

Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 Tallinn
info@fin.ee

Teie: 9.10.2025 nr 1.1-10/1070-9

Meie: 7.11.2025 nr 41

Elamukinnisvara hindamise nõuded

Täname võimaluse eest avaldada arvamust rahandusministri 15. juuni 2016. a määruse nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu (edaspidi määrus) osas.

1. Teeme ettepaneku käsitleda määruse seletuskirjas põhjalikumalt pankade sisehindajate töö üle teostatava kontrolli ja järelevalve põhimõtteid. See aitaks selgemalt esile tuua kontrolli tegelikku ulatust ning kutse andmisega seotud probleeme sisehindajate kontekstis, mis põhjendaks, miks ei ole võimalik käsitleda nõudeid sise- ja välishindajatele samadel alustel.

Sisehindajate töö on osa pankade sisemisest riskihindamise ja krediidiotsuste protsessist ning sellele rakenduvad Euroopa Pangandusjärelevalve (edaspidi EBA) ja Euroopa Keskpanga (edaspidi ECB) regulatsioonidest tulenevad nõuded nii hindamisaruannete sisule kui ka sisehindaja kvalifikatsioonile. Nimetatud nõuded tuginevad suures ulatuses rahvusvahelistele hindamisstandarditele, võttes arvesse krediidiandjate eripärasid. Krediidiasutuste üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon ja teatud ulatuses ja juhtudel ka vahetult ECB. See hõlmab muuhulgas ka järelevalvet sise-eeskirjade nõuetekohasuse ja nende nõuetekohase rakendamise üle. Finantsinstitutsioonide sise-eeskirjade koostamisele kohalduvad ranged nõuded nii Euroopa Liidu kui ka Eesti õigusaktidest ja EBA/ECB juhendmaterjalidest, mh peavad sise-eeskirjad arvesse võtma finantsasutuse organisatoorset ülesehitust, äristrateegiaid, riskiisu, krediidi protsesse jne.

Sisehindajaid auditeeritakse regulaarselt (vähemalt kord aastas) väliste sõltumatute ekspertide, audiitorite ja järelevalveasutuste poolt, muuhulgas viiakse auditid läbi selliselt, et nende käigus kontrollitakse hinnanguid sisuliselt. Pankade esindajad, kes on pidevalt kaasatud auditeerimisprotsessidesse saavad kinnitada, et välised audiitorid, muuhulgas ECB kaasab auditeerimisprotsessi ka riikide kutselisi hindajaid.

Olenemata sisehinnangu vormist, kas tegemist on EVS 875 nõuetele või pangandusregulatsioonide alusel lubatud rahvusvahelise hindamisstandardi nõuetele vastava hindamisaruandega, ei ole sisehindajatel võimalik esitada koostatud hindamisaruandeid kutseorganisatsiooni liikmetele auditeerimiseks – klientide isikuandmed ja finantsteave on pangasaladus, mille kaitsmine on meie seadusest tulenev kohustus. Kokkuvõtvalt ei ole kutse omamine sisehindajale olemuslikult vajalik. Me ei pea põhjendatuks, et erialaliidud määraksid sisehindajatele rakenduvad nõuded ja teostaks nende üle järelevalvet, kuna see ei kuulu nende

pädevusse. Ühtlasi juhime tähelepanu, et määruse kooskõlastamise protsessis on ebaproportsionaalselt palju tähelepanu saanud õigusaktina mittekehtiva siseriikliku standardi sisu. Mõistame erinevate osapoolte kaasamise vajadust, kuid leiame, et erialaliidud ega ühendused ei saa kujundada pankade sise-eeskirjade sisu.

2. **Määruse seletuskirja sissejuhatavas** osas on viidatud järgmisele: „*Kokkuvõttes käesoleva määrusega tehtavad muudatused peaksid vähendama kulusid tarbijatele, kes taotleavad eluasemelaenu või selle refinantseerimist ning looma selgemad reeglid nõ automatiseeritud viisil tagatisvara hindamiseks (s.t. võrreldes klassikalisel kujul tagatisvara hindamisega).*”

Pangaliidu hinnangul on see sõnastus määruse uue versiooni sisu arvesse võttes ebatäpne, kuna kulud vähenevad vaid teatud liiki eluasemelaenu refinantseerimisel. Oluline on märkida, et refinantseerimise mõistet seaduses ega määruis ei sätestata, mistõttu võib praktikas tekkida vajadus täiemahuliseks hindamiseks. Näiteks, kui klient soovib lisasummat olemasolevale laenule. Või kui eksperthinnang oli koostatud ajal, mil selles olev standardteave oli väga minimaalne või kui varasemat hindamist pole säilinud. Samuti sõltub kulude vähenemine hindamisaruande maksumusest, nt välisindamiste puhul ei ole alust eeldada tasuta hinnangut.

Seletuskirjas on esitatud näide, mis käsitleb laenu üleviimisega seotud kulusid – näiteks laenu ennetähtaegse lõpetamise tasu, mis 100 000 euro suuruse laenu refinantseerimise puhul ulatub kuni 1500 euronile – toodud näidet võib Pangaliidu hinnangul pidada ebatäpseks. Ettepanek on näidet täpsustada ja lisada, et tegemist on maksimaalse võimaliku kuluga laenu algusperioodil, kui laenumaksetest moodustab suure osa intressikulu. Esitatud arvutus kehtib üksnes juhul, kui tarbija soovib laenu refinantseerida koheselt pärast laenu võtmist ega ole oma kodupanka sellest aegsasti teavitanud. On väga erandlik, kui klient ei kasuta laenu refinantseerimisel võimalust sellest pankast teavitada, vältimaks lepingu ennetähtaegase lõpetamise tasu kaasnemist. Seega saab väita, et tegelikkuses on refinantseerimisega seotud laenu ennetähtaegse lõpetamise kulu üldjuhul märksa madalam või puudub üldse.

3. **Määruse § 1 lõike 2** esimese kahe lause seletuskirjas on järgmine lause: „*Ülevaatuse tegemata jätmist tuleb kirjalikult hindamisaruandes selgitada, tuues välja hindaja kaalutlused ja täpsed asjaolud.*”.

Palume täpsustada, kas nimetatud nõue kehtib kõikide hindamisaruannete puhul või on see kohaldatav üksnes lihtsustatud vormis aruannetele. Selge määratlus aitab vältida tõlgendamise- ja rakendamisprobleeme hindamispraktikas.

4. **Määruse § 1 lõike 2** kolmanda lause seletuskirja ütleb: „*Lõike 2 kolmanda lausega nähakse võrreldes eelmise määruse eelnõu versiooniga ette, et statistikapõhist mudelit võib kasutada seoses olemasoleva tarbijakrediitdilepingu refinantseerimisega, kui selline leping on sõlmitud elamukinnisvara omandamiseks või parendamiseks.*”.

Pangaliidu hinnangul on esitatud lisatingimus (kui selline leping on sõlmitud elamukinnisvara omandamiseks või parendamiseks) ebamõistlik. Laenu kasutusotstarbe tuvastamine eeldaks kõigi varasemate lepingute, sealhulgas teise panga konfidentsiaalsete dokumentide (nt

krediidimemode ja -otsuste) kogumist, seega võib väita, et laenu algset sihtotstarvet ei ole pangal B võimalik usaldusväärselt kontrollida ning pangalt A vastava teabe saamine ei ole kooskõlas kehtivate regulatsioonidega. Lisaks võib laenu kasutusotstarve aja jooksul muutuda (nt ost, kaasomaniku osa väljaost, refinantseerimine), mistõttu ei ole algse sihtotstarbe tuvastamine objektiivne ega üheselt määratletav.

Märgime, et tingimus ei täida eesmärki lihtsustada hüpoteegiga tagatud laenude refinantseerimist, kuna sellised laenud on definitsiooni järgi seotud elamukinnisvaraga. Seega on ettepanek asendada kitsendav sõnastus määruses ja seletuskirjas mõistega elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping, mis on selgelt defineeritud võlaõigusseaduses.

5. **Määruse § 3¹ lõike 1** seletuskirjas on esile tõstetud üksnes kohalik hindamisstandard. Oleme seisukohal, et krediidiandjad saavad järgida hindamise head tava ka muul moel, lähtudes määruse sõnastusest ning rahvusvahelistest ja Euroopa standarditest. Teeme ettepaneku lisada viide ka rahvusvahelistele standarditele, sealhulgas EBA suunises EBA/GL/2020/06 nimetatud RICSi standardile. Nimetatud suunise punktis 207 on sätestatud: *„Krediidiasutused ja investeerimisühingud peaksid tagama, et kinnisvaratagatist hinnatakse kehtivate rahvusvaheliste, Euroopa ja riiklike hindamisstandardite, näiteks Rahvusvahelise Hindamisstandardite Nõukogu (International Valuation Standards Committee), Euroopa Hindajate Ühingute Grupi (European Group of Valuers' Associations) ja Tunnustatud Hindajate Kuningliku Instituudi (Royal Institution of Chartered Surveyors) standardite alusel.“*
6. **Määruse §-s 3¹ lõikes 2** on sätestatud: *„Statistikapõhist mudelit võib kasutada elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil võetud tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral.“*

Määruse § 3¹ lõike 2 seletuskirjas on viidatud, et: *„Võrreldes eelnõu eelneva versiooniga on eelnõus tehtud oluline muudatus ning viidud sisse tingimus, mille kohaselt võib statistikapõhist mudelit kasutada vaid elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute (lihtsustatult eluasemelaenude) refinantseerimisel, mitte laenu esmakordsel taotlemisel.“*

Teeme ettepaneku lubada statistikapõhise mudeli kasutamist ka varade kordushindamisel. Tagatisvara hindamine ei ole vajalik üksnes laenu esmakordsel taotlemisel või refinantseerimisel – hindamise vajadus võib tekkida ka muudes olukordades, näiteks laenu tagatiste ülevaatamisel, krediidiriski hindamisel või olemasoleva laenulepingu muutmisel. Selguse huvides palume seletuskirjas täpsustada, millistel konkreetsetel juhtudel on statistikapõhise mudeli kasutamine lubatud ning millistel juhtudel mitte. Siit tekib ka üldisem küsimus, mis on määruse kohaldamisala – kas see reguleerib vaid elamukinnisvara hindamist laenu väljastamise hetkel või ulatub selle määruse mõju ka krediidi haldusetegevustele. Teeme ettepaneku määruse kohaldamisala täpsustada, sh täiendada seletuskirja. Lähtudes KAVS § 53 lg 1 sõnastusest, saab järeldada, et kõik mis selles paragrahvis ja selle alusel antud aktides on sätestatud, reguleerib vaid olukorda, kui tarbijale pakutakse krediiti. Sellist tõlgendust toetab hüpoteekkrediidi direktiiv 2014/17/EU (MCD).

Pakutav sõnastus piirab statistikapõhise mudeli kasutamist varasemaga võrreldes, kui määruse rakendamisala on laiem kui uue krediidi väljastamine. Laiema tõlgenduse korral võimaldab määrus statistilise mudeli rakendamist vaid laenu refinantseerimise korral, välistades kõik muud olukorrad, kus tagatisvara hindamine võib olla asjakohane. Pangaliit ei ole nõus sellise piiranguga, kuna see halvendab senist olukorda.

Teeme ettepaneku sõnastada määruse §-s 3¹ lõikes 2 viidatu järgmiselt: „Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral võib kasutada statistikapõhist mudelit.“

7. **Määruse § 3¹ lõike 2** tekstis on öeldud: „*Kui kinnisvara ülevaatus jäetakse tegemata põhjusel, et kasutatakse statistikapõhist mudelit, tuleb mudeli kasutamise asjakohasust samuti põhjendada*).“.

Palume täpsustada, kas põhjendus statistikapõhise mudeli kasutamise kohta peab olema kirjeldatud iga juhtumi puhul hindamisaruandes või piisab sellest, kui põhjendused ja rakendustingimused on sätestatud panga sise-eeskirjas. Selge eristus on oluline, et vältida olukorda, kus iga üksikjuhtum nõuab korduvat ja samasisulist põhjendust, kuigi otsus põhineb kehtestatud metoodikal ja sise-eeskirjadel.

8. **Määruse § 3¹ lõikes 5** on sätestatud järgmine lause: „*Krediidiandja või -vahendaja peab kehtestama sise-eeskirjadega nõuded oma töötajate teadmiste, oskuste ja kogemuste hindamiseks ning dokumenteerimiseks vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seaduses ning käesolevas määruses kehtestatud nõuetele*.“.

Juhime tähelepanu, et sätte sisu on võrreldes kehtiva redaktsiooniga muutunud ja selle sisu ei ole arusaadav.

9. **Määruse § 3¹ lõige 6** sätestab: „*Kui kinnisvara hindab välishindaja, peab hindamise tegema ja hindamisaruande kinnitama isik, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse*.“.

Pangaliidu hinnangul on muudetud sõnastuses esitatud nõue välishindajatele ebaproportsionaalselt range. Tänane turupraktika lähtub kehtivast määrusest, mille alusel võib hindamisaruannet koostada kutseline hindaja (nt 5. taseme kutsetunnistusega hindaja) ja kinnitama peab aruande hindaja, kellele on väljastatud 6. või 7. taseme kutse. Eelnõu sõnastuse järgi lubatakse hinnangu koostamist alates 6. kutsetasemest, mis kitsendab välishindajate ringi ning muudab teenuse turul veelgi kallimaks.

10. **Määruse § 4 lõike 2** kohaselt esitatakse hindamisaruande lühivormile kehtestatud nõuete loetelu, kuid selles puudub viide ESG-teguritega seotud riskide analüüsile.

Teeme ettepaneku täiendada loetelu ja lisada eraldi punkt nimetusega: „asjakohaste ESG-tegurite (keskkonnaalased, sotsiaalsed ja juhtimisalased) analüüs“.

11. **Määruse § 4 lõike 2 punkt 21:** „*kui see on asjakohane, kogutud andmed, mida on kasutatud kinnisvara hindamiseks statistikapõhise mudeli alusel*.“.

Määruse seletuskirja punkti 21 kohaselt peab hindamisaruandes tooma välja andmed, mida on kasutatud kinnisvara hindamiseks statistikapõhise mudeli alusel, kui see on asjakohane. Asjakohasuse tingimus siinkohal tähendab eelkõige seda, et juhul, kui mudeliga kogutud andmed sisaldavad krediidiandja, -vahendaja või kutselise hindaja ärisaladust, siis taolisi andmeid avaldama ei pea.

Palume antud punkti sisu täiendavalt avada näidete abil, et oleks võimalik paremini mõista, mida täpselt on silmas peetud.

Loodame, et rahandusministeeriumil on võimalik Pangaliidu seisukohtade ja ettepanekutega arvestada ning anda selgitusi meie poolt tõstatatud küsimuste osas.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Talihärm
Tegevjuht