



Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

Teie 09.10.2025 nr 1.1-10.1/1070-9

Meie 10.11.2025 nr 1-10/25/15499-2

**Rahandusministri määruse
„Rahandusministri 15. juuni 2016. a
määruse nr 25 „Nõuded
elamukinnisvaraga seotud
tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva
kinnisvara hindamisele“ muutmise
eelno**

Rahandusministeerium edastas Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks ning arvamuse avaldamiseks rahandusministri 15.06.2016 määruse nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu (edaspidi *eelnõu*).

Maa- ja Ruumiamet esitab eelnõu kohta järgmised märkused ja ettepanekud.

1. Eelnõu seletuskirjas on mitmel juhul viidatud Maa-ametile.

Märgime, et Riigikogus 19.11.2024 vastu võetud ja 14.12.2024 jõustunud Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega (457 SE) täiendati mh Vabariigi Valitsuse seadust §-ga 105²⁰, millega korraldati Maa-amet alates 01.01.2025 ümber Maa- ja Ruumiametiks. Sellega seoses läksid õigusaktides sätestatud Maa-ameti senised kinnisvara hindamise ja analüüsimisega seotud ülesanded alates 01.01.2025 üle Maa- ja Ruumiametile. Palume määruses sisalduvad viited Maa-ametile muuta läbivalt „Maa- ja Ruumiametiks“.

2. Teeme ettepaneku täiendada eelnõu paragrahvi 3¹ lõike 2 kolmandat lauset sõnaga „ainult“ ja sõnastada järgmiselt.

„Statistikapõhist mudelit võib kasutada ainult elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil võetud tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral.“.

Täiendus on vajalik selleks, et mudeli kasutusvõimalused oleksid selgelt piiritletud ning puuduks mitmeti tõlgendamise võimalus või analoogia korras muudel juhtudel lähenemine.

3. Eelnõu paragrahvi 3¹ lõike 6 osas märgime, et selle sõnastustest see ei selgu, kas hindamise ajal peab hindajal olema kehtiv kutsetunnistus. Peame oluliseks nimetatud lõikes täpsustada, et hindamisaruanne võib koostada kehtivat kutsetunnistust omav 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja.

4. Eelnõu paragrahvi 3¹ lõike 7 puhul leiame, et oluline on rõhutada, et statistikapõhiseks mudeliks ei ole näiteks Maa- ja Ruumiameti poolt avaldatav kinnisvara hinnastatistika, kuna andmed esitatakse üldistatult segmentide, piirkondade jt parameetrite lõikes ning statistilised andmed hõlmavad reeglina väga erinevate omadustega varasid, näiteks korterid uuemates ja vanemates elamutes on erinevas seisukorras ning pinnahulkade arvestus eluruumi ja abipindade (rõdud, terrassid, panipaigad, parkimiskohad) lõikes on ebaühtlane. Statistiliste andmete alusvalimi omaduste tõttu ei väljenda avaldatud andmed enamasti valimi ühegi liikme väärtust.

Selgitame täiendavalt, et avaldatav statistika tugineb suuresti toorandmetel, mille puhul ei ole Maa- ja Ruumiameti poolt detailselt analüüsitud tehingute osapoolte tausta ega nende omavahelist seotust ning muid vabaturu tingimustes toimunud tehingutele omaseid asjaolusid. Usaldusväärne ja hindamiseks sobiv sisend tekib tehingute detailanalüüsi tulemusel, mille puhul on muu hulgas aluseks EVS 875-11:2020 peatükis 5.3 märgitud põhimõtted, sealhulgas punktis 5.3.3 esitatud kriteeriumid. Maa- ja Ruumiametile teadaolevalt on hinnastatistikat kasutatud väärtushinnangu alusena, kuid selline tegevus ei ole eeltoodud põhjustel täpne ega ka usaldusväärne. Oleme seisukohal, et seletuskirja tuleb vastava selgitusega täiendada.

5. Eelnõu paragrahvi 4 lõike 2 punkt 11 viitab teabe esitamisele võrdlustehingute kohta. Selgitame, et Maa- ja Ruumiameti poolt kogutav ja hindajatele kättesaadavaks tehtav tehinguinfo on konfidentsiaalne ning vähemalt seletuskirja tasandil tuleb rõhutada, et võrdlustehingute kohta esitatav teave peab olema sellise üldistusega, mis ei võimaldaks infot seostada müüdud vara ja selle tehinguhinnaga.

6. Eelnõu paragrahvi 4 lõike 2 punktis 19 nimetatud fotode puhul tuleks täpsustada, et need peavad olema lisaks ka ajakohased (hetkel nimetatud üksnes „ajakohased“), vastasel juhul ei pruugi olla hoomatav ruumide tegelik seisukord hindamise hetkel. Soovitame viidata ja/või välja töötada kinnituskiri, millega fotode esitaja (tarbija) võtab endale vastutuse hinnatava vara seisukorra osas (nt digiallkirjaga kinnituskiri).

Lisaks eeltoodule peame oluliseks märkida järgmist.

Eelnõu eesmärgiks on märgitud tarbija kulude vähendamine. Kutseliste hindajate eksperthinnangud on hindajate lõikes koostatud samadel alustel ning eksperthinnangud sobivad üheaegselt esitamiseks mitmele krediiciasutusele, s.t eksperthinnangu kulu on tarbija jaoks ühekordne. Selleks, et kavandatavad muudatused õigusaktis täidaks oma eesmärgi, tuleb ka krediidiandjate lõikes tagada ühetaoline lähenemine ja ühetaoline hindamine selleks, et ühes krediiciasutuses koostatud hindamisaruanne oleks kasutatav ka teistes krediiciasutustes laenu refinantseerimisel. Vastupidisel juhul ei pruugi kavandatav muudatus täita oma peamist eesmärki, sest tarbija võib mitme krediidiandja jutul käies teha mitmekordseid kulusid hindamisele. Leiame, et määruse tasandil tuleb reguleerida, et ka krediidiandjate hindamisaruanDED oleksid ristkasutatavad.

Kutseliste hindajate puhul aitavad kvaliteeti tagada kutse andmise protsess ja regulaarne juhuvalimil tööde auditeerimise protsess, kutseliste hindajate oskuste ja teadmiste nõuded on avalikult kättesaadavad ning kutsetase väljendab pädevust. Krediidiandjate poolt koostatavate hindamisaruanDEte puhul ei ole kvaliteedi tagamise protsess ja hindajale/hindamisele esitatavad nõuded avalikud, sest eeldatavalt pole sise-eeskirjad avalikud, mistõttu ei ole nõuetekohasus kontrollitav. Sellest tulenevalt tuleb Maa- ja Ruumiameti hinnangul määruse tasandil kõik olulised nõuded piiritleda võimalikult täpselt. Selliselt on tagatud ka krediidiandjate hindamisaruanDEte

ristkasutuse võimalus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Bamberg

juhataja

Õigusosakond

Rudolf Halapuu

5688 7554 rudolf.halapuu@maarium.ee

Ele Kutti

5770 5901 ele.kutti@maarium.ee