**Justiits- ja Digiministeerium**

Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn

E-post: info@justdigi.ee

 Teie: 27.06.2025 8-1/5569-1

Meie: 14.07.2025 KL 111-25

**Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu edastamine (eluasemelaenude refinantseerimisel notariaalse tõestamise kaotamine)**

Eesti Omanike Keskliit mõistab eelnõu eesmärke muuta eluasemelaenude refinantseerimine tarbijatele (koduomanikele) soodsamaks ja lihtsamaks. Samas juhime tähelepanu sellele, et sellega ei ole veel tagatud, et laenu refinantseerimine läheb kliendile soodsamaks ja senised notari tasud ei kandu üle lepingu sõlmimise tasudesse, kuna pankade töökoormus ju kasvab.

Seni tegi notar laenuandja eest ära kogu õigusliku analüüsi - notar kontrollis varade kuuluvust, sh ühisvara olemasolu, valmistas ette lepingu ja edastas selle registrile. Kodu soetajad said notarilt erapooletud õigusnõu, sh kahjustavate laiaulatuslike tagatiskokkulepete vältimiseks. Tarbijatele on lisandunud paindlikke lisavõimalusi teha selliseid tehingud notari kaudu kaugtõestamisega kodust lahkumata.

Kui tagatise refinantseerimise kokkulepped valmistab ette pank ise, siis on laenuandjal huvide konflikt. Kui õiguslike asjaolude kontrollimine, lepingute ettevalmistamine ja lepinguid registritele edastab ning notaritega sarnast infosüsteemi ülal pidamise kohustus läheb pangale, siis kuidas on tagatud, et krediidiasustuste lisatöö ei kandu edasi nende teenustasudesse ning kuidas toimub tarbijate huvide kaitsele suunatud järelevalve? **Kui tarbijate huvid oleksid tõepoolest esiplaanil, siis tuleb kehtestada ka krediidiasutuste teenustasudele hinnalagi ning vähendada ka kinnistusraamatu kande riigilõive.** Altrnatiivselt tuleks notariaalse vorminõude kaotamise asemel kaaluda notari tasudele piirmäärade kehtestamist.

Laenuturul tegutseb lisaks pankadele arvukalt ka muid krediidiandjaid, kelle kavatsused ajakirjanduses avaldatud teabe põhjal pole mitte alati tarbija (koduomaniku) huve esiplaanile seadvad ning omanikule kahjulikud kokkulepped hüpoteekide seadmisel võivad seada ohtu omaniku kodud. Kuidas kinnistusosakond hüpoteegi üleandmisel saab kontrollida, et tegu on tarbijakrediidiga või et laen on antud elukinnisvara parandamise eesmärgil või et hüpoteek ei taga lisakohustusi, millal üldse lihtsustatud hüpoteegi loovutamise kord kehtiks? Seega on laenu refinantseerimisel notariaalse vorminõude kaotamise tagajärjaks kinnistusosakondade töökoormus kasv ning vajab riigilt lisavahendeid. Samuti pole senine formaalne kinnistamismenetlus olnud suunatud sisuliste asjaolude kontrollimisele.

Palume meie ettepanekuid kaaluda enne eelnõu vabariigi valitsusele esitamist, et soovitud kasust ei tekiks tarbijatele hoopis kahju.

Lugupidamisega,

Andry Krass

Juhatuse esimees