



LIETUVOS RESPUBLIKOS LYGIŲ GALIMYBIŲ KONTROLIERIUS

SPRENDIMAS

DĖL GALIMOS DISKRIMINACIJOS AMŽIAUS PAGRINDU

SUTEIKIANT PASKOLĄ NEKILNOJAMAM TURTUI ĮSIGYTI

TYRIMO

2025 m. spalio 22 d. Nr. (25)SI-1)SP-73

Vilnius

Lygių galimybių kontrolieriaus tarnyboje (toliau – Tarnyba) buvo atliktas pareiškėjo, kuris skundėsi diskriminacija amžiaus pagrindu „Luminor Bank AS“ Lietuvos skyriui (toliau – ir Bankas) atsisakius suteikti paskolą būstui įsigyti penkeriems metams, skundo tyrimas.

Skundo tyrimo metu Bankas 2025 m. vasario 28 d. raštu pateikė informaciją, iš kurios sužinota, kad „pagal banke galiojančią Skolinimo rizikos parametrų privatiems asmenims procedūrą (Lending Risk Parameters for Private Individuals Procedure, toliau – Procedūra), klientų, kuriems paskolos sprendimo dieną yra daugiau kaip 55 metai, yra vertinama 50 proc. gaunamų pajamų: procentinė dalis yra nustatoma pagal likusį laikotarpį iki pensijos“ (čia ir kitur citatų kalba netaisyta). Skundo tyrimo metu remiantis Banko 2025 m. balandžio 30 d. pateikta informacija sužinota, kad reikalavimai dėl pajamų perskaičiavimo sulaukus atitinkamo amžiaus yra numatyti Banke galiojančioje ir taikomoje Procedūroje, kurios 17 skyriaus (Chapter 17) „Hipotekos paskolos sąlygos pagal kliento amžių“ („Mortgage loan conditions based on the age of the client“) lentelėje¹ (toliau – Lentelė) pateikiami duomenys, pagal kuriuos spręstina, kad suteikiant paskolas nekilnojamam turtui įsigyti yra vertinamos klientų darbo užmokesčio ir kitos pajamos, išskyrus pajamas, gaunamas už nuomą, dividendus, atsižvelgiant į kliento amžių, tai yra:

2.1. Kliento iki 45 metų amžiaus pajamos yra vertinamos 100 proc. sprendimo dėl paskolos priėmimo dieną (čia ir kitur vertimas iš anglų kalbos neoficialus);

2.2. Kliento, kurio amžius 45–55 m., pajamos yra vertinamos 75 proc. sprendimo dėl paskolos priėmimo dieną (su tam tikromis sąlygomis, jeigu skolintojas yra ne vienas asmuo);

¹ Pridedama prie šio sprendimo – Priedas Nr. 1.

2.3. 55 m. ir vyresnio kliento pajamos yra vertinamos 50 proc. sprendimo dėl paskolos priėmimo dieną.

Dirbančių asmenų, sulaukusių daugiau nei 45-erių metų amžiaus ir gaunančių darbo užmokestį, pajamos yra vertinamos 75 proc. bei 50 proc. (nuo 55-erių metų) kaip tinkamos ir tvarios pajamos kreditui gauti, tačiau nėra žinoma, kokiais pagrįstais, objektyviais duomenimis remiantis dirbančių asmenų pajamos yra vertinamos su tokia didele rizika, o toks atsargaus vertinimas gali sukelti neigiamas pasekmes asmenims, norintiems gauti kreditą jau nuo 46-erių metų amžiaus arba apriboti jų galimybes gauti kreditą apskritai atsižvelgiant į amžių.

Minėtos Lentelės 1 punkte numatyta sąlyga „LTV at age of 65 must not exceed 30 %“.

Lietuvos Respublikos lygių galimybių kontrolierė, atsižvelgdama į pirmiau minėtas aplinkybes, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos lygių galimybių įstatymo 17 straipsnio 1 dalimi, 2025 m. gegužės 12 d. nusprendė pradėti tyrimą savo iniciatyva dėl galimo Lygių galimybių įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punkto, nustatančio paslaugų teikėjo pareigą nepaisant *inter alia* amžiaus visiems vartotojams sudaryti vienodas sąlygas gauti tokius pačius gaminius, prekes ir paslaugas, įskaitant aprūpinimą būstu, ir taikyti vienodas apmokėjimo sąlygas ir garantijas už tokius pačius ir vienodos vertės gaminius, prekes ir paslaugas.

Lygių galimybių kontrolierė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos lygių galimybių įstatymo 30 straipsnio 1 ir 2 d dalimis, 2025 m. gegužės 21 d. raštu Nr.(25)SI-1)S-278 „Dėl informacijos pateikimo“ kreipėsi į „Luminor Bank AS“ Lietuvos skyrių bei Lietuvos banką ir paprašė kiekvieno adresato pagal kompetenciją per 10 darbo dienų pateikti paaiškinimus ir atsakyti į pateiktus klausimus:

„1. Kokiais specifiniais teisės aktais yra reglamentuojamas paskolų nekilnojamam turtui įsigyti suteikimas klientams (prašyčiau nurodyti konkrečius teisės aktus bei jų nuostatas, jeigu teisės aktai yra publikuojami užsienio kalba, prašyčiau pateikti aktualių nuostatų vertimą lietuvių kalba)?

2. Ar paskolos gavėjo amžius gali lemti kredito davėjo atsisakymą suteikti paskolą; jeigu taip, kokiais teisės aktais toks atsisakymas galėtų būti grindžiamas?

3. Kokiais pagrįstais, objektyviais duomenimis, tyrimais remiantis Banke taikoma Procedūra, kurios Lentelėje numatyti žymiai atsargesni dirbančių asmenų gaunamų pajamų vertinimai jau nuo 45-erių metų amžiaus? Kaip konkrečiai asmens amžius nuo 45-erių metų daro įtaką Banko sprendimui suteikti / nesuteikti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti?

4. Kaip Banke yra aiškinama Lentelės 1 punkte numatyta sąlyga „LTV at age of 65 must not exceed 30 %“, kodėl ji siejama su amžiumi ir kokią įtaką gali daryti sprendimui suteikti / nesuteikti paskolą?

5. Kokia yra Lietuvos banko nuomonė dėl Banko taikomo „Hipotekos paskolos sąlygų pagal kliento amžių“ („Mortgage loan conditions based on the age of the client“) pagrįstumo, proporcingumo, teisingumo ir galimo asmenų teisių gauti paskolą ribojimo dėl amžiaus?

6. Prašyčiau plačiau pakomentuoti, ar apskritai pensinio amžiaus asmenys, gaunantys sąlyginai dideles pensijas, turi teisę Banke gauti paskolas nekilnojamam turtui įsigyti?

7. Prašyčiau plačiau pakomentuoti, kaip praktiškai Bankas gali ir ar apskritai gali vertinti kliento amžių svarstant klausimą dėl paskolos nekilnojamam turtui įsigyti suteikimo ir kokią įtaką kliento amžius gali daryti rizikos vertinimui?“

Kartu prašyta adresatų pateikti kitą reikšmingą informaciją, susijusią su atliekamu tyrimu.

Lygių galimybių kontrolierė

n u s t a t ė :

1. Banko Klientų srities specialistė 2025 m. birželio 4 d. raštu Nr. 2025 | 19.69-L66-26 „Dėl informacijos pateikimo“ informavo, kad „Bankas, kaip būsto kredito davėjas, vykdydamas savo veiklą ir teikdamas paskolas nekilnojamam turtui įsigyti, vadovaujasi atitinkamais teisės aktais, tokiais kaip Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas (toliau – Įstatymas), Lietuvos banko patvirtinti Atsakingojo skolinimo nuostatai (toliau – ASN), Lietuvos banko patvirtintos Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo gairės (toliau – LB gairės), Europos bankininkystės institucijos Gairės dėl paskolų išdavimo ir stebėsenos (toliau – EBI gairės).“

Banko atstovė, atsakydama į klausimą, ar kredito gavėjo amžius gali lemti kredito davėjo atsisakymą suteikti kreditą, paaiškino: „Įstatymo 12 straipsnyje nurodyta, kad: 1. Prieš kredito sutarties sudarymą kredito davėjas, vadovaudamasis atsakingojo skolinimo principais ir pagal šio straipsnio 11 dalį priimtu priežiūros institucijos teisės aktu, privalo atlikti išsamų kredito gavėjo kreditingumo vertinimą. 2. Kreditingumo vertinimas turi būti grindžiamas šiais atsakingojo skolinimo principais: - kredito davėjas, prieš priimdamas sprendimą suteikti kreditą kredito gavėjui, įvertina kredito gavėjo kreditingumą, atsižvelgdamas į veiksnius, kurie svarbūs tikrinant, ar kredito gavėjas galės vykdyti įsipareigojimus pagal kredito sutartį, ypač į tokius kaip kredito gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo (augimo ir mažėjimo) galimybė, visi turimi finansiniai įsipareigojimai.“ Banko paaiškinime Tarnybai atkreipiamas dėmesys į Lietuvos banko gairių 4.9.3.1 punktą, kuriame numatyta, kad „vienas iš kriterijų, kurį turi įvertinti kredito davėjas, atlikdamas kreditingumo vertinimą, – tai kredito gavėjo pajamos“; taip pat į Įstatymo 12 straipsnio 2 dalies 1 punkte ir ASN 8.2 papunktyje įtvirtintą kredito davėjo pareigą prieš priimant sprendimą suteikti kreditą jo gavėjui, „įvertinti kredito gavėjo kreditingumą, atsižvelgiant į veiksnius, kurie svarbūs

tikrinant, ar kredito gavėjas galės vykdyti įsipareigojimus pagal kredito sutartį, ypač į tokius kaip kredito gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo (augimo ir mažėjimo) galimybė, visi turimi finansiniai įsipareigojimai“; Lietuvos banko gairių 4.9.3.3 punktą, pagal kurį „kredito davėjas gali atsižvelgti į galimą pajamų augimą ir įvertinti galimą pajamų mažėjimą“.

Banko rašte paaiškinama: „kaip atsakingas su nekilnojamoju turtu susijusio kredito davėjas, Bankas vertina tiek faktinę, tiek ir ateityje galimą klientų finansinę padėtį. Bankas priima ir svarsto visas klientų paraiškas, o kliento amžius yra vienas iš daugelio vertinimo kriterijų, kuris padeda nustatyti laikotarpį iki klientui sueis pensinis amžius ir dėl to galimai kliento finansinė padėtis pablogės dėl sumažėjusių pajamų. Amžius, kaip atskiras rodiklis, neturi įtakos nei kredito reitingui, nei sprendimui suteikti ar ne kreditą. Paskola suteikiama visiems, sulaukusiems pilnametystės, jei kliento kreditingumo vertinimas atitinka keliamus reikalavimus. Svarbiausi paskolos išdavimo kriterijai, kaip ir visais kitais atvejais, yra tie patys. Tai – asmens pajamų tvarumas, gera skolinimosi istorija, gebėjimas mokėti paskolą visą jos išdavimo terminą bei tai, kad visi finansiniai įsipareigojimai, įskaitant ir būsimą paskolos įmoką, sudarytų ne daugiau kaip 40 proc. mėnesinių žmogaus ar šeimos gaunamų pajamų. Kaip minėta, Bankas atsižvelgia ne tik į istorines pajamas, bet ir galimybes gauti pakankamas pajamas paskolai aptarnauti ir ateityje. Asmenims išėjus į pensiją, jų pajamos dažniausiai sumažėja. Taip pat vyresni asmenys gali susidurti su sunkumais ieškodami papildomo pajamų šaltinio, jei to prireiktų. Todėl, jeigu yra numatoma, kad dalis asmens paskolos mokėjimo laikotarpio persidengia su pensiniu amžiumi, arba klientas jau yra pensinio amžiaus kreipimosi į Banką metu, Bankas su klientu nuodugniai aptaria kredito įmokų mokėjimo galimybes.“

Bankas, atsakydamas į lygių galimybių kontrolierės klausimą, susijusį su žymiai atsargesniu 45 m. sulaukusių klientų vertinimu, paaiškino: „reikalavimai dėl pajamų perskaičiavimo sulaukus atitinkamo amžiaus yra numatyti Banke galiojančioje Skolinimo rizikos parametrų privatiems asmenims procedūroje (Lending Risk Parameters for Private Individuals Procedure). Tai yra Banko vidinė tvarka, kuri buvo kuriama vadovaujantis aukščiau paminėtų teisės aktų reikalavimais. Kaip jau minėta, šiuose teisės aktuose nurodoma Banko prievolė atsakingai įvertinti kliento pajamas ir jų svyravimą sulaukus tam tikro amžiaus (pajamų mažėjimo galimybė). Pajamos yra perskaičiuojamos nuo 45 metų amžiaus ir jei paskolos laikotarpis yra ilgesnis nei sukaks pensinis amžius. Maksimalus paskolos laikotarpis yra 30 metų ir klientai, kurie ima paskolą būdami 45 metų arba vyresni, kredito termino pabaigoje bus pensinio amžiaus. Konkreči procentinė pajamų vertinimo dalis yra nustatoma pagal likusį laikotarpį iki pensijos. Kuo ilgesnis laikotarpis iki pensijos, tuo didesnę esamų pajamų dalį Bankas pripažįsta. Pagal Banko nustatytą metodologiją

yra apskaičiuojamas galimas asmens darbo užmokesčio kilimas iki pensijos ir pagal paskaičiuotą būsimą darbo užmokesčio dydį, kai klientas išeis į pensiją, yra pritaikomas 40 proc. koeficientas.“

Bankas, atsakydamas į lygių galimybių kontrolierės klausimą, kaip yra aiškinama Lentelės 1 punkte numatyta sąlyga „LTV² at age of 65 must not exceed 30 %“, kodėl ji siejama su amžiumi ir kokią įtaką gali daryti sprendimui suteikti / nesuteikti paskolą, paaiškino: „Banko taikomas ribojimas yra pagrįstas atsakingojo skolinimo principais ir siekia apsaugoti tiek klientą, tiek Banką nuo galimų finansinių nuostolių. Jis grindžiamas ne kliento amžiumi, o objektyvia finansine realybe, kuri dažnai keičiasi sulaukus pensinio amžiaus. Lietuvoje asmenys į pensiją išeina sulaukę 65 metų.“

Banko rašte įvardijamos rizikos, kurios, manytina, daro įtaką asmenų, sulaukusių 65 m. kreditingumo vertinimui: „Pajamų sumažėjimo rizika: a. reiškia, kad asmeniui išėjus į pensiją, jo finansinės galybės reikšmingai sumažėja. B. Bankas negali daryti prielaidų, kad klientas ir toliau dirbs sulaukęs pensinio amžiaus, nes tai neatitiktų atsakingojo skolinimo principų. Pavyzdžiui, pagal Lietuvos Respublikos valstybės tarnybos įstatymo 35 straipsnį, valstybės tarnautojai yra atleidžiami sulaukę 65 metų, todėl jie netenka pagrindinio pajamų šaltinio.

Turto vertės sumažėjimo rizika: c. Nekilnojamojo turto rinka yra dinamiška ir gali patirti nuosmukių. Jei paskolos gavėjas netenka pajamų, bei turtas praranda vertę, asmuo gali susidurti su sunkumais padengiant paskolą net ir pardavus turtą. d. Ribojimas leidžia klientui turėti daugiau pasirinkimo laisvės – pavyzdžiui, parduoti turtą ir įsigyti pigesnę, taip prisitaikant prie pasikeitusios finansinės padėties.

Banko atsakomybė ir ilgalaikė rizika: e. Išduodamas būsto paskolą Bankas prisiima ilgalaikį – 30 metų trunkantį – finansinį įsipareigojimą. Todėl būtina įvertinti ne tik dabartinę, bet ir būsimą kliento finansinę padėtį. f. Ribojimai nėra susiję su diskriminacija pagal amžių, o su objektyvia aplinkybe – pensijos laikotarpiu dažnai sumažėja pajamos, o tai turi tiesioginę įtaką paskolos grąžinimo galimybėms. Bankas vertina visas žinomas aplinkybes bei kitus riziką mažinančius veiksnius ir išimtiniais atvejais svarsto paskolų suteikimą, net jei asmenys netenkina šio reikalavimo.“

Bankas lygių galimybių kontrolierės prašymu pateikė informaciją apie paskolų nekilnojamam turtui įsigyti sulaukus pensinio amžiaus suteikimą: „Banke yra suteikiamos paskolos būstui įsigyti asmenims, kuriems yra daugiau nei 65 m. Per 2024 m. Bankas sudarė 892 sutartis su

² Lietuvos banko rašte pateiktas LTV trumpinio paaiškinimas: „bendros kredito sumos ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykio rodiklis (angl. *loan-to-value, LTV*)“.

asmenimis, kuriems kredito laikotarpio pabaigoje bus daugiau nei 65 m. Bendra suma – 150 069 989 EUR (per visas Baltijos šalis). Lietuvoje suteikta 290 paskolų – 49 677 973 EUR sumai. Taip pat buvo suteiktas vienas kreditas, kai kreipimosi dėl paskolos metu asmeniui buvo daugiau nei 65 m.“

Bankas taip pat informavo Tarnybą, kad „kaip būsto kredito davėjas, vykdydamas savo veiklą vadovaujasi atitinkamais teisės aktais, paminėtais aukščiau. Nors konkrečių apribojimų dėl kredito amžiaus nėra nurodoma, tačiau yra reikalavimai dėl pajamų kitimo (augimo ir mažėjimo) galimybės vertinimo, kur kliento amžius yra vienas iš kriterijų įtakojančių galimą pajamų didėjimą/mažėjimą. Kaip atsakingas su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito davėjas, Bankas vertina tiek faktinę, tiek ir ateityje galimą klientų finansinę padėtį. Bankas priima ir svarsto visas klientų paraiškas, o kliento amžius yra vienas iš daugelio vertinimo kriterijų, kuris tik padeda nustatyti laikotarpį iki klientui sueis pensinis amžius ir dėl to galimai kliento finansinė padėtis pablogės dėl sumažėjusių pajamų. Amžius, kaip atskiras rodiklis, neturi įtakos nei kredito reitingui nei sprendimui suteikti ar ne kreditą.“

2. Lietuvos banko Finansų rinkos priežiūros departamento 2025 m. birželio 3 d. raštu Nr. 2025/S12-2199 paaiškinama, kad „Lietuvos bankas teikia Tarnybai paaiškinimus dėl kredito davėjams, įskaitant užsienio valstybių bankų filialus, taikomų reikalavimų, nustatytų Lietuvos banko prižiūrimuose finansų rinką reglamentuojančiuose teisės aktuose, kiek tai yra susiję su nagrinėjamu klausimu, tačiau negali pasisakyti dėl kredito davėjų veiklos atitikties Lietuvos Respublikos lygių galimybių įstatymo nuostatomis, taip pat negali pasisakyti, ar tam tikra finansų rinkos dalyvio veikla yra pagrįsta, vertinant ją iš diskriminaciją draudžiančių teisės aktų taikymo perspektyvos.“

Lietuvos banko rašte detalizuojami klausimai, dėl kurių paaiškinimo kreipėsi Tarnyba: „Banko Skolinimo privatiems asmenims rizikos parametrų tvarkos (angl. *Lending Risk Parameters for Private Individuals Procedure*) 17 skyriuje Hipotekos paskolų sąlygos³, atsižvelgiant į kliento amžių (angl. *Mortgage loan conditions based on the age of the client*) nurodyta, kad jeigu kliento amžius – 65-eri ir daugiau metų suėjus kredito sutarties terminui, tokiu atveju taikomos šios sąlygos: kliento iki 45-erių metų amžiaus pajamos, išskyrus pajamas iš nuomos ir dividendų, yra vertinamos 100 proc., kliento nuo 45-erių iki 55-erių metų amžiaus pajamos yra vertinamos 75 proc. (su tam tikromis sąlygomis, jeigu skolintojas yra ne vienas asmuo), ir kliento, kuris yra sulaukęs 55-erių metų amžiaus, pajamos yra vertinamos 50 proc. Taip pat nurodyta, kad, kai

³ Bankas Tarnybai šio dokumento nei pilnos apimties, nei tyrimui reikalingų nuostatų kopijos 2025 m. birželio 4 d. raštu nepateikė.

klientui 65-eri metai, maksimalus LTV⁴ santykis – 30 proc. Taip pat yra nurodyta, kad jeigu klientas pateikia įrodymus, jog pensijos pajamos bus didesnės nei diskontuotos pajamos, tokiu atveju gali būti vertinamos prognozuojamos pensijos pajamos, neviršijančios gaunamų pajamų sumos (žr. 2.4 punktą).“

Lietuvos bankas paaiškino, kad „su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas reguliuoja specialusis teisės aktas – Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymas (SNTSKĮ⁵), įgyvendinantis 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010 (toliau – Direktyva) nuostatas. SNTSKĮ yra taikomas kredito sutartims, pagal kurias kredito gavėjo (fizinio asmens, kuris kredito sutartį sudaro asmeninėms, šeimos ar namų ūkio reikmėms) įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamuoju turtu susijusia teise, taip pat kredito sutartims, kurių paskirtis – įgyti arba išlaikyti teisę į žemės arba kito esamo ar projektuojamo nekilnojamojo turto nuosavybę (SNTSKĮ 2 straipsnio 1 dalies 1 ir 2 punktai, 3 straipsnio 13 dalis).“

Lietuvos banko rašte paaiškinamas Įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos kredito davėjo pareigos atlikti išsamų kredito gavėjo kreditingumo vertinimą tikslas, tai yra „įvertinti kredito gavėjo galimybes prisiimti pagal kredito sutartį konkretų įsipareigojimą, kurį kartu su jau turimais finansiniais įsipareigojimais kredito gavėjas būtų pajėgus įvykdyti. Tokia priemone siekiama apsaugoti vartotoją nuo neigiamų finansinių ir socialinių pasekmių, kurios kiltų dėl įsipareigojimų pagal kredito sutartį netinkamo vykdymo, priverstinių skolos išieškojimo veiksmų. Tinkamai valdant vartotojų įsiskolinimo lygį, taip pat sumažinama kredito davėjų keliama sisteminė rizika, užkertamas kelias pernelyg sparčiam kredito augimui ir netvariems nekilnojamojo turto kainų pokyčiams“; taip pat primenami Įstatymo 12 straipsnio 2 dalyje įtvirtinti atsakingojo skolinimo principai.

Pagal Lietuvos banko pateiktą informaciją sužinota, kad Įstatymo 12 straipsnio nuostatų reikalavimai ir jų praktinis įgyvendinimas yra detalizuojami Atsakingojo skolinimo nuostatuose, patvirtintuose Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 (toliau – ASN); „ASN, be kita ko, įtvirtina į skolininką orientuotas makroprudencinės politikos priemones (kaip kad

⁴ Lietuvos banko rašte pateiktas LTV trumpinio paaiškinimas: „bendros kredito sumos ir įkeisto nekilnojamojo turto vertės santykio rodiklis (angl. *loan-to-value*, LTV)“.

⁵ Šiame sprendime vadinama ir „Įstatymas“.

minėtus DSTI⁶, LTV rodiklius) ir kredito gavėjų kreditingumo vertinimo proceso ypatumus, siekiant skatinti atsakingą kredito davėjų vykdomos skolinimo veiklos praktiką“. Lietuvos banko rašte akcentuojamas ASN 33 punktas, kuriuo nustatyta, kad „kredito gavėjams, kurių pajamos gali gerokai kisti (pavyzdžiui, dividendų, pajų pajamos, nekilnojamojo turto nuomos pajamos, pajamos iš investicinės veiklos arba nekilnojamojo turto pardavimo pajamos ir pan.) arba dėl kurių pajamų tvarumo abejojama, taikomi griežtesni apribojimai.“

Lietuvos bankas taip pat įvardijo kitą svarbų dokumentą, kuriuo reglamentuojami su nekilnojamu turtu susijusių kreditų klausimai, tai yra Lietuvos banko Finansų rinkos priežiūros komiteto 2022 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. V 2022/(1.160.E-9004)-441-65 patvirtintos Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo gairės (toliau – Gairės⁷), kuriose susisteminta SNTSKJ ir kreditų teikimą reglamentuojančių kitų teisės aktų nuostatų aiškinimo ir taikymo praktika.

Lietuvos banko rašte specifiškai pažymima: „kreditingumo vertinimas neturi būti grindžiamas vien tik tuo, kad įkeičiamo nekilnojamojo turto vertė viršija bendrą kredito sumą, arba prielaida, kad nekilnojamojo turto vertė didės [...] kredito davėjo kreditų teikimo politika turi būti pagrįsta principu, kad kreditas bus grąžinamas kredito gavėjo pajamomis, o ne dėl priverstinio grąžinimo iš įkeičiamo nekilnojamojo turto arba dėl jo vertės pokyčių (Gairių 4.9.2.14 p. p.); vadovaujantis SNTSKJ ir ASN reikalavimais kredito davėjas gali atsižvelgti į galimą pajamų augimą ir įvertinti galimą pajamų mažėjimą. [...] Vienas iš pajamų mažėjimo veiksnių gali būti senatvės pensijos amžius. Direktyvos preambulės 55 punkte nurodyta, kad reikėtų deramai atsižvelgti į būsimus įvykius per siūlomos kredito sutarties trukmės laikotarpį, pavyzdžiui, pajamų sumažėjimą, kai kredito terminas sueina po išėjimo į pensiją⁸. Į šią aplinkybę dėmesys atkreipiamas ir Europos bankininkystės institucijos gairių⁹ 104 punkte „Jeigu paskolos laikotarpis baigiasi vėliau negu, kaip numatoma, sukaks pensinis skolininko amžius, įstaigos ir kreditoriai turėtų tinkamai atsižvelgti į tai, ar skolininkui sulaukus pensinio amžiaus numatomas skolininko paskolos grąžinimo šaltinis ir gebėjimas ir toliau vykdyti įsipareigojimus pagal paskolos sutartį bus pakankami“. Pažymėtina, kad teisės aktai nedraudžia teikti kredito asmeniui, sulaukusiam senatvės pensijos amžiaus, tačiau

⁶ Lietuvos banko rašte paaiškinama trumpinio DSTI reikšmė: „vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus ir mėnesio pajamų santykį (angl. *debt service-to-income*, DSTI)“.

⁷ https://www.lb.lt/uploads/documents/docs/35977_d6caa74c96828bee3702d868a1911b47.docx

⁸ Labai svarbu prieš sudarant kredito sutartį įvertinti ir patikrinti vartotojo gebėjimą ir ketinimą išmokėti kreditą. Atliekant tą kreditingumo vertinimą turėtų būti atsižvelgiama į visus būtinus ir reikšmingus veiksnius, kurie galėtų daryti poveikį vartotojo gebėjimui išmokėti kreditą per visą sutarties galiojimo laikotarpį. [...] Reikėtų deramai atsižvelgti į būsimus įvykius per siūlomos kredito sutarties trukmės laikotarpį, pavyzdžiui, pajamų sumažėjimą, kai kredito terminas sueina po išėjimo į pensiją (Direktyvos preambulės 55 konstatuojamoji dalis).

⁹ [Final Report on GL on loan origination and monitoring_COR_LT.docx](#)

įpareigoja tinkamai atsižvelgti į galimą pajamų sumažėjimą. Lietuvos banko nuomone, kredito davėjas vidaus taisyklėse turėtų nustatyti, kaip bus atsižvelgiama į galimą pajamų sumažėjimą vartotojui sulaukus senatvės pensijos amžiaus kredito sutarties galiojimo laikotarpiu. Pavyzdžiui, kaip bus vertinamas galimas pajamų sumažėjimas, atsižvelgiant į tai, kokį laikotarpį iki kredito sutarties galiojimo termino pabaigos vartotojas turės grąžinti kreditą būdamas pensinio amžiaus (Gairių 4.9.3.3 p. p.).“

Lietuvos bankas paaiškino Tarnybai, kad „kokios kredito gavėjo pajamos laikomos tvariomis, nustato kredito davėjas, atsižvelgdamas į ASN 32 ir 33 punktus. Taigi kredito davėjas turi teisę pats nustatyti, kokios kredito gavėjo pajamos laikomos tvariomis. Nei SNTSKJ, nei ASN nėra pateikto tvarių pajamų apibrėžimo arba pajamų, kurios gali būti laikomos tvariomis, sąrašo. Taigi pajamų tvarumo vertinimas paliekamas kredito davėjo diskrecijai, t. y. konkrečiu atveju kredito davėjas, vertindamas visą galimą riziką, kurios pagrįstai galima tikėtis kredito suteikimo laikotarpiu, pats sprendžia, kurios ir iš kokių šaltinių kredito gavėjo gaunamos pajamos laikytinos tvariomis. [...] kredito davėjas [...] savo vidinėse taisyklėse turėtų detalizuoti tvarių pajamų vertinimo kriterijus ir užtikrinti, kad jų būtų laikomasi (Gairių 4.9.4.2 pp.); turi būti vertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas, kredito davėjas privalo įvertinti, ar kredito gavėjas bus pajėgus vykdyti skolinius įsipareigojimus visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį. Gali susiklostyti situacijos, kad, neatsižvelgiant į pajamų rūšį, priklausomai nuo nustatytų aplinkybių, gaunamos pajamos gali būti pripažįstamos arba nepripažįstamos tvariomis (Gairių 4.9.4.6 pp.).“

Lietuvos bankas taip pat paaiškino, kad „ASN nustatyti minimalūs kredito davėjų keliamos sisteminės rizikos ir atsakingojo skolinimo reikalavimai, tačiau kredito davėjas turi teisę taikyti griežtesnius nei ASN nurodytus reikalavimus kredito gavėjų atžvilgiu, įskaitant LTV. Siekiant, kad kredito davėjas turėtų aiškias kreditų teikimo procedūras, rekomenduojama tokius griežtesnio, nei nurodyta ASN, LTV reikalavimo taikymo atvejus bei dydžius aptarti vidinėse kredito davėjo parengtose taisyklėse. Pažymėtina, kad teisės aktai nereikalauja, kad kredito davėjas motyvuotų ar kitaip atskleistų vartotojui, dėl kokių priežasčių vartotojui buvo pasiūlyta kitas nei ASN nustatytas maksimalus LTV dydis (Gairių 4.9.12.8 pp.).“

Lietuvos banke daroma viena iš pateiktą atsakymą apibendrinančių išvadų, kad „su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimą reglamentuojantys teisės aktai nustato pareigą kredito davėjui pajamų tvarumą vertinti tiek trumpalaikėje perspektyvoje (t. y. ar pajamos gaunamos nepertraukiamai visus šešis paskutinius mėnesius), tiek ir ilgalaikėje perspektyvoje (t. y. ar kredito gavėjas bus pajėgus vykdyti skolinius įsipareigojimus visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį, taip pat ar numatomas pajamų sumažėjimas kredito sutarties trukmės laikotarpiu,

pavyzdžiui, dėl to, kad kredito gavėjas sulauks senatvės pensijos amžiaus dar nepasibaigus kredito sutarties trukmės laikotarpiui). Pažymėtina, kad kredito gavėjo pensinio amžiaus suėjimas kredito sutarties trukmės laikotarpiu yra teisiškai reikšmingas faktas, į kurį kredito davėjas privalo atsižvelgti iš rizikos perspektyvos dėl reikšmingo pajamų sumažėjimo potencialo¹⁰ ir iš to kylančios kredito sutarties neįvykdymo rizikos. Tačiau kaip konkrečiai kredito davėjas atsižvelgia į pajamų sumažėjimo faktą kredito sutarties laikotarpiu, reglamentuojama kredito davėjo vidaus teisės aktais.“

3. Skundo tyrimo metu, Tarnybai negavus pakankamai aiškios Banko informacijos dėl skirtingai vertinamų paskolų gavėjų pajamų atsižvelgiant į amžių būtinumo, Tarnybos atstovė 2025 m. liepos 30 d. elektroniniu laišku papildomai paprašė Banko atsakyti į šiuos klausimus: „ar Procedūros 17 skyriuje taikomos paskolų suteikimo sąlygos, kai 45-erių metų amžiaus ribą pasiekusio kliento pajamos vertinamos 75 proc., 55-erių metų – 50 proc., yra taikomos atsižvelgiant į paskolos gavėjo amžių kiekvienos paskolos suteikimo metu, neatsižvelgiant į aplinkybę, kokiam terminui suteikiama paskola ir koks bus paskolos gavėjo amžius pasibaigus paskolos grąžinimo terminui; ar 1 klausime minėti skaičiavimai taikomi tik tais atvejais, kai paskolos grąžinimo dieną asmuo bus sulaukęs 65-erių metų amžiaus; kokiais objektyviais, pagrįstais duomenimis remiantis Procedūroje yra numatytas skirtingas kliento pajamų vertinimo procentas atsižvelgiant į amžių; kaip galima paaiškinti Banko teiginį, kad „pagal Banko nustatytą metodologiją yra apskaičiuojamas galimas asmens darbo užmokesčio kilimas iki pensijos ir pagal paskaičiuotą būsimą darbo užmokesčio dydį, kai klientas išeis į pensiją, yra pritaikomas 40 proc. Koeficientas“, tai yra, jeigu darbo užmokesčio kilimas yra numatomas iki pensijos (65-erių metų), kodėl tokiu atveju jau nuo 45-erių metų kliento pajamos vertinamos tik 75 proc., o nuo 55-erių metų – tik 50 proc. kaip patikimos ir tvarios“. 2025 m. liepos 31 d. elektroniniu laišku Banko pasiteirauta, kaip Procedūros 17 skyriuje taikomos paskolų suteikimo sąlygos, kai 45 m. amžiaus ribą pasiekusio kliento pajamos vertinamos 75 proc., 55-erių metų – 50 proc., daro galutinę įtaką paskolos paskaičiavimui, paskolos dydžiui.

4. Banko atstovė 2025 m. rugpjūčio 4 d. raštu paaiškino, „kad kiekvienos paskolos suteikimo metu yra atsižvelgiama į paskolos terminą bei gavėjo amžių pasibaigus paskolos grąžinimo terminui. Nurodyti procentai netaikomi, jei paskolos gavėjui kredito sutarties termino

¹⁰ Pavyzdžiui, Valstybės duomenų agentūros duomenys rodo, kad 2025 m. I ketv. vidutinis darbo užmokestis (neto), be individualių įmonių, sudarė apie 1436 eurų per mėnesį, o vidutinė pensija – 667 eurus. Tai reiškia, kad pensija sudarė maždaug tik 46 proc. vidutinio darbo užmokesčio.

laikotarpiu nesueina 65 m. Jei paskolos grąžinimo dieną paskolos gavėjas bus jaunesnis nei 65-erių metų amžiaus, jo pajamos bus vertinamos 100 proc.“

Bankas, atsakydamas į klausimą, kokiais objektyviais, pagrįstais duomenimis remiantis Procedūroje yra numatytas skirtingas kliento pajamų vertinimo procentas atsižvelgiant į amžių, informavo, kad „Bankas yra sukūręs vidinę metodologiją būsimai pensijai apskaičiuoti ir ja vadovaujasi vertindamas klientų būsimas pajamas išėjus į pensiją. Apskaičiavimams naudojami oficialūs statistiniai duomenys apie pajamų augimą per pastarąjį dešimtmetį, taip pat lyginamas vidutinis darbo užmokestis su vidutiniu pensijos dydžiu. Remiantis istorinėmis pajamų augimo tendencijomis, apskaičiuotas vidutinis metinis pajamų augimo potencialas, kuris taikomas prognozuojant galimą pajamų kitimą iki pensinio amžiaus. Pagal šį principą sudarytos amžiaus kategorijos, atsižvelgiant į tai, kiek metų liko iki pensijos. Kuo klientas arčiau pensinio amžiaus, tuo mažesnės jo pajamų augimo galimybės. Būsimos pensijos dydis nustatomas pagal asmens generuotas vidutines darbo užmokesčio pajamas. Kadangi artėjant prie pensinio amžiaus pajamų augimo tikimybė mažėja, pensija dažniausiai apskaičiuojama remiantis dabartiniu atlyginimu. Šiuo metu pensija sudaro apie 40–50 % buvusio asmens atlyginimo.“

Bankas Tarnybos prašymu patikslino, kaip apskaičiuojamos gaunamos pajamos, kai asmuo pasibaigus paskolos terminui bus sulaukęs 65-erių metų amžiaus: „jei klientas šiai dienai gauna tam tikro dydžio darbo užmokestį, tai yra apskaičiuojama, kiek jis dar gali kilti iki pensijos ir gautas rezultatas padauginamas iš 40%, kas tuo metu yra tikėtina kliento būsima pensija. Skaičiavimo metodologija: (dabartinės pajamos + galimas pajamų augimas iki pensinio amžiaus) x 40% (standartinis pensijos dydis) = (preliminari pensija nuo esamo darbo užmokesčio). Gauta suma atitinka atitinkamai 75 ir 50 proc. kliento dabartinių pajamų (priklausomai pagal amžių), dėl to ir yra taikomi nurodyti procentų koeficientai.“

Bankas taip pat paaiškino taikomo pajamų skaičiavimo įtaką galutiniam sprendimui dėl paskolos suteikimo: „pajamų perskaičiavimas atliekamas siekiant įvertinti realias kliento finansines galimybes mokėti mėnesines paskolos įmokas ilguoju laikotarpiu, iki kol paskola bus visiškai padengta. Perskaičiuotos pajamos naudojamos nustatant maksimalią galimą finansuoti paskolos sumą, kadangi pajamų dydis turi tiesioginę įtaką paskolų mokumo rodikliams (paskolos ir pajamų santykis (DTI), liekantis laisvas pinigų srautas po paskolos įmokos padengimo), o kartu ir maksimaliai paskolos sumai.“

Lygių galimybių kontrolierė

konstatuoja:

5. Tyrimo metu buvo vertinama, ar Bankas, taikydamas Skolinimo rizikos parametru privatiems asmenims procedūrą (Lending Risk Parameters for Private Individuals Procedure), nesudaro mažiau palankių galimybių asmenims nuo 45 m. gauti paskolas nekilnojamam turtui įsigyti ir ar tokiais veiksmais nepažeidžia Lygių galimybių įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punkto, kuriuo nustatyta paslaugų teikėjo pareiga nepaisant *inter alia* amžiaus visiems vartotojams sudaryti vienodas sąlygas gauti tokius pačius gaminius, prekes ir paslaugas, įskaitant aprūpinimą būstu, ir taikyti vienodas apmokėjimo sąlygas ir garantijas už tokius pačius ir vienodos vertės gaminius, prekes ir paslaugas. Pagal Procedūros nuostatas, jeigu kredito sutarties laikotarpiu kliento amžius siekia 65 m. ribą, paskolos gavėjų galimybės gauti kreditą vertinamos atitinkamai atsižvelgiant ir į kliento amžių, tai yra asmenų iki 45 m. pajamos yra vertinamos 100 proc., 45–55 m. asmenų pajamos yra vertinamos 75 proc., ir asmenų, kurie yra sulaukęs 55 m., pajamos yra vertinamos 50 proc.

6. Dėl šiam tyrimui aktualių teisės aktų, kuriais draudžiamas diskriminavimas

Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartijos, kurios tikslas saugoti pagrindines žmogaus teises, atitinkančias Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos garantuojamas teises, III skirsnis reglamentuoja lygybę, o šio skirsnio 20 straipsnyje įtvirtintas lygybės prieš įstatymą principas; 21 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtintas diskriminacijos draudimas, ypač dėl asmens lyties, rasės, odos spalvos, tautinės ar socialinės kilmės, genetinių bruožų, kalbos, religijos ar tikėjimo, politinių ar kitokių pažiūrų, priklausymo tautinei mažumai, turtinės padėties, gimimo, negalios, amžiaus, seksualinės orientacijos. Tarnyboje dėl Procedūros nuostatų taikymo nebuvo gauta asmenų skundų, todėl vertinimas atliekamas siekiant hipotetiškai nustatyti, ar šios Procedūros taikomomis nuostatomis sudaromos lygios galimybės asmenims gauti kreditą nekilnojamam turtui įsigyti nepaisant amžiaus.

Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtintas pamatinis asmenų lygybės principas. Konstitucijos 29 straipsnyje nustatyta, kad įstatymui, teismui ir kitoms valstybės institucijoms ar pareigūnams visi asmenys yra lygūs, žmogaus teisių negalima varžyti ir teikti jam privilegijų dėl jo lyties, rasės, tautybės, kalbos, kilmės, socialinės padėties, tikėjimo, įsitikinimų ar pažiūrų pagrindu. Aiškindamas Konstitucijos 29 straipsnio nuostatas, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad konstitucinis visų asmenų lygybės principas, kurio turi būti laikomasi ir leidžiant įstatymus, ir juos taikant, ir vykdant teisingumą, įpareigoja vienodus faktus teisiškai vertinti vienodai ir draudžia iš esmės tokius pat faktus savavališkai vertinti skirtingai, kad

konstitucinis visų asmenų lygybės principas reiškia žmogaus prigimtine teisę būti traktuojamam vienodai su kitais, įtvirtina formalią visų asmenų lygybę, taip pat kad asmenys negali būti diskriminuojami arba kad jiems negali būti teikiama privilegijų¹¹. Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs ir tai, kad konstitucinis asmenų lygiateisiškumo principas savaime nepaneigia galimybės įstatymu nustatyti nevienodą, diferencijuotą tam tikrų asmenų, priklausančių skirtingoms kategorijoms, teisinį reguliavimą, jeigu tarp šių asmenų yra tokio pobūdžio skirtumų, kurie tokį diferencijuotą reguliavimą daro objektyviai pateisinamą; vertinant, ar pagrįstai yra nustatytas skirtingas reguliavimas, būtina atsižvelgti į konkrečias teises aplinkybes; pirmiausia turi būti įvertinti asmenų ir objektų, kuriems taikomas skirtingas teisinis reguliavimas, teisinės padėties skirtumai¹².

Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintos nuostatos yra perkeltos į Lygių galimybių įstatymą, kurio paskirtis užtikrinti, kad būtų įgyvendintos Konstitucijos 29 straipsnio nuostatos, įtvirtinančios asmenų lygybę ir draudimą varžyti žmogaus teises ir teikti jam privilegijas lyties, rasės, tautybės, kalbos, kilmės, socialinės padėties, tikėjimo, įsitikinimų ar pažiūrų pagrindu (1 straipsnis 1 dalis).

Lygių galimybių įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punktu nustatyta, kad prekių pardavėjai, gamintojai ar paslaugų teikėjai, nepaisant lyties, rasės, tautybės, pilietybės, kalbos, kilmės, socialinės padėties, tikėjimo, įsitikinimų ar pažiūrų, amžiaus, lytinės orientacijos, negalios, etninės priklausomybės, religijos, įpareigojami visiems vartotojams sudaryti vienodas sąlygas gauti tokius pačius gaminius, prekes ir paslaugas, įskaitant aprūpinimą būstu, bei taikyti vienodas apmokėjimo sąlygas ir garantijas už tokius pačius ir vienodos vertės gaminius, prekes ir paslaugas, o šios pareigos nevykdymas yra laikomas Lygių galimybių įstatymo pažeidimu (Lygių galimybių įstatymo 10 straipsnis).

Paslaugos sąvoka įtvirtinta Lietuvos Respublikos paslaugų įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje ir apibrėžiama kaip bet kokia savarankiška, paprastai už užmokestį atliekama ūkinė komercinė veikla, kurios nereglamentuoja nuostatos dėl prekių, kapitalo ar asmenų judėjimo laisvės, kaip nurodyta Europos Bendrijos steigimo sutarties 50 straipsnyje. Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo (suvestinė redakcija) 3 skyriaus „Paslaugos“ 57 straipsnyje (EB sutarties ex 50 straipsnis) nustatyta, kad „pagal Sutartį „paslaugos“ – tai tokios paslaugos, kurios paprastai yra teikiamos už užmokestį ir kurių nereglamentuoja nuostatos dėl prekių, kapitalo ir asmenų judėjimo laisvės. „Paslaugas“ sudaro: a) pramoninio pobūdžio veikla; b) komercinio pobūdžio veikla; c) amatininkų

¹¹ Be kitų, Konstitucinio Teismo 2004 m. gruodžio 13 d., 2024 m. kovo 7 d. nutarimai.

¹² Be kitų, Konstitucinio Teismo 2017 m. gruodžio 1 d., 2023 m. spalio 4 d. nutarimai.

veikla; d) laisvųjų profesijų veikla.“ Banko paslaugų teikimas priskiriamas Lygių galimybių įstatymo 8 straipsnyje reglamentuojamai lygių galimybių įgyvendinimo vartotojų teisių apsaugoje sričiai.

7. Dėl lygių galimybių užtikrinimo ir diskriminacijos sampratos

Diskriminacijos samprata kildinama iš lygių galimybių principo, įtvirtinto tiek nacionaliniuose, tiek tarptautiniuose teisės aktuose. Įvairiais teisės aktais yra reglamentuota, kad draudžiamas nevienodas elgesys dėl tam tikro žmogaus įgimto ar įgyto požymio, priskirtinos savybės (amžiaus, lyties, lytinės orientacijos, religijos, socialinės padėties ir kt.), todėl diskriminacija plačiąja prasme suvokiama kaip skirtumų darymas, susijęs su asmeniui būdingu tam tikru jį identifikuojančiu požymiu. Dėl šios priežasties asmeniui ar vienodais požymiais pasižyminčiai grupei asmenų gali būti sukuriamos prievolės, nepatogumai, sumažinamos arba apskritai atimamos galimybės realizuoti savo teises, kurie nėra taikomi kitiems visuomenės nariams, pasižymintiems kitais asmens tapatybės požymiais. Taigi diskriminacija pati savaime yra elgesys, dėl kurio asmeniui būtent dėl tam tikro tą asmenį identifikuojančio požymio ar priskirtinos savybės yra sukuriamos neigiamos pasekmės, apribojamos galimybės vienodomis sąlygomis dalyvauti visuomeniniame gyvenime ir naudotis savo teisėmis, kai panašiomis aplinkybėmis kitokiais požymiais pasižyminčiam asmeniui šis mažiau palankus elgesys nėra taikomas.

Lygių galimybių įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje diskriminacija įvardijama kaip tiesioginė ir netiesioginė diskriminacija, priekabiavimas, nurodymas diskriminuoti lyties, rasės, tautybės, kalbos, kilmės, socialinės padėties, tikėjimo, įsitikinimų ar pažiūrų, amžiaus, lytinės orientacijos, negalios, etninės priklausomybės, religijos pagrindu. Lygių galimybių įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje tiesioginė diskriminacija apibrėžiama kaip elgesys su asmeniu, kai lyties, rasės, tautybės, kalbos, kilmės, socialinės padėties, tikėjimo, įsitikinimų ar pažiūrų, amžiaus, lytinės orientacijos, negalios, etninės priklausomybės, religijos pagrindu jam taikomos mažiau palankios sąlygos, negu panašiomis aplinkybėmis yra, buvo ar būtų taikomos kitam asmeniui. Taigi diskriminacija gali būti identifikuojama kaip tam tikras elgesys, praktika, kuri ne tik vyko praeityje, vyksta dabartiniu metu, bet ir galėtų vykti ateityje dėl atitinkamo elgesio ar taikomo teisės akto, taisyklių, tvarkos, įgyvendinamos praktikos.

Pagal Lygių galimybių įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje įtvirtintą tiesioginės diskriminacijos apibrėžtį, šiuo konkrečiu atveju tiriant galimos diskriminacijos fakto buvimą ar nebuvimą, 45 m. sulaukę hipotetiniai asmenys yra lyginami su jaunesniais nei 45 m. asmenimis, ir vertinama, ar panašiomis aplinkybėmis 45 m. sulaukusiems asmenims, siekiantiems gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti, dėl amžiaus nebūtų taikomos mažiau palankios sąlygos Banke gauti paskolą nei šio amžiaus nesulaukusiems jaunesnio amžiaus asmenims.

8. Dėl šiam tyrimui aktualių teisės aktų, kuriais reglamentuojamas kredito bankuose suteikimas

8.1. Pažymėtina, kad Bankas kaip pagrindinį teisės aktą, kuriuo reglamentuojamas kredito suteikimas, nurodė Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymą (toliau – NTSKĮ arba Įstatymas), kurio paskirtis: „nustatyti su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo sąlygas ir informavimo apie šias sąlygas reikalavimus, kredito davėjo, kredito tarpininko ir tarpusavio skolinimo platformos operatoriaus pareigas bei atsakomybę vykdant šiame įstatyme numatytą veiklą“ (1 straipsnis); 2 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad šis įstatymas taikomas „kredito sutartims, pagal kurias kredito gavėjo įsipareigojimų įvykdymas užtikrinamas nekilnojamojo turto hipoteka arba su nekilnojamuoju turtu susijusia teise“; 3 straipsnio 10 dalyje apibrėžiamas kreditingumo vertinimas – „galimybės vykdyti skolinius įsipareigojimus, prisiimtus sudarant kredito sutartį, vertinimas“.

NTSKĮ 12 straipsnio 1 dalimi nustatyta, kad „prieš kredito sutarties sudarymą kredito davėjas, vadovaudamasis atsakingojo skolinimo principais ir pagal šio straipsnio 11 dalį priimtu priežiūros institucijos teisės aktu, privalo atlikti išsamų kredito gavėjo kreditingumo vertinimą. Kredito davėjas, atlikdamas kredito gavėjo kreditingumo vertinimą, turi atlikti ir kredito gavėjo situacinio kreditingumo vertinimą, išskyrus atvejus, kai kreditas suteikiamas asmeniniams kredito gavėjo poreikiams ir vertinami visi finansiniai įsipareigojimai ir asmeninės kredito gavėjo pajamos“ (11 dalyje nustatyta, kad „Priežiūros institucija detalizuoja kredito gavėjo kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo reikalavimus“); 2 dalyje nustatyta, kad „kreditingumo vertinimas turi būti grindžiamas šiais atsakingojo skolinimo principais: 1) kredito davėjas, prieš priimdamas sprendimą suteikti kreditą kredito gavėjui, įvertina kredito gavėjo kreditingumą, atsižvelgdamas į veiksnius, kurie svarbūs tikrinant, ar kredito davėjas galės vykdyti įsipareigojimus pagal kredito sutartį, ypač į tokius kaip kredito gavėjo tvarios pajamos, jo kredito istorija, pajamų kitimo (augimo ir mažėjimo) galimybė, visi turimi finansiniai įsipareigojimai; 2) skolinimas grindžiamas kredito gavėjo skolinių įsipareigojimų pagal kredito ir kitas sutartis ir pajamų santykio ribojimu“. NTSKĮ 12 straipsnio 3 dalimi nustatyta, kad „kredito davėjas, vadovaudamasis atsakingojo skolinimo principais ir pagal šio straipsnio 11 dalį priimtu priežiūros institucijos teisės aktu, privalo patvirtinti kredito gavėjų kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo taisykles, kuriose būtų nustatytos kreditingumo vertinimo procedūros ir nurodyta informacija, kuria remiantis atliekamas kreditingumo vertinimas, ir jų laikytis vykdydamas kredito teikimo veiklą.“

Taigi NTSKĮ nuostatomis Bankas yra įpareigojamas suteikiant kreditą asmenims vadovautis priežiūros institucijos (Lietuvos banko) patvirtintais kredito gavėjo kreditingumo vertinimo ir

atsakingojo skolinimo reikalavimais bei paties Banko patvirtintomis Kredito gavėjų kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo taisyklėmis.

Atkreiptinas dėmesys, kad NSTKĮ nėra įtvirtintos nuostatos, kuriomis yra ribojamas kredito gavėjų amžius.

8.2. Bankas savo paaiškinimuose taip pat rėmėsi Lietuvos banko valdybos 2011 m. rugsėjo 1 d. nutarimu Nr. 03-144 patvirtintais „Atsakingojo skolinimo nuostatais“ (toliau – Nuostatai)¹³.

Nuostatų tikslas – „detalizuoti su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito gavėjų kreditingumo vertinimo ir atsakingojo skolinimo reikalavimus, skatinti atsakingą kredito davėjų vykdomos skolinimo veiklos praktiką, rinkos drausmę ir veiklos skaidrumą, kad būtų sumažinta kredito davėjų keliama sisteminė rizika, užkirstas kelias pernelyg sparčiam kredito augimui, netvariems nekilnojamojo turto kainų pokyčiams ir per dideliu kredito gavėjų įsiskolinimui“; 7 punkte apibrėžiamas atsakingasis skolinimas, kuris laikomas „tokia kredito davėjų skolinimo veikla, kai kredito davėjas tinkamai atlieka išsamų kredito gavėjo kreditingumo vertinimą, neprisiima pernelyg didelės kredito rizikos, nesudaro galimybės kredito gavėjui prisiimti pernelyg didelių finansinių įsipareigojimų ir neprideda prie sisteminės rizikos susidarymo galimybės“.

Nuostatų V skyriumi reglamentuojamas vidutinės mėnesio įmokos dydžio ir pajamų santykis, o šio skyriaus 19 punkte nustatyta, kad „kredito gavėjo vidutinės mėnesio įmokos pagal visus skolinius įsipareigojimus ir kredito gavėjo mėnesio pajamų (toliau – DSTI) santykis turi būti ne didesnis nei priedo lentelės 2 eilutėje nurodytas dydis, išskyrus Nuostatų 22¹, 23 ir 24 punktuose nurodytus atvejus“ (Priedo 2 eilutėje DSTI dydis procentais yra 40).

Nuostatų 20 punkte nustatyta, kad „DSTI apskaičiuojamas pagal formulę:

$$DSTI = \frac{\text{vidutinė mėnesio įmoka pagal visus skolinius įsipareigojimus}}{\text{mėnesio pajamos}} \times 100$$

kur: 20.1. visi skoliniai įsipareigojimai – suteikiamas kreditas ir visi kredito sutarties sudarymo metu kredito gavėjo turimi skoliniai įsipareigojimai (kiti kreditai, vartojimo kreditai, išperkamoji nuoma, kredito kortelės limitas, kitos paskolos ir pan.); 20.2. vidutinė mėnesio įmoka pagal visus skolinius įsipareigojimus apskaičiuojama kaip dėl kiekvieno skolinio įsipareigojimo apskaičiuotų vidutinių mėnesio įmokų suma. Vidutinė mėnesio įmoka pagal skolinį įsipareigojimą apskaičiuojama kredito grąžinimo ir palūkanų, įskaitant kitas išlaidas, įskaičiuotas į įmokas, sumą dalijant iš likusios kredito trukmės mėnesiais. <...>; 20.3. mėnesio pajamos – kredito gavėjo mėnesio pajamos, kuriomis jis gali faktiškai disponuoti atskaičius teisės aktuose nustatytus iš

¹³ Nuoroda internete: aktuali Nuostatų redakcija nuo 2025 m. sausio 1 d. : <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.A91F08A407C5/asr> .

pajamų išskaičiuojamus mokesčius. Apskaičiuojant mėnesio pajamas turi būti atsižvelgiama į ne mažiau kaip šešių paskutinių mėnesių kredito gavėjo pajamų, kurias kredito davėjas pripažįsta tvariomis, vidurkį ir įvertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas. Kito laikotarpio kredito gavėjo tvarių pajamų vidurkis gali būti taikomas, kai kredito davėjas turi pagrįstų ir pakankamų įrodymų, kad konkrečiu atveju kito laikotarpio kredito gavėjo pajamos gali būti laikomos tvariomis ir atitinkamo laikotarpio taikymas nepažeidžia atsakingojo skolinimo reikalavimų. Kokios kredito gavėjo pajamos laikomos tvariomis, nustato kredito davėjas, atsižvelgdamas į Nuostatų 32 ir 33 punktus.“

Pažymėtina, kad Nuostatuose nėra įtvirtintos nuostatos, kuriomis yra ribojamas kredito gavėjų amžius gauti paskolą ar nustatomos mažiau palankios paskolos gavimo sąlygos atsižvelgiant į amžių. Kartu pastebėtina, kad Nuostatų 20.3 punkte yra nustatyta, kad apskaičiuojant mėnesio pajamas turi būti atsižvelgiama į ne mažiau kaip šešių paskutinių mėnesių kredito gavėjo pajamų, kurias kredito davėjas pripažįsta tvariomis, vidurkį ir įvertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas.

8.3. Lietuvos Banko Finansų rinkos priežiūros komiteto 2022 m. kovo 22 d. sprendimu Nr. V 2022/(1.160.E-9004)-441-65 patvirtintos „Su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimo gairės (toliau – Kredito gairės), kurių 4.9 punktu reglamentuojamas kreditingumo vertinimas, o 4.9.2 punkte nustatyta, kad „kreditingumo vertinimas atliekamas remiantis pakankama, proporcinga ir reikalinga informacija apie kredito gavėjo pajamas, išlaidas ir kitas finansines bei ekonomines aplinkybes. Kredito davėjas turi surinkti kredito gavėjo kreditingumo vertinimui reikalingą informaciją iš registrų ir informacinių sistemų bei kitų šaltinių, įskaitant kredito gavėją, taip pat informaciją, kurią kredito gavėjas pateikė kredito tarpininkui teikdamas prašymą suteikti kreditą. Kredito davėjas privalo patikrinti kredito gavėjo pateiktą informaciją, atlikęs patikrinimą registruose ir informacinėse sistemose arba remdamasis pateiktą informaciją pagrindžiančiais dokumentais ar kitais įrodymais.“

Kredito gairių 4.9.2.8 punkte pažymima, kad „Įstatymo 13 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta ne tik kredito davėjo pareiga įvertinti kredito gavėjo kreditingumą, bet ir pabrėžiama, kad vertinant kredito gavėjo kreditingumą galima remtis tik tokia iš kredito gavėjo gauta informacija, kuri yra pakankama, proporcinga ir reikalinga. Įstatyme įtvirtinta „pakankamos informacijos“ sąvoka turėtų būti suprantama kaip duomenų ir informacijos apie kredito gavėjo finansinę padėtį visuma, apimanti ir tam tikrus įrodymus bei kredito gavėjo finansinę padėtį pagrindžiančius dokumentus, leidžianti įsitikinti informacijos objektyvumu, tikrumu ir pagrįstumu“; 4.9.2.9 punkte nustatyta, kad „visapusiškas kreditingumo vertinimas reiškia, kad kredito davėjas turi kredito gavėjo pateiktą informaciją patikrinti duomenų bazėse ir, išanalizavęs bei palyginęs visus gautus duomenis, padaryti atitinkamais įrodymais pagrįstą išvadą apie kredito gavėjo galimybę vykdyti skolinius

įsipareigojimus, prisiimamus sudarant kredito sutartį. Tik toks kredito gavėjo kreditingumo vertinimas gali būti laikomas tinkamu atsakingojo skolinimo principo laikymusi“.

Kredito gairių 4.9.2.15 punkte yra aptariami Įstatymo 12 straipsnio 2 dalyje įtvirtinti atsakingojo skolinimo principai, vienas iš kurių – nustatyti kredito gavėjo nurodytų arba kredito davėjui žinomų aplinkybių įtaką kredito gavėjo ekonominei ir finansinei padėčiai bei kitus veiksnius, kurie galėtų paveikti kredito gavėjo galimybes tinkamai vykdyti finansinius įsipareigojimus, sukeltų nepagrįstų finansinių sunkumų ar lemtų per didelį kredito gavėjo įsiskolinimą (4.9.2.16.4 punktas).

Kredito gairių 4.9.3.3 punkte yra numatyta, kad „vienas iš pajamų mažėjimo veiksnių gali būti senatvės pensijos amžius. Direktyvos¹⁴ preambulės 55 punkte nurodyta, kad reikėtų deramai atsižvelgti į būsimus įvykius per siūlomos kredito sutarties trukmės laikotarpį, pavyzdžiui, pajamų sumažėjimą, kai kredito terminas sueina po išėjimo į pensiją. Į šią aplinkybę dėmesys atkreipiamas ir EBI¹⁵ gairių 104 punkte.<...> Pažymėtina, kad teisės aktai nedraudžia teikti kredito asmeniui, sulaukusiam senatvės pensijos amžiaus, tačiau kredito davėjai įpareigojami tinkamai atsižvelgti į galimą pajamų sumažėjimą“; „Lietuvos banko nuomone, kredito davėjas vidaus taisyklėse turėtų nustatyti, kaip bus atsižvelgiama į galimą pajamų sumažėjimą vartotojui sulaukus senatvės pensijos amžiaus kredito sutarties galiojimo laikotarpiu. Pavyzdžiui: kredito davėjas vidaus taisyklėse turėtų nustatyti, kaip bus atsižvelgiama į galimą pajamų sumažėjimą vartotojui sulaukus senatvės pensijos amžiaus kredito sutarties galiojimo laikotarpiu“ (Kredito gairių 4.9.3.3 punktas).

Svarbu pažymėti, kad kredito gavėjo pajamų tvarumo vertinimo klausimas, remiantis Kredito gairių 4.9.4.2 punktu, paliekamas kredito davėjo diskrecijai: „kokios kredito gavėjo pajamos laikomos tvariomis, nustato kredito davėjas, atsižvelgdamas į ASN 32 ir 33 punktus. Taigi kredito davėjas turi teisę pats nustatyti, kokios kredito gavėjo pajamos laikomos tvariomis. Nei Įstatyme, nei ASN nėra pateikta tvarių pajamų apibrėžtis arba pajamų, kurios gali būti laikomos tvariomis, sąrašas. Taigi pajamų tvarumo vertinimas paliekamas kredito davėjo diskrecijai, tai yra konkrečiu atveju kredito davėjas, vertindamas visą galimą riziką, kurios pagrįstai galima tikėtis kredito suteikimo laikotarpiu, pats sprendžia, kurios ir iš kokių šaltinių kredito gavėjo gaunamos pajamos laikytinos tvariomis.“

Kredito gairių 4.9.4.6 punkte akcentuojama, kad „turi būti vertinamas ilgalaikis pajamų tvarumas, kredito davėjas privalo įvertinti, ar kredito gavėjas bus pajėgus vykdyti skolinius

¹⁴ 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto, kuria iš dalies keičiamos direktyvos 2008/48/EB ir 2013/36/ES bei Reglamentas (ES) Nr. 1093/2010.

¹⁵ Europos bankininkystės institucija (angl. European Banking Authority, EBA).

įsipareigojimus visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį“.

Aptariant kredito gavėjui liekančių pajamų vertinimą, Kredito gairių 4.9.10.4.1 punktu numatyta, kad turi būti vertinama gaunamų pajamų rūšis, pavyzdžiui, „(gaunama tik pašalpa, šalpa, pensija ar kitokio pobūdžio valstybės išmoka ir pan.). Jei kredito gavėjas gauna tik tam tikros rūšies valstybės ar kitokias socialines išmokas, tai gali signalizuoti, kad asmuo yra finansiškai ir (arba) socialiai pažeidžiamas.“

Taigi apibendrinant galima daryti išvadą, kad Kredito gairių nuostatomis nėra įtvirtinti apribojimai ar mažiau palankios sąlygos dėl amžiaus gauti kreditą nekilnojamam turtui įsigyti, tačiau siūloma atsižvelgti į gaunamų pajamų sumažėjimą kredito gavėjui sulaukus pensinio amžiaus. Kredito gairių nuostatomis numatyta, kad teisės aktai nedraudžia teikti kredito asmeniui, sulaukusiam senatvės pensijos amžiaus, tačiau kredito davėjai įpareigojami tinkamai atsižvelgti į galimą pajamų sumažėjimą bei į tą aplinkybę, kad, jei kredito gavėjas gauna tik valstybės ar kitokias socialines išmokas, šis faktorius gali indikuoti didesnę asmens finansinį ir socialinį pažeidžiamumą.

8.4. Paskolų suteikimo ir stebėjimo gairių¹⁶ 104 punkte nustatyta, kad „jei paskolos terminas viršija numatomą skolininko pensinį amžių, institucijos ir kreditoriai turėtų tinkamai atsižvelgti į skolininko galimo grąžinimo šaltinio pakankamumą ir gebėjimą toliau vykdyti įsipareigojimus pagal paskolos sutartį išėjus į pensiją“ (vertimas iš anglų kalbos neoficialus).

9. Pažymėtina, kad Lygių galimybių įstatymo 2 straipsnio 9 dalies 1 punktu yra nustatytas išimtinis atvejis, kuomet tiesioginė diskriminacija dėl amžiaus gali būti pateisinama, tai yra kai apribojimai dėl amžiaus yra nustatyti įstatymu, kai tai pateisina teisėtas tikslas, o šio tikslo siekiama tinkamomis ir būtinomis priemonėmis.

10. Tyrimo metu nustatyta:

10.1. Tyrimas inicijuotas siekiant įvertinti, ar vyresni nei 45 m. potencialūs Banko klientai, siekiantys gauti paskolą Banke nekilnojamam turtui įsigyti, panašiomis aplinkybėmis yra vertinami vienodai kaip jaunesni nei 45 m. asmenys, taip pat siekiantys gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti, kitaip tariant ar nurodyto skirtingo amžiaus asmenų grupėms sudaromos vienodos sąlygos gauti paskolą nekilnojamam turtui įsigyti, ar vienodos yra paskolos suteikimo sąlygos nepaisant amžiaus. Atkreiptinas dėmesys, kad tyrimo metu buvo siekiama įvertinti hipotetiškai, ar palyginamojo amžiaus asmenų grupės yra traktuojamos vienodai suteikiant paskolas, nesant konkrečių asmenų skundų.

¹⁶ Patvirtintos Europos bankininkystės institucijos (angl. European Banking Authority, EBA).

10.2. Iš Banko 2025 m. birželio 4 d. rašto Nr. 2025 | 19.69-L66-26 sužinota, kad „pajamos yra perskaičiuojamos nuo 45 metų amžiaus ir jei paskolos laikotarpis yra ilgesnis nei sukaks pensinis amžius. Maksimalus paskolos laikotarpis yra 30 metų ir klientai, kurie ima paskolą būdami 45 metų arba vyresni, kredito termino pabaigoje bus pensinio amžiaus. Konkreti procentinė pajamų vertinimo dalis yra nustatoma pagal likusį laikotarpį iki pensijos. Kuo ilgesnis laikotarpis iki pensijos, tuo didesnę esamų pajamų dalį Bankas pripažįsta. Pagal Banko nustatytą metodologiją yra apskaičiuojamas galimas asmens darbo užmokesčio kilimas iki pensijos ir pagal paskaičiuotą būsimą darbo užmokesčio dydį, kai klientas išeis į pensiją, yra pritaikomas 40 proc. koeficientas.“

Bankas Tarnybos prašymu patikslino taikomos Procedūros sąlygas ir 2025 m. rugpjūčio 4 d. raštu paaiškino, „kad kiekvienos paskolos suteikimo metu yra atsižvelgiama į paskolos terminą bei gavėjo amžių pasibaigus paskolos grąžinimo terminui. Nurodyti procentai netaikomi, jei paskolos gavėjui kredito sutarties termino laikotarpiu nesueina 65 m. Jei paskolos grąžinimo dieną paskolos gavėjas bus jaunesnis nei 65-erių metų amžiaus, jo pajamos bus vertinamos 100 proc.“

Taigi tyrimo metu paaiškėjo, kad Procedūros 17 skyriaus (Chapter 17) „Hipotekos paskolos sąlygos pagal kliento amžių“ („Mortgage loan conditions based on the age of the client“) sąlygos, pagal kurias suteikiant paskolas nekilnojamam turtui įsigyti yra vertinamas klientų darbo užmokestis ir kitos pajamos, išskyrus pajamas, gaunamas už nuomą, dividendus, atsižvelgiant į kliento amžių, yra taikomos ne absoliučiai visiems asmenims, bet tik tiems asmenims, kuriems kredito sutarties termino laikotarpiu sueina 65 m. („2.1. Kliento iki 45-erių metų amžiaus pajamos yra vertinamos 100 proc. – sprendimo dėl paskolos dieną (čia ir kitus vertimas iš anglų kalbos neoficialus); 2.2. Kliento, kurio amžius nuo 45-erių iki 55-erių metų, pajamos yra vertinamos 75 proc. – sprendimo dėl paskolos dieną (su tam tikromis sąlygomis, jeigu skolintojas yra ne vienas asmuo); 2.3. Kliento, kuris yra sulaukę 55-erių metų amžiaus, pajamos yra vertinamos 50 proc. – sprendimo dėl paskolos dieną“).

Darytina išvada, kad būsimas kliento amžius kredito sutarties termino laikotarpiu, tai yra 65 m. riba, kurios sulaukus asmuo įgyja teisę gauti socialinio draudimo senatvės pensiją ir, tikėtina, nutraukia savo aktyvią veiklą darbo teisinių santykių ir / ar apskritai užimtumo srityje, yra reikšmingas faktorius, su kuriuo sietinas prognozuojamas pajamų sumažėjimas, kitokio pobūdžio ir kilmės pajamų gavimas, kitaip tariant, senatvės pensijos gavimas iš Valstybinio socialinio draudimo fondo lėšų. Šiame sprendime analizuotų NTSKJ 12 straipsnio, Nuostatų 20.3 punkto, Kredito gairių 4.9.3.3 punkto nuostatomis kredito davėjas yra įpareigojamas tinkamai įvertinti kredito gavėjo gebėjimus vykdyti ilgalaikius finansinius įsipareigojimus, įsitikinti gaunamų pajamų tvarumu bei įvertinti svarbią aplinkybę, kad vienas iš pajamų mažėjimo veiksnių gali būti pensinis amžius,

kuriam suėjus prognozuojamas pajamų sumažėjimas. Remiantis Lietuvos Respublikos socialinės apsaugos ir darbo ministerijos skelbiama prognozuojama informacija¹⁷ „vidutinė senatvės pensija sudarys 46 proc. vidutinio darbo užmokesčio „į rankas“, o vidutinė senatvės pensija, turintiems būtinąjį stažą, – 49,4 proc. vidutinio darbo užmokesčio „į rankas“ (2024 m. spalio 11 d. skelbta informacija). Taigi akivaizdu, kad asmenys, sulaukę pensinio amžiaus ir nebetęsiantys darbinės veiklos, gauna ženkliai mažesnes pajamas nei tos, kurias jie gauna vykdydami darbinę veiklą, ir tai gali daryti tiesioginį poveikį faktinėms galimybėms mokėti likusią paskolos sumą Bankui jau suėjus pensiniam amžiui. Taip pat svarbu įvertinti aplinkybę, kad sulaukus pensinio amžiaus, ir tai skelbiama oficialiuose šaltiniuose, atsiranda didesnė rizika susirgti įvairiomis lėtinėmis ligomis, ir su amžiumi, be kita ko, didėja sergamumas lėtinėmis ir kitokiomis ligomis, galimai žmogaus fiziniai pajėgumai mažėja, todėl realios galimybės tęsti darbinę veiklą ir gauti didesnes pajamas gali mažėti ir dėl šių objektyvių faktorių. Būtent šių faktorių visuma, tai yra darbinės veiklos nutraukimas ir senatvės pensijos gavimas, galimai ribotos galimybės gauti pajamas iš darbinės veiklos, sunkumai susirasti darbą įgijus senatvės pensininko statusą, objektyviai gali pabloginti žmogaus galimybes mokėti paskolą sulaukus pensinio amžiaus bei vykdyti kitus finansinius įsipareigojimus, kitaip tariant, šios galimybės, tikėtina, bus ne tokios pačios, bet mažesnės nei dirbančio asmens. Todėl manytina, kad amžiaus faktorius kredito gavimo metu ir siejant tai su kredito mokėjimo termino pabaiga (jau sulaukus 65 m.) apskritai yra reikšmingas ir neatmestinas nustatant paskolos nekilnojamam turtui įsigyti terminą bei paskolos mokėjimo sąlygas. Ir todėl tų asmenų, kurių kredito mokėjimo sutartis baigiasi iki 65 m., ir asmenų, kurių kredito mokėjimo sutartis baigiasi sulaukus 65 m., aplinkybės negali būti laikomos panašiomis, vertinant jų realius finansinius gebėjimus mokėti paskolą, nes jų prognozuojamos socialinės-finansinės padėties skirtumai sulaukus 65 m. lemia jų buvimą ne panašiomis, bet skirtingomis aplinkybėmis.

10.4. Atkreiptinas dėmesys, kad ir Lietuvos bankas 2025 m. birželio 3 d. raštu Nr. 2025/S12-2199 paaiškino, kad „vienas iš pajamų mažėjimo veiksnių gali būti senatvės pensijos amžius. Direktyvos preambulės 55 punkte nurodyta, kad reikėtų deramai atsižvelgti į būsimus įvykius per siūlomos kredito sutarties trukmės laikotarpį, pavyzdžiui, pajamų sumažėjimą, kai kredito terminas sueina po išėjimo į pensiją¹⁸. Į šią aplinkybę dėmesys atkreipiamas ir Europos bankininkystės

¹⁷ Nuoroda internete: <https://socmin.lrv.lt/lt/naujienos/sadm-pensijos-islaiko-dvizenkli-augima-vidutine-pensija-sustazu-2025-m-perkops-720-euru/> .

¹⁸ Labai svarbu prieš sudarant kredito sutartį įvertinti ir patikrinti vartotojo gebėjimą ir ketinimą išmokėti kreditą. Atliekant tą kreditingumo vertinimą turėtų būti atsižvelgiama į visus būtinus ir reikšmingus veiksnius, kurie galėtų daryti poveikį vartotojo gebėjimui išmokėti kreditą per visą sutarties galiojimo laikotarpį. [...] Reikėtų deramai atsižvelgti į būsimus įvykius per siūlomos kredito sutarties trukmės laikotarpį, pavyzdžiui, pajamų sumažėjimą, kai kredito terminas sueina po išėjimo į pensiją (Direktyvos preambulės 55 konstatuojamoji dalis).

institucijos gairių¹⁹ 104 punkte „Jeigu paskolos laikotarpis baigiasi vėliau negu, kaip numatoma, sukaks pensinis skolininko amžius, įstaigos ir kreditoriai turėtų tinkamai atsižvelgti į tai, ar skolininkui sulaukus pensinio amžiaus numatomas skolininko paskolos grąžinimo šaltinis ir gebėjimas ir toliau vykdyti įsipareigojimus pagal paskolos sutartį bus pakankami.“ Lietuvos bankas minėtu raštu atkreipė dėmesį, kad „su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito teikimą reglamentuojantys teisės aktai nustato pareigą kredito davėjui pajamų tvarumą vertinti tiek trumpalaikėje perspektyvoje (t. y. ar pajamos gaunamos nepertraukiamai visus šešis paskutinius mėnesius), tiek ir ilgalaikėje perspektyvoje (t. y. ar kredito gavėjas bus pajėgus vykdyti skolinius įsipareigojimus visą kredito sutarties galiojimo laikotarpį, taip pat ar numatomas pajamų sumažėjimas kredito sutarties trukmės laikotarpiu, pavyzdžiui, dėl to, kad kredito gavėjas sulauks senatvės pensijos amžiaus dar nepasibaigus kredito sutarties trukmės laikotarpiui). Pažymėtina, kad kredito gavėjo pensinio amžiaus suėjimas kredito sutarties trukmės laikotarpiu yra teisiškai reikšmingas faktas, į kurį kredito davėjas privalo atsižvelgti iš rizikos perspektyvos dėl reikšmingo pajamų sumažėjimo potencialo²⁰.“

Kredito gairėse kredito davėjams siūloma atsižvelgti, „kaip bus vertinamas galimas pajamų sumažėjimas, atsižvelgiant į tai, kokį laikotarpį iki kredito sutarties galiojimo termino pabaigos vartotojas turės grąžinti kreditą būdamas pensinio amžiaus (Gairių 4.9.3.3 p. p.)“.

Todėl, kita vertus, kyla klausimas, ar tik tiesiogiai amžius lemia atsargesnę asmenų vertinimą, jei kredito sutarties terminas baigsis sulaukus pensinio amžiaus, ar ir laikotarpis, likęs iki kredito sutarties pabaigos. Todėl darytina išvada, kad amžius yra reikšminga ir šiuo aspektu objektyviai pateisinanti aplinkybė, lemianti Procedūros numatytą atsargesnę, ir iš pirmo žvilgsnio – mažiau palankų vyresnio amžiaus paskolos gavėjų vertinimą, tačiau tai neturėtų būti vienintelė ir galutinį sprendimą lemianti aplinkybė. Ne mažiau svarbu ir rekomenduotina kartu atsižvelgti ir vertinti laikotarpio trukmę, per kurią asmuo turi baigti mokėti paskolą suėjus 65 m., bei laikotarpį, likusį iki 65 m. Kartu svarbu įvertinti ir asmens individualią situaciją bei turimus įrodymus, patvirtinančius galimybę mokėti paskolą jau suėjus 65 m. ribai, kuri turėtų būti įvertinta kaip ypač svarbi, lemianti asmens gebėjimą vykdyti finansinius įsipareigojimus Bankui taip pat sėkmingai ir jau sulaukus pensinio amžiaus.

¹⁹ [Final Report on GL on loan origination and monitoring_COR_LT.docx](#)

²⁰ Pavyzdžiui, Valstybės duomenų agentūros duomenys rodo, kad 2025 m. I ketv. vidutinis darbo užmokestis (neto), be individualių įmonių, sudarė apie 1436 eurų per mėnesį, o vidutinė pensija – 667 eurai. Tai reiškia, kad pensija sudarė maždaug tik 46 proc. vidutinio darbo užmokesčio.

10.5. Taigi pirmiau minėtų teisės aktų nuostatomis yra suponuojama kredito davėjo pareiga vertinti visų rūšių kredito gavėjo pajamas, šių pajamų tvarumą ir ilgalaikėje perspektyvoje, atkreipiant dėmesį į sumažėjusias pajamas sulaukus pensinio amžiaus, ir šis vertinimas turėtų būti atliekamas pagal Banko patvirtintas ir taikomas vertinimo taisykles, kurios, be abejonės, neturėtų būti mažiau palankios vyresnio amžiaus asmenims vien tik dėl jų amžiaus. Taip pat svarbu pažymėti, kad Nuostatų 30 punktu nustatyta, kad „prieš sudarant kredito sutartį, kredito davėjas, laikydamasis Įstatymo 12 straipsnio 1 dalyje nustatytų reikalavimų, privalo visapusiškai įvertinti kredito gavėjo kreditingumą remdamasis pakankama, proporcinga ir reikalinga informacija apie kredito gavėjo pajamas, vidutines tikėtinas būtiniausias namų ūkio išlaikymo išlaidas, finansinius įsipareigojimus ir kitas finansines bei ekonomines aplinkybes.“ Manytina, kad automatinis, unifikuotas potencialių kredito gavėjų vertinimas taikant Procedūros nuostatas nepakankamai užtikrintų kredito davėjo galimybes objektyviai įvertinti visų kredito gavėjo gebėjimus mokėti nekilnojamojo turto paskolą, tai yra neatsižvelgus į paskolos mokėjimo trukmę iki pensinio amžiaus ir sulaukus jo, atitinkamą paskolos dydį, bei tokia taikoma praktika galėtų sudaryti prielaidas nepalankiam asmenų vertinimui išimtinai dėl amžiaus.

10.6. Atsižvelgiant į tai, kad tyrimo metu buvo atliekamas hipotetinis potencialių asmenų, kuriems paskolos grąžinimo dieną būtų suėję 65 m. vertinimas lygių galimybių užtikrinimo nepaisant amžiaus aspektu, nesant realių skundų ir faktinių nepalankaus elgesio dėl amžiaus aplinkybių, nesant žinių apie visas hipotetinį asmenį charakterizuojančias aplinkybes, turinčias reikšmės kredito gavimui, tyrimas nutrauktinas nenustačius, kad Procedūroje numatytos ir taikomos sąlygos galėtų priversti asmenis, kuriems yra sukakę 45 m. ir kurie nori gauti paskolą, kurios mokėjimo terminas baigsis jau sulaukus pensinio amžiaus, vien tik dėl savo amžiaus galėtų atsidurti mažiau palankioje padėtyje nei 45 m. nesulaukę asmenys. Kartu pastebėtina, kad tyrimo metu sužinota, kad amžius gali būti svarbus ir objektyviai pateisinamas atsargiau vertinant tik tų asmenų, kurių kredito sutarties terminas baigsis sulaukus pensinio amžiaus, galimybes gauti paskolą, kaip tai numatyta Procedūros nuostatose. Taip pat manytina, kad šio tyrimo kontekste asmenys iki 45 m. ir sulaukę 45 m. amžiaus, kai jų sutarties terminas baigiasi sulaukus 65 m., negalėtų būti vertinami kaip esantys panašiomis aplinkybėmis dėl darbinės veiklos tęstinumo, gaunamų pajamų dydžio ir kilmės, kas yra reikšmingas faktorius identifikuojant tiesioginę diskriminaciją.

11. Kartu, vadovaudamasi Lygių galimybių įstatymo 17 straipsnio 2 dalies nuostata, suteikiančia teisę lygių galimybių kontrolieriui teikti išvadas ir rekomendacijas bet kokiais su diskriminacija susijusiais klausimais dėl šio įstatymo įgyvendinimo, lygių galimybių kontrolierė siūlo

Bankui numatyti Procedūros taisyklėse galimą atsargesnį paskolos gavėjų vertinimą atsižvelgiant ne tik į amžių, bet ir į likusį paskolos mokėjimo terminą iki 65 m. bei sulaukus 65 m., taip pat į paskolos dydį bei aiškiai numatant individualios situacijos vertinimą ir individualius gebėjimus vykdyti finansinius įsipareigojimus sulaukus 65 m.

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, ir vadovaudamasi Lygių galimybių įstatymo 14 straipsniu, 16 straipsniu, 17 straipsniu bei 29 straipsnio 3 dalies 2 punktu, 30 straipsnio 1 ir 2 dalimis,

lygių galimybių kontrolierė

n u s p r e n d ž i a :

1. Nutraukti tyrimą trūkstant objektyvių duomenų, kad Procedūros nuostatomis asmenys galėtų būti traktuojami mažiau palankiai dėl amžiaus.

2. Paprašyti „Luminor BANK AS“ Lietuvos skyrių per 20 darbo dienų informuoti Tarnybą apie šios sprendimo nagrinėjimo rezultatus.

2. Su sprendimu supažindinti „Luminor Bank AS“ Lietuvos skyrių.

Sprendimas per 1 (vieną) mėnesį nuo jo gavimo dienos gali būti skundžiamas Regionų administraciniam teismui Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijai (Vilniaus g. 27, 01402 Vilnius) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatyme nustatyta tvarka.

Lygių galimybių kontrolierė

Birutė Sabatauskaitė