



## JUSTIITSMINISTEERIUM

Finantsinspeksioon  
info@fi.ee

Teie 03.01.2024  
Meie 15.02.2024

nr 4.12-3/16  
nr 10-4/77-3

### Vastus

Lugupeetud Finantsinspeksioon

Olete pöördunud Justiitsministeeriumi poole küsimusega eluasemelaenu refinantseerimisega seonduvate kulude vähendamise kohta.

Esmalt selgitame, milliseid tehinguid ja millises vormis tuleb eluasemelaenu refinantseerimiseks teha. Kinnisasja tagatisel eluasemelaenu (esmane) andmine eeldab kolme eraldi tehingu tegemist:

- 1) krediidilepingu (elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu) sõlmimist;
- 2) asjaõiguslepingu sõlmimist kinnisasjale hüpoteegi seadmise kohta;
- 3) tagatiskokkuleppe sõlmimist.

Hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud (asjaõigusseaduse (AÕS) §-d 64<sup>1</sup> ja 326) ning hüpoteegi kui asjaõiguse tekkimiseks tuleb teha kanne kinnistusraamatusse (AÕS § 64<sup>1</sup>). Ka tagatiskokkulepe (s.o kokkulepe selle kohta, millised nõuded on hüpoteegiga tagatud) peab olema sõlmitud notariaalselt tõestatud vormis (AÕS § 346 lg 2).

Seevastu krediidilepingu kohustuslikku vormi ei ole seaduses sätestatud, mistõttu võib krediidilepingu sõlmida mis tahes vormis (VÕS § 11 lg 1), kuid reeglina sõlmitakse krediidileping kirjalikult. Oluline on tähele panna, et kuigi asjaõigusleping ja tagatiskokkulepe sõlmitakse reeglina samal ajal ja need sisalduvad tüüpiliselt ühes notariaalses dokumendis, siis õiguslikult on tegu eraldiseisvate tehingutega.

Eluasemelaenu refinantseerimisel tuleb samuti eristada krediidilepingut, asjaõiguslepingut ja tagatiskokkulepet. Kui refinantseerimisel vahetub krediidiandja, võivad tarbija ja uus krediidiandja kasutada võla restruktureerimiseks mitmeid materiaaõiguslikke võimalusi (nt sõlmida uus krediidileping või võtta olemasolev krediidileping üle). Refinantseerimisel võib toimuda ka olemasoleva hüpoteegi üleandmine uuele hüpoteegipidajale, milleks tuleb sõlmida notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud kokkulepe ning teha kanne kinnistusraamatusse (AÕS § 338 lg 2). Seega kehtib sellele tehingule lihtsam vorminõue kui hüpoteegi algsel seadmisel. Oluline on see, et kui eluasemelaenu refinantseerimisel sõlmitakse uus krediidileping, peavad tarbija ja uus krediidiandja sõlmima ka uue tagatiskokkuleppe, mis peab ka selles olukorras olema notariaalselt tõestatud vormis.

Oma päringus palute Justiitsministeeriumil anda tagasisidet võimaliku lahenduse kohta kaotada eluasemelaenu refinantseerimisel tehingu notariaalse tõestamise vorminõue, säilitades seejuures hüpoteegi seadmisel tehingu notariaalse tõestamise nõue. Mõistame seda nii, et peate silmas võimalust kaotada tagatiskokkuleppe notariaalselt tõestatud vorminõue, jättes samas alles hüpoteegi seadmiseks sõlmitava asjaõiguslepingu vorminõue.

Tulenevalt tagatiskokkulepetega kaasnevatest võimalikest ulatuslikest õiguslikest tagajärgedest, on seadusandja pidanud vajalikuks sellistele tehingutele notariaalselt tõestatud vorminõude kehtestamist, et tagatise andjale oleks võimaldatud vajalik notaripoolne nõustamine. Justiitsministeeriumi hinnangul vajaks vorminõude kaotamise ettepanek terviklikku käsitlust ning täiendavat analüüsi. Ühest küljest tuleb arvesse võtta tehinguga seonduvat aja- ja rahakulu, teiselt poolt tehinguga seonduvaid riske.

Justiitsministeerium ei välista, et tagatiskokkuleppe notariaalselt tõestatud vorminõude kaotamist võiks kaaluda. Ka Tartu Ülikooli [krediidituru uuringus](#) tehti ettepanek loobuda hüpoteegi tagatiskokkuleppe notariaalselt tõestatud vormist.

Siiski selgitame siinkohal, et kuna eluasemelaenu refinantseerimisel sõlmitakse uus tagatiskokkulepe, siis saab Justiitsministeeriumi hinnangul muuta tagatiskokkuleppe vorminõuet üksnes kõigi tagatiskokkulepete, mitte ainult refinantseerimiseks sõlmitavate tagatiskokkulepete puhul. Teiste sõnadega taandub küsimus sellele, kas tagatiskokkulepe peaks tervikuna olema muus vormis.

Sedavõrd põhimõtteline muudatus eeldab aga lisaks avalikku konsultatsiooni ning erinevate huvirühmade tagasisidet. Justiitsministeerium kaalub tagatiskokkuleppe vorminõude muutmiseks huvirühmade kaasamist uue tarbijakrediidi direktiivi (2023/2225/EL) ülevõtmise protsessis.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Heddi Lutterus  
Asekantsler

Karl Joonas Kendla 5878 9259  
KarlJoonas.Kendla@just.ee