

Ziņojuma izstrāde par Dzīvojamo telpu īres likuma mērķa īstenošanu un ietekmi uz mērķa grupām

REZULTĀTU KOPSAVILKUMS

Ziņojuma mērķis un tvērums

Ziņojums sniedz **Dzīvojamo telpu īres likuma** ietekmes pēcpārbaudes (ex-post) novērtējumu, lai noskaidrotu tajā noteikto mērķu sasniegšanu un ietekmi uz mērķa grupām – izīrētājiem un īrniekiem. Likums stājās spēkā 2021. gada 1. maijā, atceļot likumu “Par dzīvojamo telpu īri” (pieņemts 1993. gadā), kurš izteikti aizsargāja īrnieku tiesības. Šāda pušu tiesību neproporcionalitātes mērķis bija samazināt sociālo spriedzi, kuru radīja dzīvojamo māju denacionalizācija vai atdošana likumīgajiem īpašniekiem, apstākļos, kad vienlaikus notika Latvijas ekonomikas pāreja no valsts regulētas ekonomikas un tirgus attiecībām, kā arī nebija uzsākta dzīvojamā fonda privatizācija. Likums “Par dzīvojamo telpu īri” bija spēkā gandrīz 30 gadu, un tā sākotnējais mērķis bija zaudējis aktualitāti, taču tā darbības ietekmē nekustamo īpašumu attīstītāji izrādīja mazu interesi par mājokļu piedāvājumu īres tirgum. Tā rezultātā īres mājokļa pieejamība Latvijas pašvaldībās tika atzīta par nepietiekamu. Problēmas risināšanai bija nepieciešams īres attiecību dibināšanai labvēlīgāks tiesiskais regulējums, kas paredz sabalansētu izīrētāja un īrnieka tiesību kopumu. Šim mērķim tika izstrādāts jauns regulējums – Dzīvojamo telpu īres likums, kas tiek atzīts likuma 1. pantā.

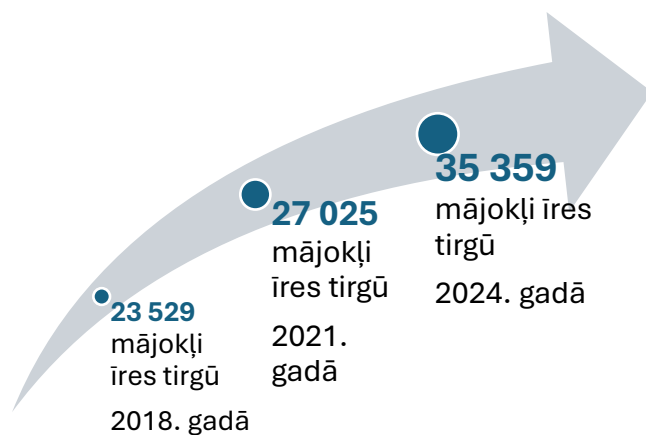
Nemot vērā Dzīvojamo telpu īres likuma nozīmīgo ietekmi uz sabiedrību un tā tiešajām mērķa grupām – izīrētājiem un īrniekam, Valsts kanceleja, sadarbībā ar Ekonomikas ministriju, ir rosinājusi veikt likuma darbības ietekmes pēcpārbaudes novērtējumu. Tajā sniedzamas atbildes uz šādiem specifiskiem jautājumiem:

- γ likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū;
- γ likuma ieviešanas/ izpildes ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā;
- γ likuma darbības ietekme uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem;
- γ zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas;
- γ tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultāti par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri;
- γ tiesās apmierināto pieteikumu ietekme uz sociālo spriedzi pašvaldībās.

Definēto uzdevumu izpildei ir izmantotas šādas pētījumu metodes: dokumentu analīze (t.sk. tiesību aktu, politikas plānošanas dokumentu, pašvaldības saistošo noteikumu, tiesu nolēmumu likuma darbības jomā analīze), administratīvo un statistikas datu analīze, padziļinātās intervijas ar mērķa grupu pārstāvjiem (veikta 21 intervija ar 34 likuma mērķa grupu pārstāvjiem), padziļināto interviju datus papildinoša pašvaldību aptauja (papildus aptaujātas 28 pašvaldības) un dzīvojamo telpu īrnieku aptauja (403 respondenti).

Likuma ieviešanas ietekme uz dzīvojamo telpu piedāvājuma izmaiņām īres tirgū

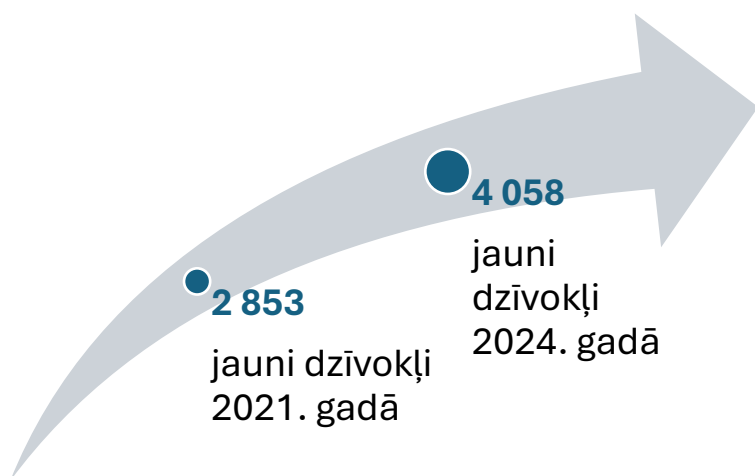
Pētījumā iegūto datu analīze rāda, ka mājokļu īres tirgus kopumā ir pieaudzis. **Privātie izīrētāji 2018. gadā publicēja 23 529 brīvajā īres tirgū piedāvāto mājokļu sludinājumus, 2021. (Dzīvojamo telpu īres likuma spēkā stāšanās) gadā – 27 025 sludinājumus un 2024. gadā – 35 359 sludinājumus.**



Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai ir potenciāli pozitīva ietekme uz īres tirgū piedāvāto mājokļu skaita pieaugumu,

jo likums tika pieņemts apstākļos, kad ekonomiskās stagnācijas dēļ bija mazinājusies iedzīvotāju interese iegādāties jaunus mājokļus īpašumā uz kredīta, kas tādējādi veicināja investoru interesi izmēģināt jaunu saimnieciskās darbības virzienu – jaunuzbūvētu mājokļu piedāvāšanu ilgtermiņa īrei. Vienlaikus redzams, ka šobrīd mājokļu izīrēšana kā būtiska institucionālo izīrētāju saimnieciskās darbības prakse vēl nav nostiprinājusies, un īres tirgus dinamiku ieteicams uzraudzīt arī turpmākos piecus gadus.

Likuma ieviešanas ietekme uz investīciju pieaugumu īres māju būvniecībā



Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanas gadā (2021.) ekspluatācijā tika nodoti 2 853 jauni dzīvokļi, 2024. gadā – 4 058 jauni dzīvokļi. Pēcpārbaudes novērtējuma

laikā investīciju piesaiste īres māju būvniecībai ir tikai uzsākusies. Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai šeit ir veicinoša loma, kas izpaužas caur privāto investoru risku samazināšanos, kas izriet no īres tiesību regulējuma, kura ietekmi pastiprina atbilstoši nacionāla līmeņa investīciju piesaistes atbalsta pasākumi īres namu būvniecībai. Pieejamie statistikas dati rāda pozitīvu ekspluatācijā pieņemto jauno dzīvokļu skaita pieauguma tendenci reģionos, kas atbilst sasniedzamajam mājokļu politikas ilgtermiņa mērķim.

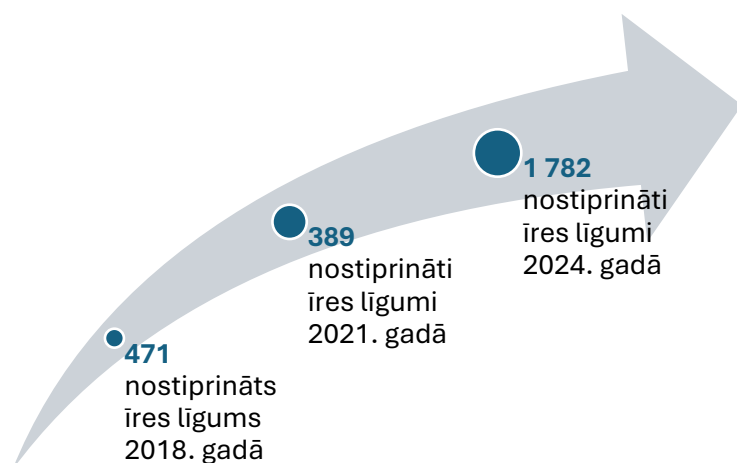
Dzīvojamo telpu īres likuma potenciāli pozitīvā ietekme ir saistāma ar secīgi pēc likuma stāšanās spēkā Ekonomikas ministrijas izstrādāto un ar finanšu institūcijas ALTUM īstenoto investīciju programmu zemas īres maksas mājokļu būvniecībai. Pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā ar ALTUM programmas atbalstu jauni īres nami tika būvēti sešās Latvijas pašvaldībās, bet kopumā vēl vismaz piecas Latvijas pašvaldības izskata privāta investora piesaistes iespējas īres namu būvniecībai. Tomēr nav skaidrs, cik lielu investīciju pieaugumu īres namu būvniecībai ir iespējams sagaidīt turpmākajos gados, tāpēc šajā aspektā pēcpārbaudes novērtējumu ieteicams atkārtot pēc 3-5 gadiem.

Likuma darbības ietekme uz riskiem institucionālajiem izīrētājiem

Dzīvojamo telpu īres likuma darbībai ir pozitīva ietekme uz risku samazināšanos, jo ir nodrošināts izīrētāja un īrnieka tiesību balanss. Dzīvojamo telpu īres likums ir padarījis skaidrāku gan izlikšanas/īres līguma pārtraukšanas kārtību, ļauj noteikt adekvātu dzīvojamo telpu īres maksu, vienlaikus piedāvājot arī dažādas iespējas noteiktas īrnieka un izīrētāja saistības noteikt tieši īres līgumā, un padarījis iespējamu saistību bezstrīdus piespiedu izpildi, lai īres nemaksāšanas strīdu gadījumā izīrētājam nav jāizmanto pilna tiesvedības procedūra. Tādējādi secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likums pieļauj elastīgākus risinājumus, par kuriem savstarpēji vienojas abas līguma slēdzēju puses.

Lai gan likums panācis mērķi, pietrūkst informācijas, lai pārliecinātos, kā likuma sniegtais tiesību balanss īstenojas praksē. Piemēram, Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu ilgums un divi tā termiņi, ļauj īrniekiem novilcināt to īres līgumu pārslēgšanu, kuri tika noslēgti pirms likuma stāšanās spēkā. Pārejas noteikumi šobrīd attiecas galvenokārt uz pašvaldību dzīvojamo telpu īrniekiem, jo denacionalizēto namu īpašnieki un viņu īrnieki savas attiecības pamatā ir sakārtojuši.

Zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaita izmaiņas



Zemesgrāmatā nostiprināts īres līgums ir priekšnoteikums, lai abu pušu strīdus saistībā ar dzīvojamo telpu īri būtu iespējams izskatīt nevis ilgā tiesvedībā, bet nozīmīgi ātrākā saistību bezstrīdus piespiedu izskatīšanas kārtībā. Kopš Dzīvojamo telpu īres likuma stāšanās spēkā zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaits ir pieaudzis – **2018. gadā zemesgrāmatā bija nostiprināts 471 īres līgums, 2021. gadā – 389 īres līgumi un 2024. gadā – 1 782 īres līgumi.**

Savietojot datus par mājokļu īres tirgus lielumu un zemesgrāmatā nostiprināto īres līgumu skaitu, secināms, ka zemesgrāmatā tiek nostiprināta mazākā daļa nodibināto īres attiecību. Nozīmīgu lomu īres līgumu nostiprināšanā zemesgrāmatā ir ieņēmusi atvieglotā nostiprinājuma iesniegšanas procedūra, kura paredz, ka pieteikumu var iesniegt elektroniski bez maksas. Vairums līguma subjektu izmanto tieši šo nostiprināšanas pieteikuma iesniegšanas mehānismu, bet, ja šo procedūru nav iespējams piemērot, īres līgumu nostiprināšana zemesgrāmatā netiek veikta. Tas nozīmē, ka faktiski īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā prakse pēcpārbaudes novērtējuma izstrādes laikā ir veidošanās stadijā.

Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas prakse saistībā ar dzīvojamo telpu īri

Pēcpārbaudes novērtējuma sagatavošanas ietvaros ir ierobežotas iespējas sniegt atbildi uz jautājumu par tiesvedību pieteikumu izskatīšanas rezultātiem par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistībā ar dzīvojamo telpu īri, jo Tiesu darba datu portāls neļauj atlasīt analīzei statistikas datus, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īri, bet arī tiešo mērķa grupu praktiskā pieredze šī strīdus izskatīšanas mehānisma pielietošanā ir maza. Vienlaikus šīs ir būtisks mehānisms, lai atvieglotu strīdu izskatīšanas procedūru un ātrumu īres attiecībās. Šī brīža pieredze norāda uz to, ka arī nākotnē pastāv risks, ka

saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas mehānismu nevarēs pielietot, ja zemesgrāmatā nostiprinātajā līgumā nebūs ietverts punkts par šādu strīdu izskatīšanas iespēju, un zemesgrāmatas tiesnešu pieredze rāda, ka attiecīgais punkts daļā īres līgumu nav ietverts. Secināms, ka ieteicams izīrētājiem un īrniekiem skaidrot (veidot bukletus, infografikas u.tml.) par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas priekšnosacījumiem. Savukārt, lai novērtētu turpmāko bezstrīdus piespiedu izskatīšanas skaita dinamiku un rezultātus, ieteicams rosināt Tiesu administrācijai paredzēt iespēju atlasīt datus tieši tās lietās, kas attiecas uz dzīvojamo telpu īres jautājumiem.

Sociālā spriedze pašvaldībās

Pēcpārbaudes novērtējumā iegūtie dati rāda, ka tā izstrādes laikā ir maz pieteikumu tiesās saistībā ar jaunu īres līgumu noslēgšanu atbilstoši regulējumam, taču tas varētu pieaugt, tuvojoties pārejas perioda beigām (2026. gada 31. decembrim), ja īrnieki iebildīs pret jaunu īres līgumu noteikšanu (problēma pamatā attiecināma uz pašvaldībām). Dzīvojamo telpu īres likuma darbības laikā ir daļēji samazinājusies sociālā spriedze attiecībā uz palīdzības saņemšanu dzīvokļa jautājumu risināšanai, jo vērojama palīdzībai reģistrēto personu skaita pakāpeniska samazināšanās pēc likuma stāšanās spēkā.

Vienlaikus pastāv atsevišķas problēmas Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretācijā, it īpaši, sasaistē ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” normām. Atšķirīga normu interpretācija novērojama (1) gadījumos, kad palīdzība tiek sniegta uz kādas citas iestādes izdotas izziņas pamata, kuras izsniegšanai ir noteikts kāds termiņš, (2) kad tiek maldīgi interpretēts bērns, kuram beigusies ārpusģimenes aprūpe, vecuma sliekšnis, nodrošinot mājokli, kā arī (3) attiecībā uz personām, kuras nav izmantojušas pašvaldību dzīvojamo telpu privatizācijas tiesības. Visos šajos gadījumos pašvaldības maldīgi pieņem, ka šāds īres līgums ir noslēdzams tikai vienu reizi uz noteiktu termiņu bez tiesībām turpināt sniegt personai atbalstu jeb noslēgt jaunu īres līgumu, beidzoties pirmā noslēgtā līguma termiņam. Lai novērstu maldīgu Dzīvojamo telpu īres likuma interpretāciju, Ekonomikas ministrijai, iesaistoties tiesībsargam un citām ieinteresētajām pusēm (piemēram, Latvijas Pašvaldību savienībai u.tml.), ieteicams skaidrot, kā attiecīgās likuma normas ir korekti piemērojamas un, nepieciešamības gadījumā, īres līguma attiecības ir turpināmas.

Ņemot vērā Ekonomikas ministrijas plānu laika posmā līdz 2027. gadam izstrādāt jaunu regulējumu palīdzības sniegšanai dzīvokļa jautājumu risināšanai, ieteicams jaunajā regulējumā precizēt normas, no kurām izriet maldīgās Dzīvojamo telpu īres likuma interpretācijas.

Noslēguma secinājumi

Šis pēcpārbaudes novērtējums ir ļāvis noteikt Dzīvojamo telpu īres likuma sākotnējo ietekmi, tā normām pakāpeniski ieviešoties praksē un kopā ar labvēlīgiem ārējās vides apstākļiem veicinot īres mājokļu tirgus pieaugumu. Šobrīd secināms, ka Dzīvojamo telpu īres likuma mērķi ir sasniegti daļēji, kam ir objektīvi iemesli. Pirmkārt, pēcpārbaudes novērtējuma izpildes laikā nav noslēdzies likuma pārejas periods. Tāpēc nav iespējams pilnībā pārliecināties, kā likumā dotais izīrētāja un īrnieka tiesību balanss realizējas praksē. Otrkārt, vairāki likuma mērķi ir sasniedzami ilgākā termiņā (piemēram, investīciju piesaiste un jaunu īres namu būvniecība), kā arī pastāv problēmsituācijas atsevišķu likuma normu interpretācijā.

Novērtējumā konstatēto problēmsituāciju risināšanai Ekonomikas ministrijai ieteicams veikt skaidrojošu darbu, komentējot likuma normas un skaidrojot plānoto piemērošanas praksi. Ņemot vērā, ka noteiktu Dzīvojamo telpu īres likuma izstrādes laikā definēto mērķu sasniegšanai objektīvi ir nepieciešamais laiks, kā arī vēl nav izveidojusies jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma normu interpretēšanas tiesu prakse, kas var atklāt papildu likuma normu piemērošanas grūtības, likuma pēcpārbaudes novērtējumu vairākos tā aspektos ir ieteicams veikt atkārtoti pēc aptuveni 3-5 gadiem.