Lp minister pr Liisa-Ly Pakosta

Justiits- ja Digiministeerium

Suur-Ameerika 1 Teie: 27.06.2025 nr 8-1/5569-1

15049 TALLINN Meie: 11.07.2025 nr 6-1/34-1

*(saadetud e-posti teel)*

**Arvamuse avaldamine asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu kohta**

Lugupeetud minister

Täname Teid võimaluse eest avaldada arvamust asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (eluasemelaenude refinantseerimisel notariaalse tõestamise kaotamine; edaspidi eelnõu) kohta.

Toetame eelnõu eesmärki parandada laenuturu toimimist, soodustada pankadevahelist konkurentsi ning muuta eluasemelaenude refinantseerimine tarbijatele taskukohasemaks ja lihtsamaks. Samas peame oluliseks rõhutada, et notariteenuse kvaliteedi ja kättesaadavuse säilitamiseks tuleb kõnealust eelnõu menetleda üksnes koos notari tasu seaduse ajakohastamisega.

Aastad ajakohastamata notaritasud on pannud paljud notaribürood majanduslikult keerulisse olukorda ning kvaliteetse notariteenuse üle Eesti pakkumine on muutumas võimatuks. Hetkel kehtib notari tasu süsteem, kus sotsiaalselt tundlikke teenuseid (testamendid, pärimismenetlus, volikirjad, väljasõidud kliendi juurde) pakutakse oluliselt alla omahinna, samuti on notaribüroo kulud madalama tehinguväärtusega kinnisvaratehingute ja enamiku äriühingutega seotud toimingute puhul suuremad, kui selle eest saadav notaritasu. Kõiki neid teenuseid tuleb subsideerida keskmise ja kõrgema väärtusega kinnisvaratehingute arvel. Refinantseerimise eelnõu rakendamine ilma samaaegse notaritasude reformita kahjustab notaribüroode majanduslikku jätkusuutlikkust ja teenuse kättesaadavust eelkõige väiksemates piirkondades. Toetame eelnõu menetlemist üksnes eeldusel, et paralleelselt ajakohastatakse notaritasude süsteem viisil, mis vähendab ebaproportsionaalset ristsubsideerimist ja muudab tasustamise erinevate teenuste kasutajate jaoks õiglasemaks.

Samuti rõhutame, et kinnisasjadega seotud tehingutes, sh hüpoteegi seadmisel või selle muutmisel, on notari selgitamis- ja kontrollikohustusel oluline roll tehinguosaliste õiguste kaitsel. Tagatiskokkulepete puhul tuleb jätkuvalt tagada, et kinnisvaraomanikud, sealhulgas vajaduse korral laenuvõtja abikaasa, mõistavad oma otsuste õiguslikke tagajärgi.

Seetõttu saab notariaalse tõestamise vorminõudest loobuda vaid selgelt piiritletud ja põhjendatud juhtudel, nii nagu eelnõus kavandatud tingimused ette näevad (sh eeldus, et ükski laenu ja tagatisega seotud tingimus ei muutu kliendile kahjulikumaks ja hüpoteek ei hakka tagama lisakohustusi).

Järgnevalt esitame tähelepanekud eelnõu ja seletuskirja sõnastuse kohta.

Seletuskirja punkti 3 alapunkti 1 kohaselt peab tagatiskokkuleppe sõlmima hüpoteegi üleandmise kokkuleppega samal ajal, et tagada eluasemelaenu refinantseerimise protsessis vajalike toimingute arusaadavus kliendi jaoks. Krediidiandja, kellele antakse üle hüpoteek, peab tagama, et tagatiskokkulepe ei too kliendile kaasa negatiivseid lisatagajärgi, hüpoteegi summa peab jääma samaks ning ka muud tingimused (nt ennetähtaegne lõpetamine) ei tohiks tuua kliendile kaasa lisakohustusi, mis erinevad varasemast tagatiskokkuleppes sätestatust. Soovime täpsustada, et need ei ole tagatiskokkuleppe tingimused. Tagatiskokkulepe määratleb üksnes selle, milliseid kohustusi hakkab hüpoteek tagama, seal nimetatakse ära konkreetse laenulepingu number, kuid tagatiskokkuleppele laenulepingu täisteksti reeglina ei lisata. Seletuskirjast võib jääda mulje, et laenulepingu tingimuste mittehalvenemine on vorminõudest loobumise sisuline eeltingimus. Samas tuleb rõhutada, et tagatiskokkulepe ja laenuleping on eraldiseisvad kokkulepped. Kui soovitakse selgemalt tagada toimingu arusaadavus kliendi jaoks, tuleks selgitada, kas see eeldaks ka laenulepingu lisamist tagatiskokkuleppele.

Samuti viitame seletuskirja sõnastusele, mis ei ühti eelnõu sõnastusega. Seletuskirja punktis 1.1 on märgitud, et efektiivsuse ja majanduskasvu nõukoda on teinud ettepaneku tagatiskokkuleppe vorminõude kaotamiseks tingimusel, et ükski laenu ja tagatisega seotud tingimus ei muutuks kliendile kahjulikumaks. Seletuskirja punktis 1.3 tuuakse välja, et Vabariigi Valitsuse 08.05.2025 otsus toetab ettepanekut kaotada eluasemelaenu refinantseerimisel tagatiskokkuleppe notariaalse tõestamise nõue juhul, kui ükski laenuga tagatisega seotud tingimus ei muutu kliendile kahjulikumaks. Seletuskirja punkti 6.1 kohaselt kui laenu refinantseerimine tekitab kliendile uusi kohustusi või laenutingimused muutuvad koormavamaks, tuleb tagatiskokkulepe siiski notariaalselt tõestada. Krediidiasutusele langeb vastutus hinnata tagatiskokkuleppe sisu ning tagada, et see ei tekitaks eluasemelaenu refinantseerimisel kliendile kahju. Eelnõus endas aga on ainsaks eelduseks seatud, et hüpoteek ei hakka tagama lisakohustusi. See on oluliselt kitsam sõnastus ning võib põhjustada erimeelsusi eelnõu ja seletuskirja tõlgendamisel, sealhulgas praktikas vaidlusi notariaalse tõestamise vajaduse üle. Sellise olukorra vältimiseks tuleb eelnõu sõnastust täpsustada ja kooskõlastada seletuskirjaga.

Lisaks on eelnõu väljatöötamisel huvigruppidega, sh Notarite Kojaga toimunud aruteludes selgitatud, et üheks eelnõuga kaasneva muudatuse tingimuseks saab olema tagatise omaniku mittemuutumine. Paraku on see tingimus eelnõust välja jäänud. Praktikas võib tekkida olukordi, kus tagatise omanik on muutunud – näiteks seoses abiellumise või pärimisega. Sellisel juhul jääb uus omanik ilma notari erapooletust selgituskohustusest, mis käsitleb hüpoteegi seadmise ja tagatiskokkuleppega kaasnevaid olulisi õiguslikke tagajärgi. Eeltoodu tulemusena väheneks oluliselt tarbija kaitstus. Et tagada seletuskirjas kirjeldatud muudatuse mõjude minimaalne riskitase ka tegelikkuses, tuleb vorminõudest loobumise eeltingimusena sätestada ka tagatise omaniku mittemuutumine.

Kokkuvõttes toetame eelnõu eesmärki, kuid peame vältimatult vajalikuks, et eelnõu menetletakse koos notari tasu seaduse ajakohastamisega. Ilma selleta halveneb notariteenuse jätkusuutlikkus ja kättesaadavus. Samuti juhime tähelepanu, et eelnõu sõnastus ei ole kooskõlas seletuskirjas toodud eeldustega, mis võib tekitada praktikas vaidlusi. Eelnõusse tuleb lisada selge nõue, et tagatise omanik ei tohi olla muutunud, et säiliks tarbijakaitse. Seletuskirjas tuleb korrektselt eristada laenulepingut ja tagatiskokkulepet ning vältida nende samastamist. Soovitame eelnõu ja seletuskirja sõnastust täpsustada, et tagada õigusselgus ja muudatuste tasakaalustatud rakendamine.

Lugupidamisega

Kaidi Lippus

Notarite Koja tegevdirektor

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kaitti Persidski

617 7903