Viena no galvenajām problēmām, kuras risināšanai ir izstrādāts Direktīvas projekts ir bezatbildīga aizņemšanās un aizdošana. Papildus minētajai, kā galvenās problēmas, kas var novest pie atkārtotas situācijas, kurā galvenie cietušie ir hipotekāro kredītu ņēmēji, ir šādas:

- nesalīdzināma, nelīdzsvarota, nepilnīga reklāma;
- nepietiekama, nelaikā sniegta, sarežģīta, neskaidra pirmslīguma informācija;
- nepiemērotas konsultācijas sniegšana; neatbilstošs piemērotības un kredīspējas novērtējums;
- kredīta starpnieku un iestāžu, kas nav kredītiestādes, bet izsniedz hipotekāros aizdevumus, nepietiekama un neefektīva reģistrācija, licencēšana un uzraudzība.

Kā minēto problēmu konstatētās sekas tiek minēti ievērojami blakusefekti ekonomikā, jo 2008.gadā nenomaksātie mājokļu hipotekārie kredīti ES sasniedza aptuveni 50% no ES IKP, ekonomiskie blakusefekti ir arī mājāsaimniecību maksātspējas pazemināšanās un pazeminoties kreditēšanas aktivitātei, cieš arī tie potenciālie kredītņēmēji, kuri varētu pildīt saistības. Pieaug spiediens uz valstu budžetiem, jo bieži ir gadījumi, kad valstis pārņem kredītsaistības no bankām vai arī nacionalizē pašas bankas. Kā papildus sekas ir patērētājiem nodarītie kaitējumi, finansiālo grūtību aspektā, jo pārdodot patērētājiem neatbilstošus produktus, ir radušies pārlietu lieli parādi, kurus nav iespējams segt. Tāpat arī tiek kavēta patērētāju mobilitāte – iespēja mainīt pakalpojuma sniedzēju, kas tādējādi var traucēt patērētājiem saņemt izdevīgākus piedāvājumus. Vēl pie sekām tiek minēts zemais pārrobežu darbības līmenis, kā arī nevienlīdzīgi konkurences apstākļi starp tirgus dalībniekiem un produktiem. Šo seku likvidēšana arī ir galvenie Direktīvas projekta mērķi.

Izvēlētais instruments hipotekāro kredīta tirgu sakārtošanai tieši direktīvas formā ir izvēlēts, jo kā norādīts Direktīvas projekta paskaidrojuma rakstā: „Pilnīga saskaņošana ne vienmēr ir vajadzīga vai lietderīga: piemēram, mājokļu tirgu un hipotekāro kredītu tirgu struktūra atšķiras visā ES, un atšķiras produkti un atalgojuma struktūras. Lai ES iejaukšanās būtu efektīva, tai ir jābūt pietiekoši detalizētai, taču pietiekami augstā līmenī, lai ņemtu vērā

---

<sup>49</sup> Komisijas dienestu darba dokuments. Ietekmes novērtējuma kopsavilkums. Pavaddokuments. Priekšlikums „Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par kredītņēmumiem saistībā ar mājokļa īpašumu”. COM(2011) 355, Brisele, 2011.gada 31.marts.

ES dažādību. Direktīva piedāvā zināmu elastīgumu attiecībā uz saskaņošanas līmeni. Šādi mērķtiecīgi noteikumi var tikt pielāgoti daudzveidībai, kas pastāv ES hipotekāro kredītu tirgū.”

Kā Direktīvas projekta juridiskais pamats ir minēts Līguma par Eiropas Savienības darbību 114.pantā, kas nosaka tiesību aktu tuvināšanu ES ietvaros. Tāpat kā direktīvas par hipotekārajiem kredītiem pamats noteikti būtu minams arī Līguma par Eiropas Savienības darbību 169.pants, kas nodrošina patērētāju tiesību aizsardzību ES.

Saprotamu iemeslu dēļ Direktīvas projekta uzbūve ir veidota pēc iespējas līdzīgāka Patēriņa kredīta direktīvas uzbūvei.

Direktīvas projekts attiecas uz kredītiem, kas nodrošināti ar nekustamo īpašumu, vai kredītiem, kas paredzēti nekustamā īpašuma iegādei dalībvalstīs un kredītiem, ko piešķir ar mērķi atjaunot mājokļa īpašumu un kas nav iekļauti Eiropas Parlamenta un Padomes 2008.gada 23.aprīļa Direktīvā 2008/48/EK par patēriņa kredītliņģumiem.

Būtisks jaunums Direktīvas projekta direktīvā ir tās 2.nodaļa – Nosacījumi, kas piemērojami kreditoriem un kredīta starpniekiem. Tā 5.pants uzliek dalībvalstīm pienākumu noteikt kreditoriem un kredīta starpniekiem par pienākumu, sniedzot kreditēšanas pakalpojumu un ar to saistītos pakalpojumus, rīkoties godīgi, taisnīgi un profesionāli, ņemot vērā patērētāja intereses. Tāpat kreditoru un kredīta starpnieku noteiktais atalgojumu veids darbiniekiem nedrīkst kavēt ievērot šos noteikumus. Šis punkts ir pilnīgs pretstats situācijai, kas bija Latvijas bankās aptuveni pirms pieciem gadiem, kad banku personāls, kurš bija atbildīgs par aizdevumu izsniegšanu, tieši saņēma piemaksas par pēc iespējas lielāku izsniegto aizdevumu skaitu. Autora ieskatā šie ir ļoti būtiski nosacījumi, kas noteikti būtu jāsaglabā direktīvas gala versijā. Lai arī varētu likties, ka profesionālās ētikas normu ievērošanas prasības nevar sniegt pietiekamu palīdzību izvīrīto mērķu sasniegšanai, tomēr tieši šie jautājumi ir ļoti būtiski, jo pat ieviešot viskvalitatīvāko vai stingrāko tiesisko regulējumu hipotekāro kredītu jomā, tas nenesīs nepieciešamos rezultātus, ja to piemērošana nenotiks labticīgi. Šinī nodaļā arī noteikta prasība, ka kredīta devēju darbiniekiem ir jābūt ar atbilstošu kompetenci, ko nosaka balstoties uz kvalifikāciju vai pieredzi. Šī gan varētu būt pārlietu liela iejaukšanās kredīta devēju un kredīta starpnieku pašu kompetencē, bet, nosakot lielāku atbildību darba devējiem, tie arī ar lielāku atbildību un rūpību izvēlētos savus darbiniekus un noteiktu to darbības principus. Nodrošinot augstu profesionālās ētikas līmeni uzņēmumu darbiniekiem šajā jomā, tiktu arī sasniegts noteiktais mērķis – patērētāju uzticības veicināšana. Šeit kredīta devējiem būtu lieliska iespēja ņemt vērā un piemērot Negodīgas

komercprakses aizlieguma likuma<sup>50</sup> (turpmāk - NKAL) 5.pantā definēto labas prakses kodeksu, kurā varētu noteikt hipotekārās kreditēšanas principus gan pirms līguma noslēgšanas, gan arī tā darbības laikā.

Līdzīgi, kā tas ir noteikts Patēriņa kredīta direktīvā, arī Direktīvas projektā ir noteikta standartinformācija, kas iekļaujama reklāmās. Atšķirība ir tā, ka standartinformācija ir norādāma ar raksturīga piemēra palīdzību. Tas noteikti palīdzētu patērētājiem vieglāk saprast piedāvātos nosacījumus.

Kopīga ar Patēriņa kredīta direktīvu ir arī prasība par pirmslīguma informācijas sniegšanu patērētājiem, šim nolūkam izmantojot Eiropas standartizētās informācijas lapu, kuras forma atrodas Direktīvas projekta pielikumā.

Vēl kā būtisks jaunums ir jāmin kreditoru un kredīta starpnieku pienākums sniegts pienācīgus paskaidrojumus pirms kredīta līguma noslēgšanas, kas ļautu patērētājiem izvērtēt, vai noslēdzamie kredīta līgumi atbilst viņu vajadzībām un spējām tos atmaksāt. Šis pienākums arī ietver kreditoru un starpnieku pienākumu rūpīgi novērtēt potenciālo kredītņēmēju, lai varētu sniegt patiešām atbilstošus paskaidrojumus.

Direktīvas projektā ir prasība nodrošināt, lai obligāta prasība būtu efektīvās gada procentu likmes aprēķināšana, kas veicama pēc direktīvā norādītas formulas.

Daudz detalizētāk un plašāk, salīdzinot ar Patēriņa kredīta direktīvu, ir regulēts jautājums par patērētāja kredīspējas novērtējumu pirms kredīta līguma noslēgšanas, kas ir saprotams, jo salīdzinājumā ar citiem patēriņa kredīta veidiem, kuru ietekme uz patērētāja turpmāko ekonomisko situāciju ir daudzkārt mazāka, hipotekārās kreditēšanas gadījumā patērētājs parasti uzņemas saistības, kas ietekmēs viņa turpmāko dzīvi ilgtermiņā. Šajā nodaļā ir ietverts arī patērētāja pienākums atklāt patiesu un pilnīgu informāciju par savu finanšu situāciju un apstākļiem. Ja patērētājs ir sniedzis nepatiesu informāciju, varētu būt situācijas, kurās kredīta devēja griba noslēgt darījumu nebūtu radusies brīvi Civillikuma 1440.panta izpratnē, bet gan maldināšanas vai viltus ietekmē. Tas savukārt sniedz iespēju kredīta devējam minētajos gadījumos vērsties pret kredīta ņēmēju ar prasību darījuma atcelšanu un zaudējumu piedziņu.<sup>51</sup> Tādēļ būtu nepieciešams arī PTAL ieviest pienākumu sniegt visu patērētāja rīcībā esošo informāciju, kas kredīta devējam ir nepieciešama, lai pieņemtu lēmumu par kredīta piešķiršanu.

---

<sup>50</sup>Negodīgas komercprakses aizlieguma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007.gada 12.decembris, nr.199 (3775). Pieejams:

<http://www.likumi.lv/doc.php?id=167759>. [aplūkots 2011.gada 13.novembrī].

<sup>51</sup> Civillikuma 1445., 1446. un 1461.pants.

Patreizējā likuma redakcijā tas būtu izdarāms, papildinot tā 8.pantu ar 4.<sup>3</sup> daļu šādā redakcijā: „Pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas patērētājam ir pienākums sniegt kredīta devējam patiesu viņa rīcībā esošo informāciju, kas līguma slēgšanas brīdī vai tā darbības laikā var ietekmēt patērētāja spēju pildīt ar kredīta līgumu uzņemtās saistības.”

Direktīvas projektā kā no kredīta piešķiršanas neatkarīgs pakalpojums ir noteiktas konsultācijas par kreditēšanas pakalpojumiem. Patērētājiem ir jābūt skaidram šī pakalpojuma sniedzēja atalgojuma principiem, lai nerastos situācijas, kad kredīta devējs arī jebkādā veidā atalgo šādu konsultāciju sniedzējus.

Direktīvas projektā neapskatīts ir jautājums par kredīta līguma pušu pienākumiem gadījumā, kad patērētājam ir radušās grūtības pildīt uzņemtās saistības un pirms kreditors uzsāk ieķīlā īpašuma pārņemšanu. Piemēram, Beļģijas tiesību akti nosaka pienākumu pusēm tiesā mēģināt panākt vienošanos, kurā puses groza kredīta līguma nosacījumus, lai grūtībās nonākušais patērētājs varētu turpināt pildīt uzņemtās saistības. Nīderlandē pastāv Rīcības kodekss hipotekārās kreditēšanas gadījumā, kurā noteikts aizdevēja pienākums iesaistīties konsultācijās parādnieku un noskaidrot, vai nepastāv iespēja turpināt tiesiskās attiecības. Apvienotajā Karalistē pirms darbības protokols mājokļa hipotekārā kredīta gadījumā nosaka pienākumu pusēm veikt saprātīgas darbības, lai apspriestu iespēju mainīt maksājumu kārtību pirms ķīlas pārņemšanas procesa uzsākšanas.<sup>52</sup> Līdzīgs pienākums ir iekļauts FKTK izstrādātājās Aizdevuma, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma hipotēku, līguma ārpusstiesas izpildes nodrošināšanas vadlīnijās<sup>53</sup>. Šīm vadlīnijām ir ieteikuma raksturs un tās nav kredītiestādēm obligāti jāpiemēro attiecībās ar kredīta ņēmējiem, tomēr patērētājiem būtu lielākas iespējas atrisināt radušās grūtības pildīt kredīta līguma nosacījumus, ja aizdevēji tās ņemtu vērā. Vadlīnijas paredz, ka visi iespējamie aizdevuma pārstrukturēšanas risinājumi tiek izskatīti pirms aizdevuma nodrošinājuma realizācijas tiesas ceļā, piemēram, konkrētos gadījumos, pusēm vienojoties, tiek dota iespēja pirkt vai pārdot ieķīlāto īpašumu vai kapitalizēt kavētos maksājumus, izsniedzot jaunu aizdevumu, ja aizņēmējam ir labas perspektīvas uzlabot savu finansiālo stāvokli nākotnē. Šāds pienākums ir jāietver arī PTAL, patreizējo redakciju papildinot ar 8.<sup>1</sup> panta otro daļu šādā redakcijā: „Pirms aizdevuma nodrošinājuma realizācijas kredīta devējam un patērētājam ir pienākums veikt saprātīgas

---

<sup>52</sup> National measures and practices to avoid foreclosure procedures for residential mortgage loans. SEC (2011) 357, Brisele, 2011.gada 31.marts. Pieejams: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finances-retail/docs/credit/mortgage/sec\\_2011\\_357\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/credit/mortgage/sec_2011_357_en.pdf) [aplūkots 2011.gada 14.novembrī].

<sup>53</sup> Aizdevuma, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma hipotēku, līguma ārpusstiesas izpildes nodrošināšanas vadlīnijas. 2009.gada 14.augusts. Pieejams: [http://www.fktk.lv/lv/tiesibu\\_akti/vispareja/fktk\\_ieteikumi\\_un\\_vadlinijas/2009-08-20\\_aizdevuma\\_kas\\_nodrosinat/](http://www.fktk.lv/lv/tiesibu_akti/vispareja/fktk_ieteikumi_un_vadlinijas/2009-08-20_aizdevuma_kas_nodrosinat/) [aplūkots 2011.gada 14.novembrī].

darbības ar mērķi panākt vienošanos par iespēju patērētājam pildīt ar kredīta līgumu uzņemtās saistības.”

Plaša nodaļa ir veltīta kredīta starpniekiem, noteikta to licencēšanas, reģistrācijas kārtība un vispārējas profesionālās prasības. Šīs prasības vismaz šobrīd Latvijā nebūtu īpaši aktuālas, jo nav plaši izplatīta kredītu starpnieku darbība. Šobrīd kredītu starpniecība tiek saistīta ar krāpniecību, jo bieži parādās dažādi sludinājumi, kuros tiek solīta iespēja saņemt kredītus ar ļoti zemām likmēm vai arī kredītus personām, kurām parastā situācijā kredītiestādes aizdevumu neizsniegtu. Parasti šādu piedāvājumu izmantošana beidzas labākajā gadījumā ar pāris latu, sliktākajā – pāris simtu latu zaudēšanu, ko sludinājuma iesniedzējs iekasē no potenciālā kredītņēmēja pirms kredīta „izkārtošanas”.<sup>54</sup>

Tā kā priekšlikums ir izveidots direktīvas formā, tad tās pieņemšanas gadījumā ES dalībvalstis varēs izvēlēties jau pastāvošajai situācijai un esošajiem tiesību aktiem atbilstošāko šo noteikumu ieviešanas formu. Tas arī palīdzēs izvairīties no situācijas, ka valstīs ar augstāku patērētāju tiesību aizsardzības līmeni, patērētāju aizsardzības līmes tiktu vājināts, ieviešot šos noteikumus.

Direktīvas projektā nekas nav minēts par kredītu galvotājiem, bet vismaz Latvijā hipotekārie kredīti lielākoties bez nekustamā īpašuma ķīlas ir nodrošināti arī ar fiziskas vai juridiskas personas galvojumu. Citkārt arī ir noslēgti galvojuma līgumi ar vairākiem galvotājiem, piemēram, visiem vienas ģimenes locekļiem, kas ir ekonomiski aktīvi. Attiecībā uz galvojumu sniegšanu, autora ieskatā, situācija bija vēl sliktāka nekā ar pašiem kredītņēmējiem, jo personas, kuras galvoja par dažādām parādsaistībām, ļoti bieži nemaz neapzinājās, ko tās dara. Pastāvēja ļoti liels skaits cilvēku, kuri šādu saistību patieso mērķi un ar to saistītos riskus nemaz kārtīgi neapzinājās. Kā gan citādi būt izskaidrojamas situācijas, kad viena persona ir galvojusi par vairākām dažādām kredītsaistībām? Tomēr arī uz šiem līgumiem ir attiecināmi Civillikuma 1587.panta nosacījumi, kas neļauj atkāpties no tiesiski noslēgta līguma. Iespēja atcelt šādu līgumu būtu gadījumā, ja galvotājs spētu pierādīt, ka ir slēdzis galvojuma līgumu maldības, viltus vai spaidu ietekmē, kā rezultātā galvotāja griba nebūtu radusies brīvi (Civillikuma 1440.pants).

Strādājot nekustamo īpašumu jomā, autoram pašam ir nācies piedzīvot gadījumus, kad par galvojuma sniegšanu tika piedāvāts vienreizējs atalgojums vairāku simtu latu apmērā, kas nekādā gadījumā nav samērojams ar potenciālajiem riskiem, galvojot par saistībām vairāku desmitu tūkstošu latu apmērā. Galvotāji ir pietiekami neaizsargātas un nepilnīgi informētas

---

<sup>54</sup> A.Pelane, I.Ukenābele. Kredītu starpnieki – ne vienmēr „blats” sola ko labu. 2010.gada 20.marts <http://naudaslietas.lv/2010/03/kreditu-starpnieki-%E2%80%93-ne-vienmer-%E2%80%9Eblats%E2%80%9D-sola-ko-labu/> [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

personas, kas ir ļoti bieži iesaistītas šajos darījumos. Lai arī tiem nav tieša saistība ar patērētāju tiesību aizsardzību, tomēr, lai panāktu pilnīgāku tiesisko aizsardzību personām, kas ir tiesiski mazāk aizsargātas un bieži arī nepilnīgi informētas, varētu noteikt vismaz kredīta devēja pienākumus pilnvērtīgi un viegli saprotamā veidā izskaidrot saistības, kādas persona uzņemas, parakstot galvojuma līgumu.

Šobrīd tas ir izdarāms, papildinot Ministru kabineta noteikumu Nr.1219 Noteikumi par patērētāja kreditēšanu IV daļu ar 18.<sup>1</sup>pantu šādā redakcijā: „Šīs nodaļas noteikumi ir piemērojami arī pirms tiek noslēgts līgums starp fizisko personu un pakalpojuma sniedzēju saskaņā ar līgumu, kas noslēgts ar patērētāju, tajā skaitā par patērētāja līgumsaistību izpildes nodrošināšanu ar ķīlu vai galvojumu, ja šādu attiecību nodibināšana nav saistīta ar minētās fiziskās personas saimniecisko vai profesionālo darbību.”

Pamatojoties uz iepriekš minēto, jāsecina, ka šādas direktīvas pieņemšana pozitīvi ietekmētu patērētāju hipotekārās kreditēšanas tirgu, īpaši attiecībā uz patērētāju aizsardzību, jo tiktu nodrošināts plašāks tiesisko aizsardzības līdzekļu loks tieši attiecībā uz laika posmu pirms kredīta līguma noslēgšanas, īpaši attiecībā uz informācijas sniegšanu un pienākumu konsultēt patērētāju par viņa izvēlēto kredītu.

## **5. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS NOŠĶIRŠANA NO CITIEM PATĒRĒTĀJU KREDITĒŠANAS VEIDIEM**

Hipotekārā kreditēšana ir viens no sarežģītākajiem kredīta veidiem, jo šajās tiesiskajās attiecībās ir liels skaits iesaistīto dalībnieku un šo attiecību uzbūve ir sarežģītāka, salīdzinot ar citiem kreditēšanas veidiem. Vēl vairāk prasības uzliek patērētājam sniegtie hipotekārās kreditēšanas pakalpojumi. Kā jau minēts iepriekš, hipotekārās kreditēšanas gadījumā patērētājs parasti aizņemas ievērojama apmēra naudas summu ar atmaksas termiņu, kas ir vairāki gadu desmiti. Tātad lēmums uzņemties šīs saistības ietekmē konkrētā cilvēka dzīvi daudzu gadu garumā un šādā situācijā steiga un rūpības trūkums gan kredīta devēja, gan kredītņēmēja darbībās var novest pie rezultāta, kurā īstermiņa zaudētāji var būt abas iesaistītās puses, savukārt, ilgtermiņā zaudētājs būs tikai patērētājs. Tas ir izskaidrojams ar to, ka kredīta devējs ir pietiekami nodrošinājies ar dažādiem tiesiskās aizsardzības līdzekļiem un nodrošinājumiem, lai pēc iespējas izslēgtu visus potenciālos riskus šajos darījumos. Straujais nekustamo īpašumu vērtības kritums ir novedis pie tā, ka situācijās, kurās patērētājs vairs nespēj pildīt uzņemtās saistības, aizdevuma nodrošinājums – ķīla – nodrošina tikai saistību (salīdzinoši nelielu) daļu, un atlikušās aizdevuma summas piedziņu kredīta devējs prasības kārtībā var vērst pret visu kredītņēmēja mantu. Šī noteikti ir situācija, ar kuru rēķinājās tikai retais kredītņēmējs, iegādājoties, piemēram, dzīvokli, jo lielākoties sabiedrībā valdīja maldīgs uzskats, ka nekustamā īpašuma vērtība pieaugs un nekad nekritīsies. Nonākot šādā situācijā, personai ir divas iespējas – vērsties tiesā ar maksātnespējas pieteikumu vai arī nomaksāt pietiekami iespaidīgo kredīta summu.

Dažādos aspektos īpašu nozīmi šiem kredītiem piešķir to lielās summas, piemēram, kopējie apjomi banku kredītportfeļos. Patērētāju grūtības atdot šos kredītus daudzkārt palielina kopējos skaitļus statistikas datos par neatgūtajiem aizdevumiem.

Situācija, kad personas nevar saņemt aizdevumus, viennozīmīgi negatīvi ietekmē arī jebkuras valsts tautsaimniecību, jo nekustamo īpašumu tirgus šādā gadījumā ir sastindzis, neļaujot attīstīties arī būvniecības un citām saistītājām nozarēm. Šīs jomas nepilnvērtīgs tiesiskais regulējums var novest pat pie papildus spiediena uz valsts sociālo budžetu, jo iedzīvotājiem pašiem nespējot sevi nodrošināt ar dzīvesvietu, sabiedrībā var parādīties arvien lielāks pieprasījums pēc valsts nodrošinātas dzīvesvietas un pieaugt vispārēja neapmierinātība sabiedrībā.

Patērētāju kreditēšanas jautājumus Latvijā regulē iepriekšminētie tiesību akti – viens likums un Ministru kabineta noteikumi. Šo tiesību aktu ietvaros ir tikai dažas tiesību normas,

kas regulētu tieši patērētāju hipotekārās kreditēšanas jautājumus, kas, ievērojot darbā iepriekš minēto, ir absolūti nepietiekami. Šādā situācijā patērētāji nevar justies aizsargāti un tas neveicina viņu uzticību kredītus izsniedzošajām personām un šai kreditēšanas formai vispār.

Arī ieviestās jaunās patēriņa kredīta direktīvas noteikumi neattiecas uz tiem patērētāju kreditēšanas līgumiem, kas ir nodrošināti ar hipotēku. Šādā situācijā kredīta devējiem ir plašas iespējas piedāvāt tirgū hipotekāros kredītus, neievērojot patērētāju intereses, īpaši tas ir attiecināms uz kredīta devējiem, kas nav kredītiestādes. Liela daļa no šobrīd patērētāju tiesību aizsargājošajos tiesību aktos ieviestajām jaunās direktīvas prasībām būtu viegli piemērojama arī hipotekārās kreditēšanas gadījumā. Kā redzams analizējot jauno hipotekārās kreditēšanas direktīvu, daļa no tajā atrodamajiem patērētāju tiesiskās aizsardzības līdzekļiem ir aizgūti no spēkā esošās patēriņa kredīta direktīvas, tikai vēl vairāk pastiprinot to izvirzītās prasības.

Tā kā jaunā patēriņa kredīta direktīva neattiecas uz hipotekārās kreditēšanas līgumiem, tad ES dalībvalstīm šobrīd ir iespēja noteikt regulējumu attiecībā uz šiem patēriņa kredītlīgumiem nacionālajos tiesību aktos.

Bijušais Latvijas Komercbanku asociācijas prezidents Teodors Tverijons 2009.gadā ir norādījis uz nepieciešamību nodalīt hipotekāro kreditēšanu no citiem patērētāju kreditēšanas veidiem. Tomēr nevar piekrist tam, ka, asociācijas prezidenta ieskatā, hipotekārā kreditēšana būtu jāizdala atsevišķi no patērētāju kreditēšanas. Šāds viedoklis ir nepamatots, jo arī hipotekārās kreditēšanas gadījumā kredītņēmējs ir patērētājs, izņemot gadījumus, kad kredītņēmējs neatbilst patērētāja definīcijai, kas noteikta PTAL, un patērētāju tiesību aizsardzības līdzekļu nepiemērošana šajā kreditēšanas jomā novestu pie kredītņēmēju interešu pilnīgas ignorēšanas. Banku pārstāvis arī norādījis, ka bankām no patērētāju tiesību viedokļa tiekot pievērsta pārmērīgi liela uzmanība, salīdzinot kreditēšanu ar siltuma piegādi, norādot, ka tas tāds pats pakalpojums.<sup>55</sup> Viegli var saprast šādus banku pārstāvja izteikumus, tomēr žēl, ka persona, kura pārstāvēja valstī darbojošos banku intereses, pat mazākajā mērā neizrāda interesi par patērētāju tiesību aizsardzību. No rakstā izteiktā rodas iespaids, ka patērētāju tiesību aizsardzības jautājumi tiek uztverti tikai kā apgrūtinājums biznesa interešu realizēšanai. Kamēr kredīta devēju vidū pastāvēs šāds viedoklis, tikmēr arī patērētāji nevarēs justies droši par savu tiesību pilnvērtīgu un godprātīgu aizsardzību attiecībās ar kredīta devējiem. Kredīta devējiem ir jāsaprot, ka patērētāju tiesību aizsardzības prasību ievērošana ir nepieciešama un ilgtermiņā izdevīga arī viņiem, jo ievērojot visus tiesību aktos ietvertos

---

<sup>55</sup> Tverjons: Problēmas atdot kredītus ir nepamatoti sakāpinātas. 2009.gada 21.maijs <http://www.diena.lv/sabiedriba/politika/tverijons-problemas-atsdot-kreditus-ir-nepamatoti-sakapinatas-668886> [aplūkots 2011.gada 15.novebrī].

noteikumus, tiek ievērojami samazināts risks, ka kredīti tiek izsniegti personām, kas savas saistības ilgtermiņā nespēj pildīt.

Pilnveidojot hipotekāro kreditēšanu regulējošos tiesību aktus, pastāv iespēja izveidot jaunu, tieši šim kreditēšanas veidam veltītu tiesību aktu, vai arī ietvert to kādā jau pastāvošā tiesību aktā. Latvijā tas ir PTAL un 2010.gada 28.decembra Ministru kabineta noteikumi Nr.1219 „Noteikumi par patērētāju kreditēšanas līgumu”. Tiesiskās aizsardzības līdzekļu pastiprināšana ir jāveic tieši caur patērētāju tiesību aizsardzību nodrošinošiem tiesību aktiem, jo noteikumi, kas regulē tieši dažādu tiesisko attiecību pamatus, ir pietiekami kvalitatīvi un praksē sevi pierādījuši kā pietiekami.

Autora ieskatā PTAL tā patreizējā formā jau ir izsmēlis savas iespējas regulēt dažādus ar patērētāju tiesībām saistītus jautājumus, ņemot vērā arī to, ka šinī tiesību aktā ietvertu jautājumu skaits tikai pieaug. Gandrīz katram likuma pantam ir liels skaits daļu, piemēram, likuma 8.pantam, kas regulē tieši patērētāju kreditēšanu, ir desmit daļas, no kurām vairumam ir vēl līdz pat vienpadsmit punktiem. Jau šobrīd ir apgrūtināši kaut vai tajā orientēties, jo pastāv liels skaits pantu papildinājumu un grozījumu, kas ir izteikti samērā sarežģītā veidā. Veidojot atsauces uz tiem, ir viegli kļūdīties, kā arī apgrūtināši atrast vajadzīgo tiesību normu. Šie jautājumi, kuriem nav būtiska juridiska nozīme, tomēr ir ļoti svarīgi, ņemot vērā, ka šis tiesību kas ir veltīts patērētāju tiesību aizsardzībai. Tas ir būtisks arguments tam, lai PTAL būtu pēc iespējas vienkāršāka uzbūve un tā teksts būtu skaidrs un viegli uztverams arī personai, kurai nav pieejama kvalificēta jurista palīdzība. Ņemot vērā iepriekš minēto, turpmāka šī likuma papildinājumu veikšana tikai pasliktinātu pastāvošo situāciju.

Lai atrisinātu šo situāciju, ir jāpārstrādā viss Patērētāju tiesību aizsardzības likums un tas jāpieņem jaunā redakcijā, jo patreizējā redakcijā ir grūti orientēties un tas ir zaudējis loģiski strukturēta tiesību akta uzbūvi. Atsevišķi ir jāizdala tiesību normas, kas regulē patērētāju kreditēšanas jautājumus un jāpieņem jauns likums „Patērētāju kreditēšanas likums”. Likumam ir jābūt lakoniskam un viegli uzveramam. Uzmanība jāvelta tā struktūras sakārtošanai. Atsevišķa nodaļa ir jāveido ar nosaukumu „Kredīti, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku”, kas saturētu jau patreizējās tiesību normas, kā arī jaunas. Ministru kabineta 2010.gada 28.decembra noteikumus Nr.1219 ietvertās normas ir jāiekļauj jaunizveidotajā „Patērētāju kreditēšanas likumā”.

Pēc tam, kad saasinājās situācija ar patēriņa kredītu atmaksu Latvijā, 2009.gadā bieži tika apspriesta iedeja un no kredīta ņēmēju puses izteikta vajadzība pēc tiesiskā regulējuma, kurā ķīla – nekustamais īpašums būtu vienīgais hipotekārā kredīta garants. Tiesiskā regulējuma, kad pēc ķīlas realizācijas nav iespējams vērst piedziņu uz kredītņēmēja pārējo mantu, iespējamību Valsts kancelejas Juridiskajam departamentam bija uzdevis izvērtēt arī

ministru prezidents Valdis Dombrovskis, diemžēl dokuments atzinuma vai citā formā par šo jautājumu autoram nav pieejams. Pie tam tika norādīts, ka šādu regulējumu varētu ieviest arī attiecībā uz tiem aizdevuma līgumiem, kas jau ir noslēgti – tātad ar atpakaļejošu spēku. Par ķīlas kā vienīgā nodrošinājuma iespējamību Latvijas tiesību aktos notika arī vairākas diskusijas, kurās kredītņēmēju interešu pārstāvji šādu ieceri saprotamu iemeslu dēļ atbalstīja, savukārt banku pārstāvji norādīja, kas tas nekādā gadījumā nav realizējams, piesaucot pat iespējamās prasības pret valsti dažādu līmeņu tiesās. Juristi puda atziņas, ka šāds tiesiskais regulējums varētu būt interesants no sociālā viedokļa, bet pastāv vairāki ierobežojumi tā realizēšanai, īpaši attiecībā uz to, ka šādu tiesību normu ieviešana ar atpakaļejošu spēku nonāktu pretrunā ar tiesiskās paļāvības principu. Norādīts, ka tas gan varētu būt iespējams tādā gadījumā, ja šādu rīcību varētu pamatot ar būtisku sabiedrības ieguvumu, ko citādā veidā nav iespējams panākt. Tāpat tika pausti vispārēji viedokļi attiecībā uz saistībām, ko uzņēmis kredītņēmējs, vieni aizstāvēja Civillikuma stingro nostāju, ka uzņemtās saistības ir jāpilda pie jebkādiem apstākļiem (*pacta sunt servada* princips), citi, savukārt, norādīja, ka Civillikuma regulējums attiecībā uz līgumu izpildi ir pārāk stingrs un neelastīgs<sup>56</sup>. Tomēr aktīvās diskusijas tā arī pamazām pieklusa un nekāda rīcība no likumdevēja puses nesevoja, un vismaz publiskajā telpā, šķiet, iedzīvotāji ir samierinājušies ar pastāvošo situāciju.

Konkrēts šo iespējamo grozījumu likumprojekts tā arī netika sagatavots, tomēr šāds patērētāju aizsardzības līdzekļa piedāvājums šķiet pārāk radikāls un nesamērīgs, sevišķi, ja tas tiktu attiecināts uz jau noslēgtiem kredīta līgumiem. Ja tiktu ieviesti šādi nosacījumi ar tiesību aktu palīdzību, noteikti strauji augtu arī aizdevuma procentu likmes, pirmās iemaksas apmērs, kopējās kredīta izmaksas un citi nosacījumi, kas negatīvi ietekmētu iespējamo patēriņa kredīta tirgus attīstību. Protams, tā būtu tūlītēja palīdzība kredītņēmējiem, bet to noteikti nevarētu uzskatīt par samērīgu. Tāpat nav skaidrs, kā tiktu nošķirti gadījumi, kad šāds tiesisko attiecību regulējumu būtu piemērojams, bet kad puses varētu vienoties par citiem nosacījumiem. Būtībā iespēja noslēgt hipotekārā kredīta līgumus, kuros vienīgais aizdevuma garants ir nekustamais īpašums, Latvijas tiesību akti neaizliedz, un šobrīd tādu pakalpojumu piedāvā, piemēram, AS „Citadele banka”.

Attiecībā uz izmaiņām tiesību aktos, kas regulē tieši pašas aizdevuma saistības nodibināšanu – aizdevuma līguma noslēgšanu un no tā izrietošās tiesības un pienākumi, autora ieskatā, nav nepieciešams veikt izmaiņas, jo tiesiskais pamats šo saistību nodibināšanai ir lakoniski noteikts Civillikumā. Tas pats attiecās arī uz hipotekārās kreditēšanas gadījumā

---

<sup>56</sup> Diskusija „Ķīla kā vienīgais mājokļa hipotekārā kredīta garants”. Jurista vārds, 2009. Nr.41.

piemērojamo lietu tiesību veidu – ķīlas tiesību un nodibinātās saistības pastiprināšanas līdzekli - galvojumu. Prasības, kas ir jāievēro, piemērojot šos civiltiesiskos institūtus gadījumos, kad viena no līguma slēdzējām pusēm ir patērētājs, ir nosakāmas tiesību aktos, kas attiecībā pret Civillikumu ir speciālās tiesību normas un piemērojamas tikai attiecīgajos tiesisko darījumu gadījumos. Ar vispārējām tiesību normām nav nepieciešams regulēt specifiskas tiesiskās attiecības.

## 6. HIPOTEKĀRĀS KREDITĒŠANAS TIESISKAIS REGULĒJUMS ĀRVALSTĪS

Tā kā Latvijā patērētāju kreditēšana kā pakalpojums ir pazīstama tikai pēc neatkarības atjaunošanas, tad nepieciešams iepazīties ar tiesisko regulējumu valstīs, kurās iespēja iegādāties nekustamos īpašumus, izmantojot kreditēšanas pakalpojumus, ir pieejama jau vairākus gadu desmitus vai pat simtus. Tas var palīdzēt iegūt priekšstatu par to, kādam ir jābūt kvalitatīvam un tiesiski stabilam tiesiskajam regulējumam, kas regulē hipotekārās kreditēšanas tiesiskās attiecības.

Vairākās valstīs ar senu hipotekārās kreditēšanas vēsturi (Dānija, Zviedrija, Nīderlande, Vācija, Apvienotā Karaliste, ASV, u.c.) plaši tiek izmantot mehānisms, kurā hipotekāros kredītus izsniedz speciāli tam paredzētas bankas vai iestādes, savukārt šo aizdevumu finansēšanai tiek emitēti vērtspapīri – hipotekārās ķīlas zīmes. Līdzīgi tam, kāds Latvijā ir ieviests ar Hipotekāro ķīlu zīmju likumu.

Turpinājumā sīkāk tiks apskatīts Dānijas tiesiskais regulējums. Kā viens no pasaules labākajiem hipotekārās kreditēšanas tirgiem, līdz ar to arī tā tiesiskais regulējums, bieži tiek minēts tieši Dānijas hipotekāro kredītu tirgus. Šajā valstī hipotekārās kreditēšanai ir salīdzinoši sena vēsture, tās pirmsākumi ir meklējami 18.gadsimta beigās pēc lielā Kopenhāgenas ugunsgrēka 1795.gadā, kad pastāvēja liels pieprasījums pēc dzīvojamajām platībām un 1779.gadā tika nodibināta pirmais hipotekāro ķīlu uzņēmums, pirmais tiesību akts, kas regulē hipotekārās kreditēšanas jomu tika pieņemts 1850.gadā. Tradicionāli Dānijā hipotekārās kreditēšanas pakalpojumus var sniegt tikai hipotekārās kreditēšanas bankas, ar to ir izskaidrojams apstāklis, ka hipotekāro kreditēšanu šajā valstī regulē atsevišķs tiesību akts – Dānijas hipotekārās kreditēšanas likums<sup>57</sup>. Būtībā hipotekārās kreditēšanas bankas ir kā starposms starp kredītņēmēju un investoru, jo attiecīgā aizdevuma finansēšanai banka izdod hipotekārās ķīlas zīmes. Kopš 2007.gada 1.jūlija Dānijā ir spēkā jauns šo nozari regulējošs tiesību akts, kas ļauj arī komercbankām izsniegt kredītus, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu, taču tas vairāk attiecas uz dažādiem specifiskiem hipotekāro kredītu ķīlu zīmju nozari regulējošiem jautājumiem un tos nav nepieciešams aplūkot sīkāk šī darba ietvaros.

Būtiska atšķirība no Latvijas tiesiskā regulējuma ir tas, ka ar hipotekāro kreditēšanu nodarbojas speciāli šim mērķim veidotas institūcijas – hipotekārās kreditēšanas bankas, kas arī nosaka nepieciešamību pēc kvalitatīva un specifiska tiesiskā regulējuma. Hipotekārais

---

<sup>57</sup> Mortgage-Credit Loans and Mortgage-Credit Bonds etc. Act. No. 454. 10 June 2003

kredīts patērētājiem ar tikt piešķirts kā obligāciju aizdevums vai arī kā naudas aizdevums. Obligāciju gadījumā aizdevuma apmērs atbilst izdoto obligāciju vērtībai, ja obligācijas cena kļūst zemāka par aizdevuma vērtību, tad ir jāemītē papildus obligācijas.

Pateicoties ciešajam līdzsvara principam, šīs valsts hipotekārās kreditēšanas sistēma ir ļoti efektīva, nodrošinot kredītņēmējus ar elastīgiem un pārredzamiem nekustamā īpašuma tirgus finansēšanas nosacījumiem. Vienlaikus, kā nozīmīgs aizsardzības līdzeklis, ķīlas zīmes nodrošina risku pāriešanu no kredītu bankām uz ķīlas zīmju investoriem. Un visbeidzot strikti īpašuma vērtēšanas noteikumi un kredīta riska pārvaldība aizsargā hipotēku bankas no hipotekāro ķīlas saistību neizpildes riska.<sup>58</sup>

Dānijā hipotēkas ķīla ir ierobežota lietu tiesība, kas kreditoram piešķir augstu pozīciju kreditoru sarakstā parādnieka maksātnespējas gadījumā, un tās turētājam ir iespējams salīdzinoši ātri (aptuveni septiņu mēnešu laikā) veikt apgrūtinātā īpašuma piespiedu pārdošanu. Gadījumā, ja nodrošinātais prasījums zaudē spēku, piesakot nodrošināto prasību, ķīla nonāk tiesību pārņēmēja rokās.<sup>59</sup>

Drošu hipotekārā kredītu tirgus darbību palīdz veidot arī striktie aizdošanas noteikumi: bankas aizdevumus privātpersonām drīkst izsniegt tikai pret nekustamā īpašuma ķīlu, aizdevuma apmēram nepārsniedzot 80% no tā novērtētās vērtības un maksimālais termiņš aizdevuma atmaksāšanai ir 30 gadi. Absolūtais vairākums izsniegto kredītu ir ar fiksētām procentu likmēm, tas arī ļauj vienkāršoti veikt kredīta pirmstermiņa atmaksu vai arī nomainīt pakalpojuma sniedzēju.

Striktie hipotekārās kreditēšanas noteikumi ir radīti galvenokārt tādēļ, lai pasargātu no zaudējumiem investorus, bet arī šāds mērķis ir pieņemams, ja tā rezultātā tiek nodrošināta kvalitatīva un stabila hipotekārā kreditēšana. Dānijā nav speciāla tiesību akta, kas regulētu patērētāju tiesību jautājumus hipotekārās kreditēšanas gadījumā.

Arī Zviedrijā hipotekāros aizdevumu nozarē būtiska nozīme ir hipotekāro ķīlas zīmju sistēmai. Attiecībā uz patērētāju aizsardzību Zviedrijā 2011.gada janvārī spēkā stājās jaunais Patēriņa kredītu likums<sup>60</sup>, kas pilnībā ir aizstājis iepriekšējo 1992.gada Patēriņa kredītu likumu. Kā viens no galvenajiem iemesliem jaunā tiesību akta izrādei ir jaunās patēriņa direktīvas prasību ieviešana. Atsevišķi ir izdalīts regulējums attiecībā uz aizdevumiem, kurus

---

<sup>58</sup> Financial Sector Assessment Program. Denmark. International Monetary Fund, 2007, p.3

<sup>59</sup> Van Vliet L. Mortgages on immovables in Dutch law in comparison to the German mortgage and land charge. Working paper No. 2011/21. June 2011. p. 2. Pieejams: <http://ssrn.com/abstract=1147543> [aplūkots 2011.gada 1.novembrī]

<sup>60</sup> Konsumentkreditlag (SFS 2010:1846), 2010.gada 9.decembris. <http://www.riksdagen.se/webbnav/?nid=3911&bet=2010%3A1846> [aplūkots 2011.gada 20.novembrī].

izsniedz lombardi. Tomēr lielākoties Zviedrijas likumā ir iekļauti līdzīgi nosacījumi, kā Latvijas patērētāju aizsardzības tiesību aktos.

Amerikas Savienoto Valstu (turpmāk - ASV) hipotekārās kreditēšanas nozari raksturo tas, ka tajā darbojas vairāki sekundārā hipotēku tirgus dalībnieki - valdības sponsorētas aģentūras Federālā nacionālā hipotēku asociācija (Federal National Mortgage Association), Federālā mājokļu kredītu hipotēku korporācija (Federal Home Loan Mortgage Corporation); Valdības nacionālā hipotēku asociācija (Government National Mortgage Association), aizdevēji, investori un starpnieki. Valsts aģentūras nodrošina hipotekāro kreditēšanu ar īpašu mājokļu apgādes programmas, kas piedāvā zemākus procentu maksājumus. Šīs aģentūras piesaista līdzekļus hipotekārajai kreditēšanai, pārdodot pašvaldību obligācijas.

ASV likumdošanā ir vairāki tiesību akti, kas regulē patērētāju hipotekārās kreditēšanas nozari. Galvenais tiesību akts, kas regulē kredītņēmēju tiesisko aizsardzību ir 1968.gada Patēriņa kredīta aizsardzības likums<sup>61</sup>, kurā šobrīd jau ir apvienoti vairāki likumi. Galvenie jautājumi, kas attiecās tieši uz patēriņa kredītu, ASV tiek regulēti ļoti līdzīgi mūsējiem. Galvenais mērķis ir aizsargāt patērētāju kredīta darījumus. Likums pieprasa skaidri atklāt aizdevuma līguma galvenos nosacījumus un visas ar to saistītās izmaksas, nodrošināt kredītņēmējam saprotamu informācijas sniegšanu par kredītu, lai būtu iespējams vieglāk salīdzināt pieejamo kredītu piedāvājumu, izvairīties no nepārdomātas kredītu lietošanas. Kā arī nosaka ikgadējās procentu likmes noteikšanas metodes, kāda informācija un kādā veidā ir jāiekļauj kredīta piedāvājumā un regulē kredītu reklāmu. Likuma E apakšnodaļa ir tieši veltīta hipotekārās kreditēšanas jautājumiem. Nekustamā īpašuma norēķinu procedūras likums<sup>62</sup> (The Real Estate Settlement Procedures Act) nodrošina, ka patērētājiem tiek sniegta nepieciešamā informācija par izmaksām, kas saistītas ar hipotekāro kredītu saņemšanu un aizsargā nepamatoti augstām kredīta saņemšanas izmaksām.

Pēc nekustamā īpašuma kreditēšanas krīzes 2008.gadā ASV tika pieņemts Mājokļu un ekonomikas atveseļošanas likums<sup>63</sup> (Housing and Economic Recovery Act of 2008). Šis tiesību akts nodrošināja iespēju Federālajai mājokļu aģentūrai sniegt garantijas paaugstināta riska hipotekāro kredītu pārkreditēšanai ar fiksētām procentu likmēm un uz 30 gadu termiņu, gadījumā, kad aizdevējs piekrita samazināt parāda pamatsummu līdz 90% no tagadējās nekustamo īpašumu vērtības.

---

<sup>61</sup> Consumer Credit protection Act. 15 U.S.C. Chapter 41, 1968.

<http://www.fdic.gov/regulations/laws/rules/6500-200.html>. [aplūkots 2011.gada 28.oktobrī].

<sup>62</sup> Real Estate Settlement Procedures Act. Pieejams: <http://www.fdic.gov/regulations/laws/rules/6500-2530.html> [aplūkots 2011.gada 16.novembrī].

<sup>63</sup> Housing and Economic Recovery Act of 2008. Pieejams: <http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/PLAW-110publ289/pdf/PLAW-110publ289.pdf> [aplūkots 2011.gada 16.novembrī].

Visās aplūkotajās valstīs galvenokārt tiek pielietota kreditēšanas sistēma, kurā kredīta devēji emitē hipotekārās ķīlas zīmes, kas norāda, ka šādas sistēmas plašāka pielietošana ir apsverama arī Latvijā.

Eiropas valstīs patērētāju aizsardzības tiesiskais regulējums hipotekārās kreditēšanas gadījumā būtiski neatšķiras, valstīs, kurās hipotekārā kreditēšana ir ar senāku vēsturi, patērētāju tiesības aizsargājošie tiesību akti ir pieņemti agrāk. Atšķirībā no Latvijas, ASV mājokļu kreditēšanas krīzes iestāšanās tika pieņemti tiesību akti, kas deva reālu labumu grūtībās nonākušajiem kredītaņēmējiem, diemžēl valsts budžets šādus iespēju Latvijā nodrošināt nespēja.

## **7. BŪTISKĀKIE TIESĪBU PĀRKĀPUMI PATĒRĒTĀJU KREDITĒŠANĀ**

Lai saprastu, kādas praksē ir sekas nepilnīgajam tiesiskajam regulējumam patērētāju hipotekārās kreditēšanas gadījumā, ir jāveic PTAC lēmumu un tiesu nolēmumu analīze lietās, kas saistītas ar darbā aplūkojamo tematu. Pirmā instance, kur patērētājam vēršties, ja viņš pats nespēj panākt savu tiesību aizsardzību attiecībās ar kredīta devēju, ir PTAC, jo šis valsts iestādes funkcijās ietilpst patērētāju sūdzību izskatīšana, palīdzības sniegšana un patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšana. Patērētājiem ieteicams sākt savu aizskarto interešu aizsardzību vēršoties PTAC, jo, izmantojot šīs iestādes palīdzību, iespējams panākt savu tiesisko interešu aizsardzību ātrāk un ar mazākiem izdevumiem, nekā vēršoties tiesā. PTAC lēmumus var pārsūdzēt Ekonomikas ministrijā, jo tā ir ministrijas pārraudzībā esoša valsts pārvaldes iestāde. Savukārt Ekonomikas ministrijas lēmumus var pārsūdzēt Administratīvajā tiesā.

Lai panāktu patērētāju tiesisko aizsardzību tiesiskajās attiecībās, kurās viena no pusēm ir patērētājs, būtiskākais ir ievērot līgumslēdzēju pušu vienlīdzības principu, kas ir nostiprināts PTAL 5.pantā. Šī svarīgā principa ievērošanu ir grūti panākt patērētāju kreditēšanas gadījumā (vienkāršā kredīta vai ar nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātā), jo šajās tiesiskajās attiecībās kreditors vienmēr būs uzņēmums, kas ir algojis profesionālus juristus, sagatavodamies kredīta līguma noslēgšanai un identificējis iespējamos riskus, bet parādnieks – patērētājs ir fiziskā persona, kurai ir nepieciešami finansiālie līdzekļi, kurus citādā veidā iegūt nav iespējams. Secināms, ka patērētājs ir „vājākā” puse tiesiskajās attiecībās, uz to norāda arī centieni nostiprināt dažādus patērētāju tiesību aizsardzības principus tiesību aktos, lai tiktu panākts līdzsvars starp abām pusēm. Arī PTAL mērķis, kas noteikts 2.pantā, ir nodrošināt patērētājam iespēju īstenot un aizsargāt savas likumīgās tiesības, slēdzot līgumu ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju.

Par patērētāju vājo tiesisko aizsardzību un nepieciešamību pēc sakārtota tiesību aktu regulējuma kreditēšanas pakalpojumu jomā liecina lielais PTAC iesniegto sūdzību skaits tieši par kreditēšanas pakalpojumiem. No visām 2010.gadā PTAC saņemtajām sūdzībām 52 % (245 sūdzības) ir par patērētāju kreditēšanas līgumiem un kredītu devēju rīcību, piemēram, piemērojot neproporcionāli lielus līgumsodus, palielinot kredīta procentu maksājumus un vienpusēju līgumu izbeigšanu. Minētais sūdzību skaits, galvenokārt, skaidrojams ar kredītu devēju vēlmi palielināt procentu likmes un citus maksājumus, pieprasīt kredītu pirmstermiņa atmaksu patērētāju līgumsaistību neizpildes gadījumā (īpaši gadījumos, kad patērētājs

noslēdzis līzingu līgumu), kā arī patērētāju maksātspējas samazināšanos, ņemot vērā pašreizējo ekonomisko situāciju valstī.<sup>64</sup> No pārskatā minētā var secināt, ka lielākā daļa sūdzību ir par netaisnīgiem līguma noteikumiem, tātad tas arī ir izplatītākais patērētāju tiesību pārkāpums kredītēšanas gadījumā. Tāpat kredītiestāžu klienti iesniedz sūdzības arī FKTK, 2010.gadā tika iesniegtas 243 sūdzības par kredītiestāžu darbību, visvairāk sūdzības saņemtas par saistību pirmstermiņa izpildes prasībām, par kredītsaistību restrukturizācijas nosacījumiem un par procenta likmju kredītiem palielināšanu. Šeit gan nav izdalīti atsevišķi patērētāju sūdzības, tomēr tas palīdz saprast kopējo pārkāpumu tendenci.<sup>65</sup>

## 7.1 Netaisnīgi kredītēšanas līguma noteikumi

Kredīta devējiem PTAL 6.panta pirmajā daļā ir aizliegts piedāvāt patērētājiem netaisnīgus līguma noteikumus. Tomēr, cenšoties aizsargāt savas intereses un izmantot pēc iespējas plašāku juridisko aizsardzības līdzekļu loku, kredīta devēji bieži līgumos ir iekļāvuši līgumu punktus, kas atbilst netaisnīgu līguma noteikumu definīcijai.

Atbilstoši PTAL 3.panta 2.punktam patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi. Minētā norma norāda uz biežākajiem pārkāpumiem hipotekārās kredītēšanas gadījumā. Noslēgtā līguma noteikumiem ir jāatbilst PTAL 5. un 6.panta prasībām.

Kā bieža parādība patērētāju kredītēšanas līgumos agrāk bija līguma apspriešanas klauzula, ka „puses apliecina, ka ir iepazinušās ar visiem līguma noteikumiem, savstarpēji apspriedušas šos noteikumus, pilnībā saprot to nozīmi, piekrīt tiem un apņemas izpildīt” un tamlīdzīga satura atrunas. Tomēr tas nav uzskatāms par pierādījumu, ka ir apspiesti līguma nosacījumi, un šobrīd arī šādas klauzulas ir reti sastopamas.

Galvenā pazīme taisnīgiem līguma noteikumiem, kas tiek uzsvērtā likuma 6.panta 3.daļā, ir līguma noteikumu savstarpēja apspriešana pirms līguma noslēgšanas. Minētā tiesību norma nosaka, ka līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Līguma noteikums, kuru

---

<sup>64</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2010.gada pārskats. Rīga. 2011, lpp11.

<sup>65</sup> Atbildes pasākumi krīzes periodā. FKTK publikācija. 2011.gada 3.janvāris. Pieejams:

[http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/citas\\_publicacijas/2011/2011-03-08\\_atbildes\\_pasakumi\\_krizes/](http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/citas_publicacijas/2011/2011-03-08_atbildes_pasakumi_krizes/) [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam.<sup>66</sup> Tātad pastāv divas pazīmes, proti, noteikums nav apspriests un tas rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Ņemot vērā patērētāju tiesību aizsardzības pamatideju, ka patērētājs ir vājākā līgumslēdzēja puse tiesiskajā ziņā, tiek uzskatīts, ka šādās situācijās patērētājam nav bijis nekādu iespēju ietekmēt līguma noteikumu saturu, līdz ar to arī savu interešu aizsardzību. Kā norādījis Augstākās tiesas Senāts: „par apspriestiem līguma noteikumiem ir atzīstams tāds līguma noteikums, par kuru līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem) ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi.” Tādējādi šis ir izņēmums no vispārējiem līgumu slēgšanas principiem, lai tiktu nodrošināta patērētāja tiesiskā vienlīdzība, jo pieļauj noslēgta līguma atsevišķu nosacījumu atcelšanu.

Svarīgs nosacījums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts PTAL 6.panta 5.daļā – līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijusi iespēja to labot. Šī pazīme ES tiesību aktos ir nostiprināta jau 1993.gada 5.aprīļa Eiropas Padomes direktīvā Par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos<sup>67</sup>. Kreditēšanas līgumi parasti jau ir sagatavoti kā tipveida formas, arī hipotekārā kredīta gadījumā. Šāda rīcība ir saprotama, jo jauna līguma sagatavošana katram kredītņēmējam ir neracionāla, un PTAL arī neaizliedz to darīt. Svarīgākais šādā gadījumā ir līgumā neietvert patērētāja tiesības ierobežojošus nosacījumus. Šādas atziņas spriedumos ir paudis arī Augstākās tiesas Senāts: „Tas, ka patērētājam teorētiski pastāv iespēja izvēlēties banku, kas nepiedāvā netaisnīgus līguma noteikumus, neatbrīvo banku no pienākuma nepiedāvāt un neietvert netaisnīgus noteikumus līgumos ar patērētājiem.”<sup>68</sup> Tāpat uz to ir norādīts PTAC lēmumos.<sup>69</sup>

Papildus patērētāja tiesību aizsardzībai, kas ir vērsta uz jau noslēgtu līgumu pārbaudi, Civilprocesa likuma 405.panta ceturtajā daļā ir noteikts tiesneša pienākums pārbaudīt minēto nosacījumu ievērošanu, pieņemot lēmumu pieteikumā par saistību bezstrīdus piespiedu

---

<sup>66</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības likums. 6.pants 3.daļa.

<sup>67</sup> Padomes 1993.gada 5.aprīļa Direktīva 93/13/EEK par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos. Oficiālais Vēstnesis, L 095, 1993.gada 21.aprīlis.

<sup>68</sup> 2006.gada 7.marta Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta spriedums lietā Nr.C30519003, SKA-59. Pieejams:

<http://www.at.gov.lv/files/archive/departament3/2006/ad070306.doc>. [aplūkots 2011.gada 12.novembrī].

<sup>69</sup> 2009.gada 31.jūlija lēmums Nr.21-Ig, 2009.gada 12.februāra lēmums Nr.9-Ig, u.c.

izpildi<sup>70</sup>. Tomēr tiesnešiem, taisot lēmumu šajās lietās, ir jāievēro nosacījums, ka neapspriestajiem līguma noteikumiem, lai tos atceltu, ir jābūt tādiem, kas „rada būtisku neatbilstību līguma noteikumi līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam.”<sup>71</sup>

PTAL 6.panta septītā daļa pienākumu pierādīt, ka līguma noteikumi tikuši apspriesti, uzliek pakalpojuma sniedzējam. Par apspriestiem līguma noteikumiem ir uzskatāmi tādi, kuri pirms tam ir patiešām apspriesti, un patērētājam ir bijis iespējams izteikt savu līguma variantu, piedāvāt līguma grozījumus, kurus attiecīgais kredīta devējs arī akceptē. PTAC norādījis, ka par apspriestiem līguma noteikumiem atsevišķos gadījumos būtu uzskatāmi līguma noteikumi, kas ietverti izlīgumā ar patērētāju pēc tam, kad starp pusēm radies strīds. Vairumā gadījumu kreditēšanas līgumu noteikumi nav bijuši apspriesti, un šādā gadījumā pakalpojuma sniedzējam ir ļoti grūti pierādīt, ka tas tomēr ir noticis, jo tiesā tam ir nepieciešami pierādījumi, kas atbilst likuma prasībām par pierādījumiem. Pietiekams pierādījums varētu būt sarakste elektroniskā vai papīra formā starp kredīta devēju un kredītņēmēju vai arī dokumentētas sarunas, bet nekādā gadījumā kredīta apgalvojumi, ka to pierāda parakstītais līgums vai tas, ka patērētājam tādas iespējas bija, bet viņš pats tās neizmantoja.

PTAC izstrādātajās vadlīnijās kredīta devējiem attiecībā uz līgumu sastādīšanu<sup>72</sup> norādīts, ka PTAL ir pieņemts saskaņā ar Netaisnīgu līguma noteikumu direktīvu. No tā izriet, ka interpretējot PTAL, jāņem vērā Netaisnīgu līguma noteikumu direktīvas saturs un mērķis. Netaisnīgu līguma noteikumu direktīvas preambulā norādīts, ka „negodīguma novērtējumam nepakļauj noteikumus, kas apraksta galveno līguma priekšmetu, ne arī piegādāto preču vai pakalpojumu kvalitātes/cenas attiecību”, savukārt, direktīvas 4.panta otrajā daļā noteikts, ka „Noteikumu negodīguma novērtējums neattiecas ne uz līguma galvenā priekšmeta definīciju, ne arī ar cenas un atlīdzības atbilstīgumu pakalpojumiem vai precēm, kas par to saņemtas, ciktāl šie noteikumi ir vienkāršā, skaidri saprotamā valodā”. Šīs ir līguma būtiskās sastāvdaļas (priekšmets, cena), kuras parasti tiek apspriestas, pirms darījuma noslēgšanas. Tādējādi tiek ievērots un aizsargāts līguma slēgšanas brīvības princips, no kura atkāpties pieļauj PTAL 5.pants. Galvenais nosacījums - līguma būtiskajām sastāvdaļām jābūt formulētām vienkāršā un precīzā valodā, lai par tām nevarētu rasties liekas šaubas.

---

<sup>70</sup> Civilprocesa likums: LR likums *Latvijas Vēstnesis*, 1998.gada 3.novembris, nr.326/330 (1387/1391). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=37426>. [aplūkots 2009.gada 3.novembrī].

<sup>71</sup> 2011.gada 6.aprīļa Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta lēmums lietā Nr.SPC-27/2011.

<sup>72</sup> „Vadlīnijās taisnīga patērētāja kreditēšanas līguma sastādīšanai”. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. 2010. 11.lpp.

Šobrīd ir vērojami arī uzlabojumi attiecībā uz dažiem PTAL noteikumiem ierobežojumiem. Tā, piemēram, aizliegums iekļaut līgumos noteikumus, kas izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties tiesā (šķīrējtiesas klauzulu), šobrīd patērētāju kreditēšanas līgumos lielākajā daļā gadījumu vairs netiek ietverts, jo šis bija ļoti izplatīts pārkāpums, tādēļ jautājums tika aktualizēts un plaši skaidrots. Jānorāda, ka vairumā gadījumu iekļautā šķīrējtiesas klauzula formāli nepārkāpa likuma prasības, jo prasītājam neizslēdza iespējas vērsties arī Latvijas Republikas tiesā, tomēr arī šādi formāli atbilstoši līguma noteikumi tiesu praksē tika atzīti par netaisnīgiem - Administratīvā Rīgas rajona tiesa: „Līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu vispārējās jurisdikcijas tiesā vai šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles, tāpat kā līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, rada būtisku neatbilstību pušu saistībās un pienākumos par sliktu patērētājam un nostāda to neizdevīgā stāvoklī, jo gadījumos, kad prasītājs būs AS „Lateko Banka”, patērētājam nav nekādu iespēju izvairīties no šķīrējtiesas procesa. Līdz ar to līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu šķīrējtiesā vai vispārējās jurisdikcijas tiesā pēc prasītāja izvēles, atzīstams par netaisnīgu noteikumu saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 7.punktu un 1.punktu kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu.”<sup>73</sup> Arī Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumā lietā Nr. SKA-59 atzīts, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu, ja konkrētais līguma noteikums atbilst PTAL 6.pantā noteiktajām netaisnīga līguma noteikuma pazīmēm. Protams, ja par to līdzēji ir īpaši vienojušies un iepriekš apsprieduši strīda izskatīšanu šķīrējtiesā, neizslēdzot iespēju vērsties LR tiesā, tad šāds līguma noteikums ir spēkā.

Praksē saistībā ar patērētāju hipotekārās kreditēšanas līgumiem to noteikumi ir atzīstami par netaisnīgiem, jo pārkāpj līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principus un, protams, bieži tiek pārkāpts aizliegums par neproporcionāli lieliem līgumsodiem.

Raksturīga ir situācija, kad aizdevuma līgumos ir iekļauti noteikumi, kas ļauj aizdevējam pastiprināt galvojumu, piemēram, jānodod ieķīlātais īpašums aizdevēja uzraudzībā, u.c., kas parasti ir ļoti plaši interpretējami un pieļauj dažādus iemeslus to pielietošanai. Attiecībā uz šādiem līguma noteikumiem PTAC ir norādījis: „(..)Bankai ir iespējams novērst augstāk minēto līguma noteikumu neatbilstību PTAL prasībām, pēc iespējas precizējot augstāk minētos līguma noteikumus un paredzot būtiskus un pamatotus iemeslus savu tiesību izmantošanai noteiktā termiņā uz noteiktiem gadījumiem, līgumā paredzētā apmērā, neierobežojot patērētāja tiesības saskaņā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās

---

<sup>73</sup> 2007.gada 21.februāra Administratīvās Rīgas rajona tiesas spriedums lietā Nr.A42394906. Pieejams: <http://www.tiesas.lv/index.php?id=2297>. [aplūkots 2011.gada 17.novembrī].

vienlīdzības principu. Ņemot vērā iepriekš norādītos apstākļus, PTAC ieskatā šāda pārāk plaši interpretējama līguma noteikumu iekļaušana līgumā, kas pietiekami konkrēti nenosaka gadījumus, kādos Banka var savas tiesības izmantot, un, kas vairumā gadījumu var tikt piemēroti negodprātīgi un nesamērīgi ar patērētāja tiesībām, ir pretrunā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu un līdz ar to šādi līguma noteikumi (..) ir atzīstami par netaisnīgiem un tādejādi arī par spēkā neesošiem līguma noteikumiem saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu.”<sup>74</sup>

Civillikuma 1717.pantā ir noteikts, ka līgumsoda apmēru noteic līdzēji, un tas nav aprobežots ar zaudējumu lielumu, kādi paredzami no līguma neizpildīšanas, tomēr PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā ir paredzēts izņēmums, ka līgumsods nedrīkst būt neproporcionāli liels. Kredīta devējiem ir jāievēro PTAL noteikumi, jo tās ir speciālās normas attiecībā pret Civillikumu, un līdz ar to saskaņā ar likuma „Par likumu un citu Saeimas, Valsts prezidenta un Ministru kabineta pieņemto aktu izsludināšanas, publicēšanas, spēkā stāšanās kārtību un spēkā esamību”<sup>75</sup> 8.panta trešo daļu Civillikuma normas ir spēkā tiktāl, ciktāl tās neierobežo PTAL.

Galvenais kritērijs līgumsoda taisnīguma izvērtēšanai ir proporcionalitāte, kā norāda PTAC „Summa, kas faktiski pārsniedz tikai vienkāršos kompensācijas (faktisko zaudējumu) apmērus un uzskatāma par savdabīgu sodu, var norādīt, ka komersants ir tieši ieinteresēts, lai patērētājs būtu spiests to samaksāt.”<sup>76</sup> Savukārt, nosakot, vai līgumsods ir proporcionāls, „jāņem vērā līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, proti, līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, līgumsods nedrīkst būt nesamērīgi liels, kā arī jāņem vērā samērīguma kritērijs, kas izriet no labas ticības principa.”<sup>77</sup>

Piemēram, 2010.gada 27.augusta lēmumā Nr.3-1g PTAC, konstatējis, ka līgumsods bankas ķīlas līgumā ir noteikts nevis no laicīgi nesamaksātās naudas summas, bet no visas aizdevuma līgumā noteiktās pamatsummas, neņemot vērā atmaksātās pamatsummas apmēru. Kā pārkāpums minēts arī tas, ka nav paredzēts līgumsoda aprobežojums, un līgumsoda apmērs sasniegtu 100% no pamatsummas jau pēc 108 kavētām dienām. Šinī gadījumā PTAC norāda, ka šāds līgumsods „ir uzskatāms par neproporcionāli lielu līgumsodu, kā arī tam ir

---

<sup>74</sup> PTAC 2010.gada 27.augusta lēmums nr.3-1g.

<sup>75</sup> Par likumu un citu Saeimas, Valsts prezidenta un Ministru kabineta pieņemto aktu izsludināšanas, publicēšanas, spēkā stāšanās kārtību un spēkā esamību: LR likums. Latvijas Vēstnesis, nr.72(203), 1994.gada 18.jūnijs. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?mode=DOC&id=57317>. [aplūkots 2011.gada 19.oktobrī].

<sup>76</sup> „Vadlīnijas taisnīga patērētāja kreditēšanas līguma sastādīšanai”. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. 2010. 18.lpp.

<sup>77</sup> Administratīvās rajona tiesas 2011.gada 12.janvāra spriedums lietā A03208 – 10/15. Pieejams: [http://www.tiesas.lv/files/AL/2011/01\\_2011/12\\_01\\_2011/AL\\_1201\\_raj\\_A-00471-11\\_15.pdf](http://www.tiesas.lv/files/AL/2011/01_2011/12_01_2011/AL_1201_raj_A-00471-11_15.pdf) [aplūkots 2011.gada 18.oktobrī].

izteikti sodošs, nevis zaudējumu atlīdzinošs raksturs, kas tādējādi nevar tikt samērots ar vispārējiem taisnīguma un samērīguma principiem". Līdzīgas atziņas PTAC ir izteicis arī 2010.gada 30.marta lēmumā Nr.1-1g un 2010.gada 2.decembra lēmumā Nr.5-1g.

Arī Augstākās tiesas Senāts, izskatot iesniegto protestu par tiesneša pieņemtu lēmumu saistību bezstrīdus piespiedu izpildes lietā norādījis: „Par kredīta atmaksas kavējumu aizņēmējam jāmaksā līgumsods 0,5% apmērā par katru maksājuma nokavējuma dienu pirmās piecas dienas, sākot ar parāda summas konstatēšanas dienu, bet pēc tam 3% apmērā par katru nākošo maksājuma nokavējuma dienu. (..) Taču apstākļi, ka jau pēc piecām kavējuma dienām līgumsods ir noteikts 3% dienā, norāda uz to, ka līgumsoda apmērs noteikti ir vērtējams.”<sup>78</sup>

Par pārmērīgiem līgumsodiem Augstākās tiesas Senāts 2008.gada 14.maija spriedumā lietā Nr.SKC-212 norādījis: „Šādi pārmērīgi līgumsodi ne tikai kļūst par kreditora nesamērīgas iedzīvošanās avotu, bet negatīvi ietekmē arī civiltiesisko apgrozību.”

Attiecībā uz labticīgumu līgumsoda gadījumā PTAC 2009.gada 10.februāra lēmumā Nr.8-1g par netaisnīgiem līguma noteikumiem konstatē: „var izveidoties situācija, ka līgumsods pārsniedz atlikušā maksājuma summu, kas ir vērtējama kā pretrunā ar labticīguma prasībām esoša un patērētāju neizdevīgā stāvoklī nostādoša situācija.”

Ar 2009.gada 23.jūnija grozījumiem PTAL 4.<sup>1</sup> pants tika papildināts ar otro daļu, kas paredz, ka „likuma 5. un 6.panta noteikumi piemērojami arī tādām tiesiskajām attiecībām, kuras uz līguma pamata tiek nodibinātas starp fizisko personu un ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju saskaņā ar līgumu, kas noslēgts ar patērētāju, tajā skaitā par patērētāja līgumsaistību izpildes nodrošināšanu ar ķīlu vai galvojumu, ja šādu attiecību nodibināšana nav saistīta ar minētās fiziskās personas saimniecisko vai profesionālo darbību.” Līdz ar to arī ķīlas un galvojuma līguma noteikumiem ir jāatbilst prasībām par līgumslēdzēju pušu vienlīdzību un tie nedrīkst saturēt netaisnīgus līguma noteikumus. Tas ir izskaidrojams ar to, ka iestājoties noteiktiem apstākļiem (piemēram, parādnieks neatmaksā parādu), galvinieks būs pielīdzināms patērētājam, jo galviniekam būs pienākums izpildīt aizdevuma līgumā paredzētās saistības.

Diemžēl lielākajā gaļā gadījumā, kad PTAC analizē hipotekārās kreditēšanas līgumus, ķīlas vai galvojuma līgumus, parasti katrā līgumā tiek identificēti vairāki tā punkti, kas satur netaisnīgus līguma noteikumus. Tas norāda tikai uz to, cik daudz vēl pūļu ir jāiegulda, lai pastāvētu patiesa pušu tiesiskā vienlīdzība hipotekārās kreditēšanas gadījumā.

---

<sup>78</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 27.janvāra lēmums lietā SPC-44.

## 7.2 Negodīgas komercprakses aizlieguma neievērošana

Ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma spēkā stāšanos 2008.gada 1.janvārī, tiesību aktos tika nostiprināts negodīgas komercprakses aizliegums, ar kuru tika ieviesta Eiropas Parlamenta un Padomes 2005.gada 11.maija direktīvas 2005/29/EK, kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes regulu 2006/2004/EK<sup>79</sup> un tas attiecas arī uz tiem pakalpojumu sniedzējiem, kas patērētājiem piedāvā hipotekāros kredītus.

NKAL 4.panta 2.daļa nosaka gadījumus, kad komercprakse ir negodīga:

- ja tā neatbilst profesionālajai rūpībai vai var negatīvi ietekmēt vidusmēra patērētāja ekonomisko rīcību pret kuru tā ir vērsta;

- ja tā ir maldinoša;
- un ja tā ir agresīva.

Šobrīd negodīgas komercprakses gadījumi PTAC ikdienā ir sastopami arvien mazāk, bet agresīvas komercprakses īstenošana bija viens no galvenajiem iemesliem, kādēļ tik daudz patērētāji iegādājās nekustamos īpašumus, izmantojot hipotekāro kredītēšanu. Kreditētāji agresīvi piedāvāja savus pakalpojumus, izmantojot visas iespējamās reklamēšanas viedus, piedāvājot kredītu, kad persona ieradās veikt kādus finansu operācijas bankas filiālē, kā arī zvanīja saviem klientiem un pavēstīja lieliskās ziņas, ka „novērtējot Jūsu ienākumus, mēs piedāvājam Jums papildus kredītu”. Patērētāji tika radīts priekšstats, ka nekustamo īpašumu iegādāšanās ir plaši izplatīta un veiksmīga prakse ārvalstīs, tādēļ nav nepieciešams gaidīt gadu desmitus, kamēr tiks sakrāta nepieciešamā nauda pirkuma veikšanai, visu var iegūt uzreiz. Šobrīd Ministru kabineta noteikumos par patērētāju kredītēšanu ir vesela sadaļa ar nosacījumiem, kas jāievēro reklamējot hipotekārās kredītēšanas pakalpojumus.

Pēc tam, kad patērētājiem masveidā sāka parādīties nopietnas problēmas ar kredītu atmaksu un kredītēšanas tirgus sastinga, AS Aizkraukles Banka veica darbības, kas spilgti raksturo nekodīgu komercprakses īstenošanu Banka 2009.gada janvāra vidū izsūtīja 21 000 vēstuļu patērētājiem ar hipotekāro kredītu un ķīlas devējiem, kurās norādīja, ka saskaņā ar AB un patērētāju starpā noslēgtajiem kredīta līgumu noteikumiem AB lūdz iesniegt konkrētus dokumentus, kas saistīti ar kredītņēmēju un viņu pilngadīgo ģimenes locekļu ienākumiem un

---

<sup>79</sup> Eiropas Parlamenta un Padomes 2005.gada 11.maija direktīvas 2005/29/EK, kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes regulu 2006/2004/EK. Oficiālais Vēstnesis, L149/22, 2005.gada. 11.jūnijs.

atskaites par kredīta izmantošanu, kā arī ķīlas devējiem dokumentus par ķīlas priekšmeta apsaimniekošanas izdevumu un nekustamā īpašuma nodokļa apmaksu līdz 2009.gada 16.februārim. Pieprasīto dokumentu neiesniegšanas gadījumā AB solīja piemērot noteiktos līgumsodus. Vēl vēstulēs tika paziņots par to, ka AB ievieš ikmēneša komisijas maksu Ls 5 apmērā mēnesī par norēķinu kontu apkalpošanu. Kā alternatīvu piedāvājot slēgt norēķinu kontus un atvērt speciālus kontus kredīta maksājumiem, kuru apkalpošana ir bez maksas, par to slēdzot papildus vienošanos. Praksē, slēdzot šīs papildus vienošanās, tika mainīti būtiski līguma noteikumi un ietverti netaisnīgi līguma noteikumi par vienpusējā kārtā iespējamu procentu likmes paaugstināšanu vai kredīta atmaksas termiņa ievērojamu samazināšanu.

PTAC savā 2009.gada 8.jūnija lēmumā Nr.E03-REUD-22 konstatē, ka AB ir realizējusi negodīgu komercpraksi. Īpaši ir jāņem vērā tas, ka PTAC konstatē visas trīs negodīgas komercprakses pazīmes:

„1) agresīvu komercpraksi, kas izpaudās kā nesamērīgas ietekmes izmantošana, tostarp, draudēšana ar līgumsodu, kāds ar patērētājiem noslēgtajos līgumos nav paredzēts, un patērētāju nostādīšana piespiedu izvēles priekšā, daļai no patērētājiem piedāvājot slēgt papildvienošanās, kurā ietverti netaisnīgi līguma noteikumi, vai maksāt konta apkalpošanas maksu Ls 5,00 mēnesī, vai iesniegt visus Bankas izsūtītajās vēstulēs pieprasītos dokumentus, tajā skaitā, dokumentus, kurus Bankai nav tiesības pieprasīt;

2) maldinošu komercpraksi, kas izpaudās kā informācijas par to, ka daļai no patērētājiem, noslēdzot konkrēto papildvienošanās par kontu maiņu, mainīsies arī citi kredīta līguma noteikumi, noklusēšana;

3) profesionālai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, kas izpaudās kā netaisnīgu un nevienlīdzīgu līguma noteikumu piedāvāšana patērētājiem, ietverot tos konkrētajās papildvienošanās.”<sup>80</sup> Šo lēmumu banka pārsūdzēja, bet ar Administratīvās rajona tiesas 2011.gada 7.februāra spriedumu lietā Nr. A813-11/6 tas ir atstāts spēkā.

Pie tam daļa no šo vēstuļu adresātiem arī devās uz banku un parakstīja piedāvātos līguma nosacījumus, kas apliecina, ka agresīvas komercprakses rezultātā patērētāji nonāk situācijā, kad atsakās no sev labvēlīgākiem līguma noteikumiem un piekrīt sliktākiem.

Arī reklāma atbilst komercprakses definīcijai, kas noteikta NKAL 1.panta 1.daļas 2.punktā, jo tā ir pakalpojuma sniegšanas veicināšana patērētājiem. PTAC ir vērtējis AS Bigbank Latvijas filiāles reklāmu ar saukli: „Ir nekustamais īpašums, bet pietrūkst naudas? Saņem aizdevumu pret nekustamā īpašuma ķīlu! Bez ikmēneša maksājumiem. Procentu likme

---

<sup>80</sup> PTAC 2009.gada 8.jūnija lēmums Nr.E03-REUD-22.

sākot no 10% gadā. 80001333 vai spied šeit!”, kas tika publicēta vairākos Latvijas populārākajās interneta mājas lapās.

Šajā reklāmā netika ietverta tobrīd spēkā esošo Ministru kabineta noteikumu Nr.692 „Noteikumi par patērētāja kreditēšanas līgumu” 14.2.apakšpunktā norādītā informācija - reklāmā ietver informāciju, kas brīdina patērētāju par nepieciešamību atbildīgi aizņemties un izvērtēt spēju atmaksāt kredītu. Reklāmas likuma<sup>81</sup> 10.panta trešā daļa nosaka reklāmas devēja pienākumu, ievērot arī citu tiesību aktu noteikumus attiecībā uz reklāmas izgatavošanu un izplatīšanu. Pastāvot iepriekšminētajiem apstākļiem, PTAC 2009.gada 11.jūnija lēmumā Nr.E03-REUD-024 konstatējis, ka reklāmas devējs nav ievērojis Reklāmas likuma 3.panta pirmajā daļā noteikto likumīguma prasību.

---

<sup>81</sup> Reklāmas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000.gada 10.janvāris, nr.7 (1918). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=163> [aplūkots 2011.gada 1.novembrī].

## 8. Kopsavilkums

1. Patērētāji pievērš ļoti lielu uzmanību un velta lielus laika resursus potenciālā nekustamā īpašuma izvēlei un izvērtē, kādas attiecībā uz to ir prasības un apmierināmās vajadzības, bet vismaz vienlīdz rūpīgi ir arī jāizvērtē attiecīgā īpašuma iegādei nodibināmās saistības – kredīta līgums un hipotekārās ķīlas līgums. Tā kā patērētājs lielākajā daļā gadījumu pilnvērtīgi neizvērtē visus potenciālos riskus, tad tiesību aktos jāievieš tiesību normas, kas uzliek par pienākumu pakalpojuma sniedzējam izskaidrot patērētājam potenciālos riskus un ar reāliem piemēriem radīt priekšstatu, kas notiks, ja netiks pildīti noslēgto līgumu nosacījumi.
2. Hipotekārās kreditēšanas gadījumā arī ķīlas devējiem un galvotājiem ir sniedzama līdzvērtīga informācija kā patērētājam pirms kredīta līguma noslēgšanas, jo pastāv iespēja, ka ķīlas devējam nāksies zaudēt nekustamo īpašumu, bet galvotājiem nāksies pildīt ar aizdevuma līgumu nodibinātās saistības atbilstoši Civillikuma 1698.pantam. Šobrīd tas ir izdarāms, papildinot 2010.gada 28.decembra Ministru kabineta noteikumu Nr.1219 Noteikumi par patērētāja kreditēšanu IV daļu ar 18.<sup>1</sup>pantu šādā redakcijā: „Šīs nodaļas noteikumi ir piemērojami arī pirms tiek noslēgts līgums starp fizisko personu un pakalpojuma sniedzēju saskaņā ar līgumu, kas noslēgts ar patērētāju, tajā skaitā par patērētāja līgumsaistību izpildes nodrošināšanu ar ķīlu vai galvojumu, ja šādu attiecību nodibināšana nav saistīta ar minētās fiziskās personas saimniecisko vai profesionālo darbību.”
3. Liela nozīme ir iekļājamā nekustamā īpašuma novērtēšanai, tādēļ, lai novērtēšana rezultāts būtu pēc iespējas atbilstošāks faktiskajai situācijai, nepieciešams ieviest kārtību, kurā īpašumu vērtētājs tiktu izvēlēts pēc nejaušības principa. Šo kārtību jāorganizē Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijai.
4. Lai uzlabotu kredīta devēja iespēju saņemt pilnvērtīgu informāciju par patērētāja spēju atmaksāt kredītu, nepieciešams papildināt Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.pantu ar 4.<sup>3</sup> daļu šādā redakcijā: „Pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas patērētājam ir pienākums sniegt kredīta devējam patiesu viņa rīcībā esošo informāciju, kas līguma slēgšanas brīdī vai tā darbības laikā var ietekmēt patērētāja spēju pildīt ar kredīta līgumu uzņemtās saistības.”

5. Patērētāju tiesību aizsardzības likums patreizējā redakcijā jāpapildina ar 8.<sup>1</sup> panta otro daļu šādā redakcijā: „Pirms aizdevuma nodrošinājuma realizācijas kredīta devējam un patērētājam ir pienākums veikt saprātīgas darbības ar mērķi panākt vienošanos par iespēju patērētājam pildīt ar kredīta līgumu uzņemtās saistības.” Tas palīdzēs patērētājiem rast iespējamus risinājumus, lai netiktu zaudēts ieķīlātais nekustamais īpašums saistību neizpildes rezultātā.
6. Efektīgāko patērētāju tiesību aizsardzību hipotekārās kreditēšanas gadījumā iespējams panākt, pārstrādājot visu Patērētāju tiesību aizsardzības likumu un pieņemot to jaunā redakcijā. Patreizējā likuma redakcijā ir grūti orientēties un tas ir zaudējis loģiski strukturēta tiesību akta uzbūvi. Atsevišķi ir jāizdala tiesību normas, kas regulē patērētāju kreditēšanas jautājumus un jāpieņem jauns likums „Patērētāju kreditēšanas likums”. Abu likumu tekstam ir jābūt lakoniskam un viegli uztveramam. Uzmanība jāvelta pārdomātai struktūras izveidošanai. Atsevišķa nodaļa ir jāveido ar nosaukumu „Kredīti, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku”, kas saturētu jau patreizējās tiesību normas, kā arī jaunas. Ministru kabineta 2010.gada 28.decembra noteikumos Nr.1219 Noteikumi par patērētāja kreditēšanu ietvertās normas ir jāiekļauj jaunizveidotajā „Patērētāju kreditēšanas likumā”.
7. Neieciešams izveidot darba grupu, iesaistot dažādu hipotekārās kreditēšanas nozares pārstāvju profesionāļus (kredīta devēji, kredīta ņēmēji, uzraugošās iestādes, likumdevējs, izpildvara), kuras mērķis būtu izvērtēt iespēju iedzīvināt un pēc iespējas plašāk pielietot Hipotekāro ķīlu zīmju likumu.

## Anotācija

Maģistra darbs ir veltīts patērētāju tiesiskās aizsardzības problēmām hipotekārās kreditēšanas gadījumā. Darba ietvaros ir aplūkoti cēloņi šī brīža situācijai hipotekārās kreditēšanas tirgū Latvijā, kā arī šo jomu regulējušie tiesību akti. Lai izprastu patērētāju tiesību aizsardzības aktuālās tendences, darbā analizēts arī Jaunās patērētāju tiesību direktīvas (2008/48/EK) ieviešanas process Latvijas tiesību aktos. Neliels ieskats ir sniegts arī hipotekārās kreditēšanas tiesiskajā regulējumā ārvalstīs.

Tā kā hipotekārā kreditēšana ir viens no nozīmīgākajiem patērētāju kreditēšanas veidiem vairāku darbā aplūkotu iemeslu dēļ, šai nozarei ir nepieciešams daudz plašāks un šī pakalpojuma sniedzējus vairāk ierobežojošs tiesiskais regulējums nekā šobrīd spēkā esošais.

Hipotekārās kreditēšanas gadījumā no pakalpojumu sniedzēju puses visbiežāk tiek pārkāptas tiesību normas, kas aizliedz netaisnīgus līguma noteikumus, un tās, kas aizliedz negodīgas komercprakses īstenošanu. Savukārt patērētājiem lielākās rūpes sagādā ar noslēgtajiem kredītā līgumiem uzņemto saistību pildīšana, un sliktākais scenārijs šādās situācijās ir hipotekārās ķīlas zaudēšana, vienlaikus paliekot parādā ar ķīlas vērtību nenosegto aizdevuma daļu.

Viens no galvenajiem tiesību aktu, kas regulē patērētāju tiesību aizsardzību, mērķiem ir līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības panākšana, uzliekot papildus pienākumus kreditēšanas pakalpojuma sniedzējiem. Diemžēl šobrīd līdz pilnvērtīgai šī principa darbībai praksē vēl ir ejams tāls ceļš. Pēdējās desmitgades patērētāju aizsardzības tiesības ir sasniegušas augstu attīstības pakāpi, tomēr šī nozare attīstās ļoti dinamiski un tādēļ nepieciešams nepārtraukts darbs pie attiecīgajiem tiesību aktiem, lai tiesiskā aizsardzības līmenis vismaz nesamazinātos.

## **Annotation**

This Master's Thesis is devoted to the legal protection of consumer rights in case of mortgages. This Thesis is focused on the reasons of the current mortgage market situation in Latvia as well as on corresponding regulations. In order to understand current trends of consumer rights protection an implementation of the new directive for consumer rights protection (2008/48/EK) into Latvian regulations is analyzed in this Thesis. Moreover, the Thesis contains brief overview of legal regulation of mortgages abroad.

As mortgaging is one of the most important types of consumer lending due to some reasons considered in this Thesis this branch is in need of wider legal regulation imposing more restrictions on providers of this type of service than currently existing.

In case of mortgaging service providers more often regulations prohibiting unfair contractual provisions and dishonest commercial practices are violated. In their turn consumers are mostly concerned about fulfillment of obligations undertaken under credit agreements, and the worst scenario in these circumstances is the loss of pledged property simultaneously retaining obligations to repay the rest of debt not covered by the pledged property.

One of the most important objectives of regulations controlling consumer rights protection is reaching of lawful agreement by contractual parties imposing additional obligations on lending service providers. Unfortunately, a long way is to be traveled before this principle is implemented into business practices. Consumer rights protection become highly developed over the last decade, however, this branch develops dynamically, and therefore continuous work upon the corresponding regulations need to be done to provide at least the same level of consumer rights protection.

## Аннотация

Магистерская работа посвящена проблемам правовой защиты потребителей в области ипотечного кредитования. В рамках работы рассмотрены причины сложившейся в настоящее время ситуации на латвийском рынке ипотечного кредитования, а также регулирующие эту область законодательные акты. Для того чтобы понять актуальные тенденции защиты прав потребителей, в работе также проведен анализ процесс внедрения в правовые акты Латвии Новой директивы о потребительских правах (2008/48/ЕК). Автор включил в работу также небольшой обзор правового регулирования ипотечного кредитования в зарубежных странах.

Ипотечное кредитование является одним из главных видов потребительского кредитования, поэтому по ряду причин, которые рассмотрены в настоящей работе, необходимо более ограничивающее, нежели имеющее силу в настоящее время, правовое регулирование поставщиков этой услуги.

В случае ипотечного кредитования со стороны поставщиков этой услуги чаще всего нарушаются правовые нормы, запрещающие несправедливые условия договора, а также осуществление нечестной коммерческой практики. Что касается потребителей, то им больше всего забот доставляет выполнение обязательств по заключенным кредитным договорам, и худший сценарий в подобных ситуациях выражается в потере ипотечного залога при одновременном сохранении задолженности за непокрытую залоговой стоимостью часть кредита.

Одной из главных целей правовых актов, регулирующих защиту потребительских прав, является достижение правового равенства сторон договора путем возложения на поставщиков кредитных услуг дополнительных обязательств. К сожалению, пока до полноценного действия этого принципа на практике еще далеко. За последнее десятилетие права защиты потребителей достигли высокой степени развития, однако отрасль развивается очень динамично, поэтому, для того, чтобы уровень правовой защиты, по крайней мере, не снизился, необходима непрерывная работа над конкретными правовыми актами.

## Izmantotās literatūras un juridisko aktu saraksts

### Literatūra

1. A.Pelane, I.Ukenābele. Kredītu starpnieki – ne vienmēr „blats” sola ko labu. 2010.gada 20.marts. Pieejams: <http://naudaslietas.lv/2010/03/kreditu-starpnieki-%E2%80%93-ne-vienmer-%E2%80%9Eblats%E2%80%9D-sola-ko-labu/> [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].
2. Aizdevuma, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma hipotēku, līguma ārpusstiesas izpildes nodrošināšanas vadlīnijas. 2009.gada 14.augusts. Pieejams: [http://www.fktk.lv/lv/tiesibu\\_akti/vispareja/fktk\\_ieteikumi\\_un\\_vadlinijas/2009-08-20\\_aizdevuma\\_kas\\_nodrosinat/](http://www.fktk.lv/lv/tiesibu_akti/vispareja/fktk_ieteikumi_un_vadlinijas/2009-08-20_aizdevuma_kas_nodrosinat/) [aplūkots 2011.gada 14.novembrī].
3. Atbildes pasākumi krīzes periodā. FKTK publikācija. 2011.gada 3.janvāris. Pieejams: [http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/citas\\_publicacijas/2011/2011-03-08\\_atbildes\\_pasakumi\\_krizes/](http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/citas_publicacijas/2011/2011-03-08_atbildes_pasakumi_krizes/) [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].
4. Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. COM(2007) 807, Brisele, 2007.gada 18.decembris. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:HTML> [aplūkots 2011.gada 1.novembrī].
5. Diskusija „Ķīla kā vienīgais mājokļa hipotekārā kredīta garants”. Jurista vārds, 2009. Nr.41.
6. Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu „Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju”. COM (2007) 807. Oficiālais Vēstnesis, C 27/18, 2009.gada 3.marts.
7. Eiropas Komisijas Ietekmes novērtējuma kopsavilkums. 2011.gada 31.marts Pieejams: [http://www.europarl.europa.eu/RegData/docs\\_autres\\_institutions/commission\\_europeenne/sec/2011/0355/COM\\_SEC\(2011\)0355\\_LV.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/docs_autres_institutions/commission_europeenne/sec/2011/0355/COM_SEC(2011)0355_LV.pdf) [aplūkots 2011.gada 13.oktobrī].

8. Komisijas dienestu darba dokuments. Ietekmes novērtējuma kopsavilkums. Pavaddokuments. Priekšlikums „Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par kredītņēmumiem saistībā ar mājokļa īpašumu”. COM(2011) 355, Brisele, 2011.gada 31.marts.
9. LR Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 1998.
10. Melbārdis Dz. „Hipotekārā kreditēšana un tās funkcionēšanas mehānisms”. Jurista vārds, 1999. Nr.2.
11. Novicka A. Lielāka likme 100 latu dēļ. 2009.gada 12.novembris, portāls diena.lv. Pieejams: <http://www.diena.lv/lv/laikraksts/698979-lielaka-likme-100-latu-kredita-del>. [aplūkots 2011.gada 19.novembrī].
12. Par kredītņēmēju tagad rūpējas vairāk. Jālemj viņam pašam. portāls lv.lv, 2011.gada 13.janvāris Pieejams: <http://www.lvportals.lv/?menu=doc&id=224216>. [aplūkots 2011.gada 1.oktobrī].
13. Par Latvijas banku operatīvajiem rādītājiem 2011.gada 3.ceturksnī. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas paziņojums masu informācijas līdzekļiem. Rīga, 2011.gada 21.oktobris. Pieejams:[http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi\\_masu\\_informacijas\\_l/2011/2011-10-21\\_par\\_latvijas\\_banku\\_darbi/](http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi_masu_informacijas_l/2011/2011-10-21_par_latvijas_banku_darbi/) [aplūkots 2011.gada 22.oktobrī].
14. Par Latvijas banku operatīvajiem rādītājiem 2011.gada 3.ceturksnī. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas paziņojums masu informācijas līdzekļiem. Rīga, 2011.gada 21.oktobris. Pieejams:[http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi\\_masu\\_informacijas\\_l/2011/2011-10-21\\_par\\_latvijas\\_banku\\_darbi/](http://www.fktk.lv/lv/publikacijas/pazinojumi_masu_informacijas_l/2011/2011-10-21_par_latvijas_banku_darbi/). [aplūkots 2011.gada 22.oktobrī].
15. Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2010.gada pārskats. Rīga. 2011.
16. Pārstāt specializēties nabadzībā. Žurnāls Kapitāls. 2011.gada oktobris, nr.166.
17. Priekšlikums „Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par kredītņēmumiem saistībā ar mājokļa īpašumu”. COM (2011) 142, Brisele, 2011.gada 31.marts. Pieejams:

[http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009\\_2014/documents/com/com\\_com\(2011\)0142/\\_com\\_com\(2011\)0142\\_lv.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2009_2014/documents/com/com_com(2011)0142/_com_com(2011)0142_lv.pdf) [aplūkots 2011.gada 12.oktobrī].

18. PTAC 2011. gada pirmajā pusē visbiežāk sūdzas par avio pakalpojumiem un kreditēšanas līgumiem. Pieejams: [http://www.ptac.gov.lv/page/212&news\\_id=215](http://www.ptac.gov.lv/page/212&news_id=215). [aplūkots 2011.gada 15.oktobrī].
19. Sākas darbs pie jaunās patēriņa kredīta direktīvas pārņemšanas, portāls lv.lv. Pieejams: <http://www.lv.lv/?menu=doc&id=181811>. [aplūkots 2011.gada 20.oktobrī].
20. Tuvojas globālā krīze. Pieejams: [http://www.financenet.lv/viedokli/396903-tuvojas\\_globala\\_krize](http://www.financenet.lv/viedokli/396903-tuvojas_globala_krize). [aplūkots 2011.gada 25.oktobrī].
21. Tverjons: Problēmas atdot kredītus ir nepamatoti sakāpinātas. 2009.gada 21.maijs  
Pieejams: <http://www.diena.lv/sabiedriba/politika/tverijons-problemas-atdot-kreditus-ir-nepamatoti-sakapinatas-668886> [aplūkots 2011.gada 15.novebrī].
22. „Vadlīnijas taisnīga patērētāja kreditēšanas līguma sastādīšanai”. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Rīga. 2010.
23. Black's Law Dictionary. 4th Revised Edition. West Publishing, 1975, p. 876-877.
24. Financial Sector Assesment Program. Denmark. International Monetary Fund, 2007.
25. Four Questions about the Financial Crisis. Chairman of the United States Federal Reserve. Speech at the Morehose College. 2008.gada 14.aprīlis. Pieejams: <http://www.federalreserve.gov/newsevents/speech/bernanke20090414a.htm>. [aplūkots 2011.gada 15.oktobrī].
26. National measures and practices to avoid foreclosure procedures for residential mortgage loans. SEC (2011) 357, Brisele, 2011.gada 31.marts. Pieejams: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/credit/mortgage/sec\\_2011\\_357\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/mortgage/sec_2011_357_en.pdf) [aplūkots 2011.gada 14.novembrī].

27. The European Code of Conduct on Home Loans. Pieejams: <http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=224> [aplūkots 2011.gada 15.novembrī]
28. Van Vliet L. Mortgages on immovables in Dutch law in comparison to the German mortgage and land charge. Working paper No. 2011/21. June 2011. p. 2. Pieejams: <http://ssrn.com/abstract=1147543> [aplūkots 2011.gada 1.novembrī].
29. Voluntary Code of Conduct for Pre-contractual Information on Home Loans. Pieejams: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement_en.pdf) [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].

### Normatīvie akti

30. Eiropas Ekonomikas Kopienas dibināšanas līgums (Konsolidēta versija). Oficiālais Vēstnesis, C 325, 2002.gada 24.decembris.
31. Līgums par Eiropas Savienības darbību (Konsolidēta versija). Oficiālais Vēstnesis, C 83/47, 2010.gada 30.marts.
32. Eiropas Padomes 1986.gada 22.decembra Direktīva 87/102/EEK par dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu attiecībā uz patēriņa kredītu. Oficiālais Vēstnesis, L42/48, 1987.gada 12.februāris.
33. Eiropas Padomes 1990.gada 22.februāra Direktīva 90/88/EEK ar ko groza Direktīvu 87/102/EEK par dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu attiecībā uz patēriņa kredītu. Oficiālais Vēstnesis, L61/14, 1990.gada 10.marts.
34. Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa Direktīva 93/13/EEK par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos. Oficiālais Vēstnesis L 095, 1993.gada 21.aprīlis.
35. Eiropas Parlamenta un Padomes 1998.gada 16.februāra Direktīvu 98/7/EK ar ko groza Direktīvu 87/102/EEK par dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu attiecībā uz patēriņa kredītu. Oficiālais Vēstnesis, L101/17, 1998.gada 1.aprīlis.

36. Grozīts priekšlikums Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva par dalībvalstu normatīvo aktu saskaņošanu attiecībā uz patēriņa kredītlīgumiem un Padomes direktīvas 93/13/EK grozīšanu. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2005:0483:FIN:LV:HTML>. [aplūkots 2011.gada 22.oktobrī].
37. Latvijas Republikas Civillikums: LR likums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1993. 14.janvāris, nr. 1. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=90220>. [aplūkots 2011.gada 19.oktobrī].
38. Par iedzīvotāju ienākumu nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 1.jūnijs, nr.32. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=56880>. [aplūkots 2011.gada 31.oktobrī].
39. Par likumu un citu Saeimas, Valsts prezidenta un Ministru kabineta pieņemto aktu izsludināšanas, publicēšanas, spēkā stāšanās kārtību un spēkā esamību: LR likums. Latvijas Vēstnesis, nr.72(203), 1994.gada 18.jūnijs. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?mode=DOC&id=57317>. [aplūkots 2011.gada 19.oktobrī].
40. Kredītiestāžu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 24.oktobris, nr.163 (446). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=37426>. [aplūkots 2011.gada 3.oktobrī].
41. Krimināllikums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998.gada 8.jūlijs, nr.199/200 (1260/1261). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=88966> [aplūkots 2011.gada 21.oktobrī].
42. Hipotekāro ķīlu zīmju likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998.gada 29.septembris, nr.280/281 (1341/1342). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=49868>. [aplūkots 2011.gada 31.oktobrī].
43. Civilprocesa likums: LR likums Latvijas Vēstnesis, 1998.gada 3.novembris, nr.326/330 (1387/1391). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=37426>. [aplūkots 2009.gada 3.novembrī].

44. Patērētāju tiesību aizsardzības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1999.gada 1.aprīlis, nr.104/105. Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=23309>. [aplūkots 2011.gada 19.oktobrī].
45. Reklāmas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000.gada 10.janvāris, nr.7 (1918). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=163> [aplūkots 2011.gada 1.novembrī].
46. Komerclikums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000.gada 5.maijs, nr.158/160 (2069/2071). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=5490>. [aplūkots 2011.gada 31.oktobrī].
47. Negodīgas komercprakses aizlieguma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007.gada 12.decembris, nr.199 (3775). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=167759>. [aplūkots 2011.gada 13.novembrī].
48. Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai: Ministru kabineta 2002.gada 9.decembra noteikumi Nr.534. Latvijas Vēstnesis, 2002.gada 18.decembris, nr. 185 (2760). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=69424> [aplūkots 2011.gada 14.novembrī].
49. Noteikumi par patērētāja kreditēšanu: Ministru kabineta 2008.gada 25.augusta noteikumi Nr.692. Latvijas Vēstnesis, 2008.gada 29.augusts, nr.134 (3918). **Zaudējis spēku ar 2011.gada 6.janvāri.**  
Pieejams: [http://www.likumi.lv/doc.php?id=180386&from=off#saist\\_8](http://www.likumi.lv/doc.php?id=180386&from=off#saist_8) [aplūkots 2009.gada 11.novembrī].
50. Noteikumi par patērētāja kreditēšanu: Ministru kabineta 2010.gada 28.decembra noteikumi Nr.1219. Latvijas Vēstnesis, 2011.gada 5.janvāris, nr.2 (4400). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=223797&from=off>. [aplūkots 2011.gada 12.oktobrī].
51. Kārtība, kādā izsniedz, pārreģistrē, aptur un anulē speciālo atļauju (licenci) patērētāju kreditēšanas pakalpojumu sniegšanai un maksā valsts nodevu par speciālās atļaujas (licences) izsniegšanu un pārreģistrāciju, kā arī prasības kapitālsabiedrībai speciālās atļaujas (licences) saņemšanai: Ministru kabineta 2011.gada 29.marta noteikumi Nr. 245.

- Latvijas Vēstnesis, 2011.gada 21.jūlijs, nr.53 (4451). Pieejams: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=228147> [aplūkots 2011.gada 15.oktobrī].
52. Consumer Credit protection Act. 15 U.S.C. Chapter 41, 1968. Pieejams: <http://www.fdic.gov/regulations/laws/rules/6500-200.html>. [aplūkots 2011.gada 28.oktobrī].
53. Real Estate Settlement Procedures Act. Pieejams: <http://www.fdic.gov/regulations/laws/rules/6500-2530.html> [aplūkots 2011.gada 16.novembrī].
54. Housing and Economic Recovery Act of 2008. Pieejams: <http://www.gpo.gov/fdsys/pkg/PLAW-110publ289/pdf/PLAW-110publ289.pdf> [aplūkots 2011.gada 16.novembrī].
55. Mortgage-Credit Loans and Mortgage-Credit Bonds etc. Act. No. 454. 10 June 2003.
56. Konsumentkreditlag (SFS 2010:1846), 2010.gada 9.decembris. Pieejams: <http://www.riksdagen.se/webbnav/?nid=3911&bet=2010%3A1846> [aplūkots 2011.gada 20.novembrī].

## Tiesu prakse

57. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 8.aprīļa spriedums lietā Nr.2010-49-03. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2010\\_49\\_03.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2010_49_03.htm) [aplūkots 2011.gada 15.novembrī].
58. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.SKA-591.
59. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003, Nr.SKA-59. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/files/archive/department3/2006/ad070306.doc> . [aplūkots 2010.gada 12.novembrī].

60. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 27.janvāra lēmums lietā Nr.SPC-44.
61. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 6.aprīļa lēmums lietā Nr.SPC-27/2011.
62. Administratīvās rajona tiesas 2011.gada 7.februāra spriedumu lietā Nr. A813-11/6
63. Administratīvās Rīgas rajona tiesas 2007.gada 21.februāra spriedums lietā Nr.A42394906. <http://www.tiesas.lv/index.php?id=2297>. [aplūkots 2011.gada 17.novembrī].
64. Administratīvās rajona tiesas 2011.gada 12.janvāra spriedums lietā Nr. A42765709 [http://www.tiesas.lv/files/AL/2011/01\\_2011/12\\_01\\_2011/AL\\_1201\\_raj\\_A-00471-11\\_15.pdf](http://www.tiesas.lv/files/AL/2011/01_2011/12_01_2011/AL_1201_raj_A-00471-11_15.pdf) [aplūkots 2011.gada 18.oktobrī].

#### PTAC lēmumi

65. PTAC 2009.gada 12.februāra lēmums Nr.E03-REUD-8.
66. PTAC 2009.gada 8.jūnija lēmums Nr.E03-REUD-22.
67. PTAC 2009.gada 31.jūlija lēmums Nr.21-1g.
68. PTAC 2009.gada 12.februāra lēmums Nr.9-1g.
69. PTAC 2009.gada 11.jūnija lēmums Nr.E03-REUD-024.
70. PTAC 2010.gada 30.marta lēmums Nr.1-1g.
71. PTAC 2010.gada 27.augusta lēmums nr.3-1g.
72. PTAC 2010.gada 2.decembra lēmumā Nr.5-1g.

## DOKUMENTĀRĀ LAPA

Maģistra darbs „Patērētāju tiesiskās problēmas hipotekārās kreditēšanas gadījumā”  
izstrādāts LU Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie  
informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: Ansis Aniņš \_\_\_\_\_ 2011.gada \_\_\_\_decembrī

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: Mag. iur. Baiba Broka \_\_\_\_\_ 2011.gada\_\_\_\_.

Darbs iesniegts Civiltiesību zinātņu katedrā 2011.gada \_\_\_\_.

Metodiķe: \_\_\_\_\_

Darbs aizstāvēts maģistra gala pārbaudījuma komisijas sēdē

2011.gada \_\_\_\_., prot. Nr. \_\_\_\_, vērtējums \_\_\_\_\_

Komisijas \_\_\_\_\_