



Finantsinspeksioon

Justiitsministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 TALLINN
info@just.ee

Meie 03.01.2024 nr 4.12-3/16

Eluasemelaenu refinantseerimisega seonduvad kulud

Lugupeetud Justiitsministeeriumi esindaja

Finantsinspeksioon pöördub Justiitsministeeriumi poole küsimusega, mis puudutab eluasemelaenu ja nendega seonduvaid kulusid.

Finantsinspeksioon on koostöös Eesti Pangaga uurimas laenu konkurentsi Eesti panganduses. Eesmärk on analüüsida konkurentsi toimimist Eesti pangandussektoris ja kaardistada võimalikke kitsaskohti ning võimalusel pakkuda lahendusi kitsaskohtade kõrvaldamiseks.

Analüüsi üks osa keskendub laenu saajate mobiilsusele ja laenu toodete valikut puudutavatele teemadele, rõhuasetusega eluasemelaenulepingute refinantseerimise kuludel. Üldiselt on klientide mobiilsuse tase madal ning pigem ollakse oma kodupangale lojaalne, seda nii üksikute toodete kui ka laia tootepaketi osas. Üheks vähesel mobiilsusel põhjuseks peetakse panga vahetusega seonduvaid kulusid (*switching costs*), mis lisaks rahalistele väljaminekutele võivad olla ka mittemateriaalsed, näiteks kliendi ajakulu parima pakumise otsimisel või lisatoimingute tegemisel. Rahalistelt seonduvad refinantseerimisega erinevad tasud alustades nendest, mis tulenevad olemasoleva lepingu ennetähtaegsest lõpetamisest, lõpetades tasudega, mis tuleb maksta uue lepingu sõlmimisel, millele omakorda lisanduvad mitmed kohustuslikest toimingutest tulenevad kulud nagu notariaalne tehing hüpoteegi muutmiseks.

Kõrged vahetuskulud vähendavad tarbijate huvi kaaluda panga vahetust, isegi kui teised pangad teevad paremaid pakumisi. Oligopoolsel turul, nagu seda on Eesti pangandusturg, on tähtis, et refinantseerimisega seotud kulud ei pärsiks turu efektiivset toimimist. Üheks võimaluseks, mis võiks aidata konkurentsi laenu turul suurendada on abinõud, mis teevad kliendile laenu refinantseerimise teises pangas lihtsamaks ja soodsamaks.

Erinevatele võimalikele abinõudele lisaks, mis on konkreetselt seotud pankade poolt võetavate tasudega, on alternatiiviks abinõud, mis seonduvad selliste kohustuslike toimingute kuludega nagu on notari ametitegevus. Mõistame, et notariaalse tõestamise nõude läbi tagatakse tehingupoolte õiguste kaitse. Uurides teistes riikides kehtivaid tavasid ja seadusandlust seoses hüpoteeklaenu refinantseerimisega ilmnes, et lähiriikides on praktikaid, kus eluasemelaenu refinantseerimisel ei ole tehingu notariaalne tõestamine nõutav, isegi kui hüpoteegi seadmisel tehingu notariaalne tõestamine nõue kehtib. Võrreldes Eestiga on nendes riikides seega kliendi jaoks refinantseerimisega seotud protseduur lihtsam ning kulud madalamad.

Leiame, et on asjakohane kaaluda eluasemelaenu refinantseerimisega seotud kulude vähendamiseks (st hüpoteegipidaja muutmisel) alternatiivseid lahendusi, näiteks lahendust, kus eluasemelaenu refinantseerimisel ja teenusepakkuja muutmisel piisaks üksnes tehingupoolte digitaalselt allkirjastatud avaldusest registripidajale.

Sakala 4, Tallinn
15030 Eesti / Estonia
T: +372 668 0500
E: info@fi.ee
www.fi.ee

Finantsinspeksioon

Palume Justiitsministeeriumil kaaluda ja anda Finantsinspeksioonile esialgset tagasisidet, kas väljapakutud alternatiivne lahendus eluasemelaenu refinantseerimisega seonduvate kulude vähendamiseks, st hüpoteegipidaja muutmisel tehingu notariaalse tõestamise nõude kaotamine (säilitades seejuures hüpoteegi seadmisel tehingu notariaalse tõestamise nõude) on võimalus, mis oleks Justiitsministeeriumi hinnangul Eesti õigusruumi eripärasid arvestades võimalik ja teostatav?

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Tammer
juhatuse liige

Teele Jürjer 668 0503
Teele.Jyrjer@fi.ee