



Justiits- ja digiministeerium
info@justdigi.ee
Kadri.Laud@justdigi.ee

Teie 27.06.2025 nr 8-1/5569-1
Meie 10.07.2025 nr 17.1/233-1

Arvamuse avaldamine asjaõigusseaduse ja
asjaõigusseaduse rakendamise seaduse
muutmise seaduse eelnõu kohta

Lugupeetud pr minister

Täname võimaluse eest avaldada arvamust asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu kohta. Meil on hea meel, et tagatiskokkuleppe notariaalse tõestamise nõude kaotamine on juba eelnõuni jõudnud. Siiski on meil nii eelnõu kui ka seletuskirja kohta mõned tähelepanekud.

Leiame, et § 346 lõiget 3 tuleks muuta nii, et see reguleeriks üheselt mõistetavalt olemasoleva tagatiskokkuleppe muutmist, mitte uue tagatiskokkuleppe sõlmimist. Seletuskirjast võib välja lugeda, et eelnõu eesmärk on kaotada eluasemelaenu refinantseerimisel tagatavate nõuete muutmise kokkuleppe notariaalse tõestamise nõue, eelnõu räägib aga kokkuleppest, mitte selle muutmisest.

Seletuskirjas on mitmes kohas välja toodud, et laenu ja tagatisega seotud tingimused ei tohi muutuda kliendile kahjulikumaks. Asjaõigusseadus reguleerib siiski vaid tagatise ja tagatiskokkuleppega seonduvat, samuti ei hinda notar, kas uus laenuleping on kliendile kahjulikum kui vana. Seetõttu ei ole notariaalsest vormist loobumise eeltingimusena asjakohane nõue laenulepingu tingimusi hinnata. Keskenduda tuleb sellele, et tagatiskokkuleppe tingimused kliendile kahjulikumaks ei muutuks. Seletuskirja tuleb selles osas parandada.

Seletuskirja lk 3 eelviimases lõigus on notariaalse vormi kohaldamata jätmise tingimusi lahti seletades toodud välja ka see, et hüpoteegi summa peab jääma samaks. Hüpoteegi summa suurendamine on tõesti kliendile kahjulik, kuid lubada võiks hüpoteegi summa vähendamist. Olukorras, kus klient on ühele krediidiandjale juba mõnda aega laenu tagasi maksnud, võib olla asjakohane refinantseerimisel hüpoteegi summat vähendada, viies selle vastavusse krediidiandja nõudega kliendi vastu.

Eesti Pank on olnud nõus analüüsima eluasemelaenu refinantseerimisel notariaalse tõestamise nõudekaotamise mõju ja tulemuslikkust. Seletuskirjas tuuakse välja, et Eesti Pank koos Finantsinspeksiooniga peaks hindama eluasemelaenu refinantseerimise notariaalse tõestamise nõude kaotamist tervikuna, st nii hüpoteegi üleandmise tehingu (2023. a muudatus) kui ka tagatiskokkuleppe puhul (praegune muudatus). Soovime juhtida tähelepanu, et 2023.a jõustunud hüpoteegi üleandmise tehingu notariaalse vorminõude kaotamine ei olnud Eesti Panga ega Finantsinspeksiooni ettepanek. Tehtud muudatus ei olnud otseselt seotud eluasemelaenude refinantseerimisega, on palju laiem ja ei puuduta ainult krediidiandjaid. Juhul, kui muudatuse mõjuga seotud andmed on Eesti Pangale kättesaadavad, saab Eesti

Pank siiski analüüsida ka 2023.a jõustunud hüpoteegi üleandmise nõude kaotamise mõju ja tulemuslikkust.

Kohtumistel krediidasutustega on jäänud kõlama, et tagatiskokkuleppe muutmise vorminõude kaotamisel peab neil kokkuleppe kehtivuse tagamiseks olema mõistliku hinnaga juurdepääs erinevatele registritele. Seletuskirjas tuuakse küll välja, et notariaalse tõestamise nõude kaotamine võib krediidiandjatele tähendada rohkem administratiivset tööd, suuremal hulgal dokumentide haldamist ja klientide lisanõustamist, kuid ei ole selge, kas krediidasutustel on olemas juurdepääs kehtivate tagatiskokkulepete sõlmimiseks vajalikele andmetele. Selleks, et seadusemuudatusel oleks reaalne mõju ning krediidiandjad saaksid pakkuda klientidele soodsamatel tingimustel tehingute tegemist, peab neil olema juurdepääs vajalikele registritele notaritega samadel tingimustel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Lugupidamisega

Madis Müller

president

Koostaja: Marek Feldman, 668 0750
marek.feldman@eestipank.ee