

KOOSKÕLASTUSTABEL

Kooskõlastamise käigus esitatud märkused ja ettepanekud asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõule

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu Rahandusministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning arvamuse avaldamiseks Eesti Pangale, Eesti Pangaliidule, Notarite Kojale, Finantsinspeksioonile ning Eesti Omanike Keskliidule.

Tagasiside esitas kokku kuus asutust. Sisulise tagasiside esitasid Eesti Pank, Finantsinspeksioon, Eesti Pangaliit, Notarite Koda ning Eesti Omanike Keskliit.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium kooskõlastas eelnõu märkusteta.

Kooskõlastustabel on seletuskirjale lisatud.

Esitatud sisulisi arvamusi ja ettepanekuid ning nende arvesse võtmist on kajastatud alltoodud kooskõlastustabelis.

Ettepaneku esitaja/märkuse sisu	Seisukoht/selgitus:
1. Eesti Pank	
1.1. 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.	<u>Selgitus</u> Arvestatud on Eesti Pangaliidu ettepanekut (Lisa 1 alternatiiv 2) ning AÕS § 346 lõike 3 sätte uus sõnastus on: “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või

Keskenduda tuleb sellele, et tagatiskokkuleppe tingimused kliendile kahjulikumaks ei muutuks. Seletuskirja tuleb selles osas parandada.	üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.” Eelnõus ning seletuskirjas on muudatused sisse viidud.
1.2. 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.	<u>Arvestatud</u> Vt eelmist selgitust.
1.3. 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.	<u>Arvestatud</u> Eelnõus ning seletuskirjas vastavad muudatused sisse viidud.
1.4. 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	<u>Selgitatud</u> Ligipääsud registritele tuleb kokku leppida registripõhiselt, kuna registritel on erinevad vastutavad töötlejad ning ligipääsu nõuded. Valdavalt on seaduses toodud alustel ning põhjendatud õigustatud huvi olemasolul ka krediidasutusel võimalik registritest andmeid saada. Seniks saab isik ise võtta enda kohta

pakkuda klientidele soodsamatel tingimustel tehingute tegemist, peab neil olema juurdepääs vajalikele registritele notaritega samadel tingimustel.	registritest vajalikke andmeid ja tõendeid ning need laenuandjale esitada.
2. Finantsinspeksioon	
2.1. Eelnõu § 1 Kavandatava AÕS § 346 lõike 3 punkt 3 sätestab, et notariaalse tõestamise vorminõuet ei kohaldata muu hulgas juhul kui on täidetud tingimus, et tagatiskokkulepe sõlmitakse hüpoteegi üleandmise kokkuleppega samal ajal. Palume kaaluda nimetatud punkti väljajätmist Eelnõust. Kuigi seletuskirjas on nimetatud nõue selgitatud läbi kliendikaitse, jääb siiski selle koormava piirangu vajadus arusaamatuks ja ebaselgeks, st mis on ikkagi selle tingimuse täpne sisu ja eesmärk ning mis on see lisandväärtus, mida sellise piiranguga soovitakse saavutada. Tuleks täiendavalt kaaluda ettepanekut, et notariaalse tõestamise nõue ei rakendu ka neil juhtudel, kui eluasemelaenu refinantseerimisel soovitakse hüpoteeki vähendada.	<u>Arvestatud</u> Uues sõnastuses ei ole tingimust, et tagatiskokkulepe peab olema sõlmitud hüpoteegi üleandmise kokkuleppega samal ajal.
2.2 Eelnõu § 2 Eelnõu seletuskirja kohaselt peaksid Finantsinspeksioon ja Eesti Pank järelhindama eluasemelaenu refinantseerimise notariaalse tõestamise nõude kaotamist tervikuna, st nii hüpoteegi üleandmise tehingu (2023.a muudatus) kui ka tagatiskokkuleppe puhul (kavandatav muudatus). Juhime tähelepanu, et Finantsinspeksioon ja Eesti Pank saavad hindamist teostada vaid oma pädevuse piires, mistõttu on järelhindamist nimetatud asutustel võimalik teha vaid Eelnõuga kavandatavate refinantseerimistehingute tagatiskokkulepete osas. 2023. aastal jõustunud muudatuse mõju hindamiseks Finantsinspeksioonil ja Eesti Pangal pädevus ning vajalikud andmed puuduvad, seetõttu tuleb järelhindamise ulatust piirata tagatiskokkulepetega ehk Eelnõu muudatusettepaneku valguses. Eelnevast tulenevalt teeme ettepaneku asjaõigusseaduse rakendamise seadusesse lisatav § 24 ¹ sõnastada järgmiselt: „§24 ¹ . Eluasemelaenu refinantseerimisel tagatiskokkulepetele notariaalse tõestamise nõude kaotamise järelhindamine Eesti Pank ja Finantsinspeksioon analüüsivad hiljemalt 2028. aasta 31. detsembriks eluasemelaenu refinantseerimisel tagatiskokkulepetele notariaalse tõestamise nõude kaotamise mõju ja tulemuslikkust.“.	<u>Arvestatud</u> Eelnõus ning seletuskirjas vastav muudatus sisse viidud.
3. Eesti Pangaliit	
3.1. Juhime tähelepanu, et asjaõigusseaduse § 346 muudatuse ja uue lõike 3 punkti 2 sõnastus annab tõlgendamiseks väga palju võimalusi. Lisakohustusteks võivad olla lisaks kohustusele	<u>Arvestatud</u>

tasuda esialgsega võrreldes suuremaid ehk täiendavaid laenusummasid, pikemast laenutähtajast tulenev kohustus tasuda kauem laenumakseid ja ka laenulepingu tingimustest tulenevad täiendavad kohustused. Näiteks, kohustus tasuda uuele pangale uue lepingu järgi ennetähtaegse tagastamise tasu, kohustus teavitada panka täiendavate kohustuste võtmisest, mille rikkumisega kaasneb kohustus tasuda suuremas määras leppetrahv võrreldes vana panga leppetrahviga. Vanas pangas võis ennetähtaegne tagastamine olla tasuta, teavitamiskohustusi oli vähem ja leppetrahvi määr väiksem. Kuna kõik kohustused tulenevad laenulepingust ja tagamiskokkulepe tagab laenulepingust tulenevaid nõudeid, siis sellise eelduse täitmiseks peaks kõikidel digitaalallkirjadega tagatiskokkulepet sõlmida soovivatel pankadel olema identsed lepingutingimused, ja kõik pangad peaks selle eelduse kontrollimiseks nõudma tutvumiseks vana panga lepingutingimusi ja neid analüüsima – see ei ole vabal krediiditurul aga võimalik. Samuti on sellise eelduse seadmine problemaatiline, kui laenusaaaja soovib uues pangas edaspidi teha lepingu muudatusi, millega kaasneb tähtaja pikendamine või lisasumma võtmine (mis on väga tavapärane praktika) – nendel juhtudel ei ole mõtet sõlmida lihtsustatud tagamiskokkulepet ja tulevikus siiski teha täiendavaid kulusi. Ka siis, kui tarbija soovib muuta uues pangas maksepäeva, võib lepingu tähtaeg pikeneda ja seda võib käsitleda lisakohustusena. Kui pakutava sõnastuse eesmärgiks on välistada, et konkreetsele laenulepingule lisaks ei tagaks hüpoteek muid, tarbijale ettenähtamatuid võlaõiguslikke kohustusi, on võimalik piirata sõnastust selle lepinguga, millega refinantseerimiseks laenu antakse. Näiteks, „hüpoteek ei hakka tagama muid võlaõiguslikke kohustusi, kui refinantseerimiseks võetud laenulepingust, selle lisadest ja muudatustest tulenevaid, ja sellega seotud kohustusi“, „tagamiskokkulepe ei laiene tulevikus sõlmitavatele lepingutele“ vmt. Probleemid, mis võivad seoses punktis 2 seotud piirangutega tekkida, on: - tagatiskokkulepped on läbi ajaloo väga erinevalt sõnastatud, need võivad sisaldada ettenähtamatuid kokkuleppeid, nt kõiki võlaõiguslikke lepinguid, mis annab ka uuele pangale võimaluse kasutada seda hüpoteeki kõikide tarbijatele ettenähtamatute kohustuste tagamiseks ehk tarbijakaitse ei ole ka siin tagatud; - tagatiskokkulepped võivad erineda ajalooliselt kasutatavate sõnastuste ja ka notarite erineva sõnastuse ja selgitamiskohustuse täitmise praktika tõttu – see suurendab uue panga riski hinnata „lisakohustusi“ valesti. Näiteks on laialt kasutusel sõnastus, kus tagatakse kõiki „tulevikus sõlmitavaid võlaõiguslikke kokkuleppeid“ või „tulevikus sõlmitavaid krediidikohustusi“, mis annab võimaluse sõnastada sarnaselt ka uue panga poolt sõlmitavat tagamiskokkulepet. Tõlgendamise risk jääb sel juhul uuele pangale; - Viimane teadaolev

Arvestatud on Eesti Pangaliidu ettepanekut (Lisa 1 alternatiiv 2) ning AÕS § 346 lõike 3 sätte uus sõnastus on:

“(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

Eelnõus ning seletuskirjas on muudatused sisse viidud.

tagamiskokkulepe kinnistustoimikus ei pruugi olla viimane tegelik tagamiskokkulepe. Seega jääb see risk, kas analüüsiti õiget tagamiskokkulepet taaskord uue panga kanda; - Kui lisakohustuste (sh lisasummade) võtmine seadusega täielikult välistatakse, siis kitseneb selle sätte kasutusala märkimisväärselt ja pankadele lisanduvad riskid, mis kaasnevad „lisakohustuse“ mõiste sisustamisega. Riskitakse tühise tagamiskokkuleppe sõlmimise ja tagamata laenukohustuse tekkimisega. Etteruttavalt oleme sunnitud välja tooma, et uus pank pigem ei saa sellist riski võtma hakata.	
3.2. Sama sätte punktis 3 toodud eeldus on problemaatiline eeskätt tehnilise lahenduse tõttu, kuna võlaõiguslik tagatavate nõuete kokkulepe ei ole otseselt osa hüpoteegi loovutamiseks tehtavast käsutamise avaldusest, kuid see peab muudatusettepaneku kohaselt olema sõlmitud üheaegselt, st selle tõestamiseks peaks see olema igal ajahetkel muutumatul kujul taasesitatav ajatempliga varustatud dokument. Kindlasti vajab see eelnevalt läbimõeldud tehnilist lahendust, mis on loodud koos mõjutatud osapooltega (kohtunikuabid, krediidiandjad jt) ja seletuskirja vastava osa täiendamist. Lisaks tekitab küsimusi avalduse vorm – kas see peab olema esitatud läbi kinnistusportaali või võib olla esitatud ka digiallkirjastatuna muus kanalis? Nimetatud toimingud eeldavad erinevate osapoolte koostööd, et hüpoteegi üleandmise avaldus ja tagamiskokkulepe saaks „samal ajal“ sõlmitud. Hüpoteegi üleandmise kokkuleppe osapoolteks peaksid olema vana ja uus pank ning kinnisasja omanik ja puudutatud isik peaksid sellega nõustuma. Üleandmise kokkulepe peaks sisaldama ka hüpoteegi tagasiloovutamise tingimusi juhuks, kui vana panga nõudesumma jääb tasumata, nõudesumma tasumise tingimusi jmt. Tagamiskokkuleppe osapoolteks on uus pank, kinnisasja omanik ja puudutatud isik (nt abikaasa, registreeritud elukaaslane). Kui tõsta kõik vajalikud avaldused ühte dokumenti (nt kinnistusportaalile selleks loodud väljale või ühte mitme osapoolega dokumenti), siis saaks saavutada üheaegse sõlmimise.	<u>Arvestatud</u> Vt eelmist kommentaari
3.3. Sätte punktis 4 on toodud eeldus, et hüpoteek tagab nii enne kui ka pärast üleandmist üksnes sellist tarbijakrediidilepingut, mis on sõlmitud elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil või selleks võetud laenu refinantseerimiseks. Probleemiks on vana panga laenulepingu eesmärgi tuvastamine – st uus pank peab veenduma, et tegemist on elamukinnisvaraga, selle omandamiseks või parendamiseks sõlmitud lepinguga. Selleks peaks kindlasti tutvuma eelnevate lepingutega ja saama kinnitust, et tegemist on elamukinnisvara omandamise või parendamise või selleks võetud laenu refinantseerimisega. Praktikas võib ühel laenul olla mitu sihtotstarvet ja tekib küsimus, millisest võib sel juhul lähtuda hinnangu	<u>Arvestatud</u> Vt eelmist kommentaari

andmisel? Juba vormistatud ja tulevikus vormistatavate refinantseerimiste tõttu võib ette tulla olukordi, kus kehtiva lepingu sihtotstarbeks on lepingu X refinantseerimine ning varasemate lepingute sihtotstarve jääb tuvastamata. Sel juhul peaks kättesaadavaks tegema ka kõik eelnevad lepingud.	
3.4. Kokkuvõtteks leiame, et selline lahendus tekitab uuele pangale koos laenutaotlejaga hulga lisakohustusi, mida ei nõuta täna notaritelt. Täiendavate kohustuste (sh määramatuid riske kaasa toovate) seadmine lihtsustatud tagamiskokkuleppe sõlmimisel loob kõik eeldused selleks, et seda lahendust ei saa praktikas hakata kasutama. Krediidiandja ei saa veenduda, et laenutaotleja poolt esitatud võlaõiguslik tagamiskokkulepe on viimane kehtiv, kuna see ei ole kinnistustoimiku kohustuslik osa. Lisaks peab krediidiandja veenduma, et tema poolt pakutava lepinguga refinantseeritakse üksnes nõuetele vastava sihtotstarbega laenu, samuti et uue lepinguga ei tekitata laenutaotlejale lisakohustusi – selleks peab ta võrdlema viimast tagamiskokkulepet, vana panga ja enda laenutingimusi ja edaspidi igakordsel lepingu muutmisel hindama, kas tegemist saab olema lisakohustusega. Kui kasvõi üks tingimus (mis on tõenäoline) seab laenutaotlejale lepingust tulenevaid lisakohustusi, on lihtsustatud tagamiskokkuleppe sõlmimine ja selle kehtivus tulevikus problemaatiline. Võlaõigusliku tagatiskokkuleppe notariaalsel kinnitamisel ei pea notar hindama eelmise lepingu sihtotstarvet, kinnisvara vastavust elamukinnisvara mõistele ja läbi viima eelnevate tagamiskokkulepete sõnastuste lingvistilist analüüsi. Toetame Finantsinspektsiooni ja Eesti Panga sisendit hoida protsessi võimalikult lihtsana ja palume taas kaaluda meie poolt pakutud ettepanekuid (lisa 1).	<u>Arvestatud</u> Vt eelmist kommentaari
3.5. Lisa 1 Asjaõigusseaduse paragrahvi 346 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses: Alternatiiv 1 “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingut tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.” Alternatiiv 2 (lisandub eeldus, et tagatisvara omanik või üks neist on sama): “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja	<u>Arvestatud</u> Arvestatud on Eesti Pangaliidu ettepanekut (Lisa 1 alternatiiv 2) ning AÕS § 346 lõike 3 sätte uus sõnastus on: “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga

tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

Alternatiiv 3 (hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe vs hüpoteegi tagatiskokkulepe) “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegi tagatiskokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

Põhjendused Alternatiiv 1 lause esimene pool piirab kohaldamisala kolme eeldusega: - tegemist peab olema tarbijakrediidiga; - krediit peab olema tagatud hüpoteegiga; - hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele. Alternatiiv 2 ja 3 loovad juurde 4. eelduse, kus ka tagatisvara omanik või üks neist peavad jääma samaks. Selle eesmärgiks oleks, et tagatisvara omanikule peaks olema tagatud vähemalt ühekordne notaripoolne nõustamine. Samuti võiks seadusandja hinnata riski, kas piirata sätte kasutamist olukorras, kus laenusaja ja tagatise omanik ei ole sama isik. Kolmandast isikust pantija on tagatiskokkuleppe sõlmimisel sisuliselt teinud ka otsuse, milliselt krediidiandjalt laen on võetud. Kui see olukord muutub, ei pruugi see tagatise andjale enam sobida. Siin kerkib ka küsimus, kas olukorras, kus lepingut on refinantseeritud korduvalt, hakkaks selline piirang lihtsustatud refinantseerimist taas takistama. Krediidiandja juurde võib lisada ka viite Finantsinspektsiooni poolt väljastatud tegevusluba omavatele krediidiandjatele, et piirata lihtsustatud vormis kasutajate ringi professionaalsete, tegevusluba omavate krediidiandjatega. Eesti Pangaliit ei pea vajalikuks kitsendada kohaldamisala elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil võetud laenudega või selliste laenude refinantseerimisega, kuna tarbijad soetavad endale ka muid varasid (sh taskukohasemaid külaliskortereid, kortereid välismaal ja maatulundusmaa sihtotstarbega maatükke regioonides, eesmärgiga ehitada sinna hiljem teine kodu), võtavad refinantseerimise käigus lisalaene nt ühisvara jagamisel hüvitise tasumiseks, mis ei mahuks otseselt pakutava sõnastuse alla. Lisaks on põhjendamatu piirata tarbijate liikumist krediidiandjate vahel, kui pidada silmas sätte loomise esialgset eesmärki ehk konkurentsi elavdamist. Seega pakume sõnastuses viidet võlaõigusseadusele. Sätte kohaldamise

tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

Eelnõus ning seletuskirjas on muudatused sisse viidud.

võimalikkuse seadmine sõltuvusse hüpoteegi üleandmise hetkest, ei taga tegelikku eesmärki – praktikas hakatakse ilmselt kasutama mõlemat hüpoteegi üleandmise kokkuleppe võimalust – nii notariaalselt kinnitatud kui ka digitaalselt allkirjastatud. Tagatud nõude kokkuleppe hetk ei pruugi nende puhul kattuda ja ajahetke „üheaegne“ sisse toomine piirab tarbijate ja krediidiandjate valikut. Samuti võiks kaaluda sätte kasutust olukorras, kus toimub pärimine – kuigi siin võiks olukord minna üldõigusjärgluse järgi, kas digitaalses vormis muutmine võiks samuti lubatav olla nt siis, kui pärijad kujundavad päritud lepingu ümber või pärandavara ühisus lõpetatakse ja lepingu osapoolteks jääb osa pärijatest	
4. Notarite Koda	
4.1. 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.	<u>Teadmiseks võetud</u> Notari tasude reformi eelnõu menetletakse eraldiseisvana.

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).	
4.2. 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. Tagatiskokkuleppe 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.	<u>Arvestatud</u> Arvestatud on Eesti Pangaliidu ettepanekut (Lisa 1 alternatiiv 2) ning AÕS § 346 lõike 3 sätte uus sõnastus on: “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.” Eelnõus ning seletuskirjas on muudatused sisse viidud.
4.3. 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	<u>Arvestatud</u> Seletuskirja vastavalt muudetud.

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.	
4.4. 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.	<u>Arvestatud</u> Arvestatud on Eesti Pangaliidu ettepanekut (Lisa 1 alternatiiv 2) ning AÕS § 346 lõike 3 sätte uus sõnastus on: “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.” Eelnõus ning seletuskirjas on muudatused sisse viidud.
5. Eesti Omanike Keskliit 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	<u>Selgitatud</u> Arvestatud on Eesti Pangaliidu ettepanekut (Lisa 1 alternatiiv 2) ning AÕS § 346 lõike 3 sätte uus sõnastus on: “(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid

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 krediidiasutuste 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. Alternatiivselt 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 tagajärjeks 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.	tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.” Laenuvõtja võib jätkuvalt soovi korral pöörduda notari poole, et saada nõustamist ning tagatiskokkuleppe tõestamist. Võib eeldada, et tõusva eluasemelaenude refinantseerimise konkurentsist peavad laenuandjad konkurentsist püsimiseks teenustasusid pigem langema. Kinnistusraamatu riigilõivu muutmist on eelnõu ettevalmistamisel kaalutud, kuid riigilõive peaks muutma tervikuna, mitte ühe toimingupõhiselt. Analüüs näitas, et väiksemate hüpoteekide puhul riigilõiv pigem tõuseks. Eluasemelaenude refinantseerimise soodustamine ning kliendile lihtsamaks ning soodsamaks muutmine on kestav protsess, millele saavad jätkuvalt kaasa aidata nii Eesti Pank, Finantsinspeksioon, Eesti Koduomanike Liit kui laenuandjad. Selleks on ette nähtud ka seadusemuudatuse järelhindamine 2028.a lõpuks.
---	--