



Hr Madis Timpson
Riigikogu õiguskomisjon
oiguskomisjon@riigikogu.ee

Teie 21.04.2026 nr

Meie 06.05.2026 nr 6-3/26-912-2

**Arvamus asjaõigusseaduse ja
asjaõigusseaduse rakendamise seaduse
muutmise seaduse eelnõule (864 SE)**

Lugupeetud õiguskomisjon

Tänan võimaluse eest avaldada arvamust asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõule (edaspidi eelnõu).

Eelnõu arvamus on koostatud erinevate maakohtute kohtunikelt laekunud tagasiside põhjal.

Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu 864 SE Esmalt sooviks märkida, et eelnõu ei ole kindlasti kiireloomuline HÕNTE § 1 lg 2 p 1 mõttes, nagu seletuskirjas märgitakse. Asjaolu, et mingi ülesanne on kokku lepitud valitsuse koalitsioonilepingust, ei tee seada kiireloomuliseks. Eelnõu väljatöötamisel ei ole kaasatud ka laiemat avalikkust, mis oleks ilmselt ära hoidnud eelnõu koostamisel tehtud vead. Eelnõu väljatöötamisse ei ole kaasatud ka kohtuid, kuigi muudatused puudutavad otseselt võimalikke kohtuvaidlusi ja õiguskaitsevahendite kasutamist.

Notarite Koja poolt välja toodud probleemkohtadega tuleb nõustuda. Eelnõus puuduvad mitmed olulised tingimused ja kaitsemehhanismid, mis peaksid tagama, et refinantseerimine toimub laenuvõtja huvides ning ei too kaasa talle kahjulikke tagajärgi.

Muudatuse kohaselt peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis, kui võlaõigusseaduse (VÕS) § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele.

Tuleb märkida, et Tsiviilseadustiku Üldosa Seadus, mis reguleerib tehingu vorme, ei näe ette eraldi vormina digitaalselt allkirjastatud vormi. Tehingu vormidena on sätestatud 4. peatükis (§ 78-82) suuline, kirjalik, kirjalikku taasesitamist võimaldav ja notariaalne vorm. Seda on nii eelnõu ettevalmistaja kui ka õiguskomisjoni liikmed 13.04.2026 toimunud õiguskomisjoni istungil välja toonud, et „digitaalselt allkirjastatud vorm“ on tegelikult kirjalik vorm TsÜS § 78 mõttes. Kuigi AÕS § 338 lg 2 sätestab ka hüpoteegi üleandmisel digitaalse allkirjastamise nõude, siis ei nimetata seda vorminõudeks. Eelnõu ega seletuskiri ei selgita ka seda, kuidas saavad digitaalselt allkirjastatud vorminõuet täita näiteks nägemispuudega isikud.

Eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et valdavalt refinantseerivad eluasemelaene suuremad pangad ehk krediitiasutused. Lisaks on krediititurul krediidiandjad, kes annavad samuti hüpoteegi tagatisel eluasemelaene. Sätet kohaldatakse nii krediitiasutustele kui ka teistele krediidiandjatele, kellele Finantsinspektsioon on andnud loa tegutseda hüpoteekkrediidiandjana. Eelnõu lähtub eeldusest, et laenu refinantseerimisel peaksid muutuma laenulepingu ja tagatiselepingu tingimused laenuvõtjale soodsamaks. Eelnõus seda siiski kirjas ei ole. Krediidiandja, kellele antakse hüpoteek üle, peab tagama, et tagatiskokkulepe ei too kliendile kaasa negatiivseid lisatagajärgi. Võib eeldada, et klient valib uue krediidiandja soodsama laenuintressi järgi ning lõppotsuse teeb klient. Krediidiandja peab siiski järgima vastutustundliku laenamise põhimõtteid ega või kliendile panna negatiivseid lisakohustusi.

Õiguskomisjoni 13.04.2026 istungil on arutus toodud välja nii eelnõu ettevalmistaja kui ka komisjoni liikmete poolt, et laenurefinantseerimine peaks toimuma üldjuhul tarbijale/laenuvõtjale soodsamas suunas. Minister kinnitas, et näiteks laenu intress ei tohiks tõusta. Sama on väidetud eelnõu aluseks olevas Eesti Panga ettepanekus.

Eelnõu ei näe kahjuks ette ühtegi kaitsemehhanismi ega piirangut. Seletuskiri selgitab, et pangal on kohustus tagada, et laenu tingimused ei muutu tarbijale halvemaks. Paraku ka seda kohustust seaduse tekst ette ei näe.

Kohtute praktikast on juba praegu näha, et väiksemate hüpoteeklaenuandjate puhul esineb vaidlusi vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise üle. Samuti on ilmnunud juhtumeid, kus refinantseerimist kasutatakse varasema laenulepingu(te) probleemide varjamiseks, sealhulgas olukordades, kus lepingutingimuste õiguspärasus võiks muidu tulla kontrolli alla.

Lisaks tuleb arvestada reaalseid riske, mis kaasnevad digitaalsele allkirjastamisele tuginemisega. Praktikas esineb jätkuvalt vaidlusi seoses ID-kaardi kasutamise, PIN-koodide väärkasutuse ja esindusõiguse kuritarvitamisega. Eelnõu ei käsitle neid riske ega näe ette kaitsemehhanisme nende vältimiseks.

Lähiajaloost on tarbijakrediidi lepingutest tulenev probleemi näitel ilmekalt näha, et seadusega kehtestatud kohustustest hiilitakse kõrvale. Seda enam on tõenäoline, et kaldutakse kõrvale seaduse seletuskirjas nimetatud suunistest.

Eesti Panga teemapaberis pankadevahelise konkurentsi kohta analüüsitakse laenulepingu üleviimisega seotud otseseid kulusid, kuid hindamata on muud mõjud sh laenuvõtjale kaasnevad riskid ja võimalik vaidluste kulu nii laenuvõtjale, hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikule kui ka kohtusüsteemile. Seletuskirjas ei ole välja toodud selgitusi selle kohta, millised on võimalikud õiguskaitsevahendid ja tüüpilisemad riskistsenaariumid laenuvõtjale. Pole selgitatud, kuidas on võimalik oma õiguseid kaitsta olukorras, kus laenuandja poolt on tagatiselepingu või laenu tingimused muutunud halvemaks või tarbijat kahjustavaks.

Eesti Panga teemapaberis on kulude osas toodud võrdlusriikideks Soome ja Rootsi, kus kinnisasjade üle arvestuse pidamine ja kinnisasjade registreerimine on Eestist oluliselt erinev, mis tähendab, et võrdlusriikideks need ei sobi.

Kokkuvõttes vajab eelnõu olulist täiendamist, sh selgete kaitsemehhanismide kehtestamist ning põhjalikumat analüüsi, sh mõju hindamist kohtusüsteemile ja tarbijate kaitsele.

Harju Maakohtu kontaktisikuks on tsiviilosakonna osakonnajuhataja kohtunik Kai Härmand.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kai Härmand
osakonnajuhataja