

MÄRKUSTE TABEL

Rahandusministri määruse „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu kohta

| Nr | Ettepaneku sisu | Otsus | RaM-i seisukoht |
|---------------------------|---|----------------------------------|--|
| Finantsinspeksioon | | | |
| 1 | Täname Rahandusministeeriumi Finantsinspeksiooni ettepanekute arvestamise eest määruse eelnõu koostamisel ning toetame määruse muutmist eelnõus toodud viisil. Finantsinspeksioonil ei ole määruse sõnastuse kohta kommentaare. Märgime, et seletuskirja lugemisel jääb paaris kohas võimalus erinevateks tõlgendusteks, mille puhul võiks eelnõu seletuskirja sõnastust mõnevõrra muuta. Näiteks seletuskirjas kasutatakse sõna „eluasemelaen“ on teatud tüüpi elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediit, mitte üldmõiste. Samuti oleks oluline seletuskirja sõnastamine selliselt, et oleks üheselt selge, et statistikapõhine mudel ei hakka asendama hindajat. | Arvestatud. | |
| Eesti Pank | | | |
| 1 | Toetame määruse muutmist, arvestades et selle laiemaks eesmärgiks on anda krediidiandjatele rohkem paindlikkust tagatiskinnisvara väärtuse hindamisel. Kõrgem paindlikkus võimaldaks krediidiandjatel teha kiiremaid ja individuaalsemaid äriotsuseid ning pakkuda uuenduslikke ja kliendikesksemaid laenutooteid, mis soodustaks konkurentsi. Samuti võivad paindlikumad hindamisprotsessid aidata paremini hinnata kinnisvara likviidsust ja reageerida kiiremini turu muutustele. Samas, kinnisvara hindamise kvaliteet ning paindlikkus omavad otsest mõju finantsstabiilsusele. Hindamismeetodite liiga suur vabadus võib põhjustada kinnisvara ülehindamist, mis võib suurendada pankade krediidiriske ja finantssektori haavatavust majandustsüklite kõikumiste suhtes. Seetõttu on oluline, et krediidiandjad järgiksid määruse rakendamisel hindamisstandardeid ja finantsinspeksiooni suuniseid. | Arvestatud. | |
| Eesti Pangaliit | | | |
| 1 | Analüüsi käigus jõudis Eesti Pangaliit järelduseni, et Määruse eelnõu osas olulisi vastuväiteid ega muudatusettepanekuid ei ole, kuid peame vajalikuks märkida, et valdkonnad, kus võivad tekkida eriarvamused on: 1) eksperthinnangu/lisahinnangu vastavus heale tavale ja samal ajal krediidiandja sise-eeskirjale, kui hindamisaruanne koostatakse välise hindaja poolt; 2) välise hindaja vastutus lihtsustatud hindamise tegemisel. Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingul on uuendamisel hindamise standardi osa EVS-875-6 ja selle menetlemise ajal saab teha vastavaid muudatusettepanekuid, kuid muudatused ei jõustu 1. juuliks 2025.a. Hindamisstandardi osa EVS-875-11 kirjeldab laiemalt statistiliste meetodite kasutamist ja rakendamist, kuid ei käsitle otseselt statistilise mudeli | Osaliselt arvestatud/selgitatud. | Uue määruse versiooni kohaselt jõustuks määrus 2026. aasta 1. jaanuaril ja subjektidel on aega lisaks pool aastat, et oma tegevus uute nõuetega kooskõlla viia. Mis puudutab ettepanekut uurida võimalust keske statistikamudeli loomiseks, siis eelnõu koostajate hinnangul limiteeriks keske nn riigipoolse mudeli väljatöötamine paindlikkust. Samuti ei oleks keske mudeli väljatöötamisel võimalik arvestada iga krediidiandja või kutselise hindaja eripäradega, mis |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>kasutamist. Ehk mittevastavuse probleem võib olla aktuaalne määruse EVS-875-6 värskendamiseni.</p> <p>Eeltoodu tõttu teeme ettepaneku Määruse muudatuste jõustumise aeg edasi lükata, võttes arvesse EVS-875-6 uuendamise eeldatavat aega.</p> <p>Samal ajal juhime tähelepanu, et kui iga krediidiandja töötab iseseisvalt oma mudeleid välja, siis hinnangute usaldusväärsus ja võrreldavus võib kannatada, sõltudes krediidiandja riskiisust. Seega toetame ka ettepanekut uurida võimalust keskse statistikamudeli loomiseks.</p> | | <p>aga aitakski kaasa konkurentsi suurendamisele laenuturul.</p> <p>Samas eelnõu subjektidel on õigus mudel ühiselt välja töötada, osta emaettevõtjalt sisse või tellida kolmandalt osapoolelt.</p> |
|--|--|--|---|

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda

| | | | |
|---|--|--------------------|--|
| 1 | <p>Kaubanduskojale teadaolevalt ei ole pankadel selle eelnõuga probleeme. Samas oleme saanud ühelt kinnisvarabüroolt ehk välishindajalt tagasisidet, et statistikapõhise mudeliga seotud regulatsioon tuleb eelnõus üle vaadata.</p> <p>Eelnõus (määruse § 3¹ lg 7 p 3) on hetkel kirjas, et statistikapõhine mudel peab olema krediidiandja või -vahendaja või välishindaja poolt regulaarselt kontrollitud ning väljendama moonutamata, ajakohaseid ja kvaliteetseid andmeid kinnisasja väärtuse ja omaduste kohta. Palume kaaluda ettepanekut lisada eelnõusse täpsustus, et sellise kontrolli läbiviimise juures peab olema ka isik, kellel on hindamisalane pädevus.</p> <p>Lisaks anname teada, et oleme kinnisvarabüroolt saanud infot, et ca 30% homogeensetest varadest (nt magalapiirkonna korterid) ning üle 40% heterogeensetest varadest esineb olulisi ehitus-tehnilisi või juriidilisi puuduseid või vastuolusid avalike registrite andmetega. Tänapäevase hindamistoimingu raames tuuakse need probleemid esile nii ostjale kui ka krediidiandjale. Need probleemid ilmnevad protseduuriliselt registriandmete ning kohapealse tegeliku olukorra võrdlemisel. Teoreetiliselt oleks võimalik seda võrdlust teha ka visuaalse materjali alusel AI-tööriistadega, kuid praktikas suudaks AI-põhine pildi/video-analüüs tuvastada vaid üksikud lihtsamad puudused. Seega on statistilise mudeli puhul riskiks, et valitud meetodist lähtudes hinnatakse suurema probleemide hulgaga kinnisvara tegelikust väärtuslikumana ning kvaliteetne vara hinnatakse tegelikust vähemväärtuslikumana.</p> | Teadmiseks võetud. | <p>Eelnõuga on tehtud oluline muudatus, mille kohaselt saab statistilist mudelit kasutada eluasemelaenu refinantseerimise korral. See peaks vastavaid riske juba oluliselt vähendama.</p> <p>Juhul, kui krediidiandjal tekib mudeli kasutamisel kahtlusi, et mudel ei suuda adekvaatselt ja usaldusväärselt kinnisasja väärtust kajastada, on tal kohustus teostada ülevaatus. Ülevaatus tegemata jätmise täpsed tingimused peavad olema sätestatud krediidiandja siseeeskirjades ning igat ülevaatus tegemata jätmist tuleb kirjalikult põhjendada.</p> |
|---|--|--------------------|--|

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing

| | | | |
|---|---|--------------------|--|
| 1 | <p>EKHÜ ei pea võimalikuks eelnõud väljapakutud kujul kooskõlastada. Eelnõu seletuskirja kohaselt on määruse muutmise peamine eesmärk anda krediidiandjatele rohkem paindlikkust tagatiskinnisvara väärtuse hindamisel ja muudatused peaksid vähendama kulusid tarbijatele, kes taotlevad eluasemelaenu või selle refinantseerimist. Olulise muudatusena võimaldab eelnõu elamukinnisvara hindamiseks statistikapõhise mudeli (automatiseeritud süsteemi) kasutamise, mis EKHÜ seisukohalt on tervitatav muudatus, kuid vastav muudatus tuleks sisse viia kooskõlas EL-i õigusaktidega ning arvestada, et praegune andmebaaside kvaliteet ja ka tehingute nappus ei võimalda sellega üldjuhul</p> | Teadmiseks võetud. | |
|---|---|--------------------|--|

| | | | |
|---|---|---------------------------------------|--|
| | <p>varade turuväärtust laenu tagatise eesmärgil vajaliku täpsusega hinnata. EKHÜ arvates toimuks krediidiandjatele rohkema paindlikkuse andmine tarbijate arvelt, kuid tarbijate kulutuste vähenemine ei ole tõenäoline, vaid need võivad hoopis suureneda. Samas kaasnevad täiendavad riskid tarbijatele ja lõppastmes ka krediidiandjatele. Võimalik kulude kokkuhoid on minimaalne ega kaalu võimalikke riske üles. Eelnõu on vastuolus Euroopa Parlamendi ja Nõukogu (EL) määrusega nr 575/2013 (edaspidi EL määrus nr 575), Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiviga 2014/17/EL (edaspidi hüpoteekkrediidi direktiiv) ning Eesti siseriikliku regulatsiooniga (sh siseriiklike standarditega).</p> | | |
| 2 | <p>1. Vastuolu hüpoteekkrediidi direktiivi artikliga 19</p> <p>1.1. Hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 19 lõige 1 kohustab liikmesriike tagama, et nende territooriumil töötatakse välja usaldusväärsed kinnisasja hindamise standardid hüpoteeklaenude võtmise eesmärgil. Liikmesriigid nõuavad, et krediidiandjad tagavad kõnealuste standardite kasutamise kinnisasja hindamisel või võtavad mõistlikke meetmeid tagamaks, et kõnealuseid standardeid kohaldatakse kolmanda isiku teostatavas hindamises. Kui liikmesriigi ametiasutused vastutavad kinnisasja sõltumatute hindajate reguleerimise eest, tagavad nad, et need täidavad siseriiklike kehtivaid õigusnorme. Hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 19 lõige 2 kohustab liikmesriike tagama, et kinnisasja sise- ja välishindajad on erialaselt pädevad ning piisavalt sõltumatud krediidi andmise protsessist, et anda objektiivne ja erapooletu hinnang, mis tuleb dokumenteerida püsival andmekandjal ning mille krediidiandja peab säilitama;</p> | <p>Teadmiseks võetud/ selgitatud.</p> | <p>Kinnisvara hindamisega tegeleva isiku kohta sätestatud nõuded on leitud KAVS § 53 lõikest 2. Vastutustundliku laenamise nõuded on kirjeldatud võlaõigusseaduses ning krediititoimiku pidamise nõue sätestatud KAVS §-s 48. Sisehindajate kompetentsi ja võimalikke rikkumisi kontrollib pankade/krediidiandjate puhul Finantsinspeksioon, lisaks suuremad pangad alluvad Euroopa Keskpanga järelevalvele. Eelnõu koostajatele teadaolevalt sätestab EVS 875 standard täiendavad nõuded sisehindajatele, nende sõltumatusele ja huvide konflikti vältimisele. Kokkuvõttes on meie hinnangul KAVS kui vastav alamakt kooskõlas hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõikes 2 sätestatuga.</p> |
| 3 | <p>1.2. Eestis reguleerivad vara hindamist standardiseeria EVS 875 standardid, mille nõuded on välja töötatud võttes eeskujuks Euroopa hindamisstandardeid (European Valuation Standards) ja rahvusvahelisi hindamisstandardeid (International Valuation Standards). Hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõige 1 kohaselt peaks Eesti riik nõudma, et krediidiandjad tagavad EVS 875 standardite kasutamise kinnisasja hindamisel või võtavad mõistlikke meetmeid tagamaks, et kõnealuseid standardeid kohaldatakse kolmanda isiku teostatavas hindamises. Määruse nr 25 § 2 kehtiv sõnastus võimaldab kinnisvara hinnata krediidiandja või -vahendaja organisatsiooni kuuluval kinnisvara hindajal ehk sisehindajal ja kolmandal isikul ehk välishindajal. Hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõikest 1 tulenevalt peab Eesti riik nõudma, et kinnisvara hindamisel peetakse EVS 875 standarditest kinni sõltumata sellest, kas hindamisega tegeleb sisehindaja või välishindaja, kuid eelnõu vastuvõtmine tähendaks selle nõudmisest loobumist. Eelnõu vastuvõtmisel saaksid sisehindajad hinnata kinnisvara oluliselt lihtsamalt (standardite nõudeid järgimata), kuid välishindajad peaksid jätkuvalt standardite nõuetest kinni pidama;</p> | <p>Teadmiseks võetud/ selgitatud.</p> | <p>Hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 19 näeb põhimõtteliselt ette üksnes selle, et vastava tagatisvara hindamisel lähtutakse usaldusväärsetest kinnisvara hindamise standarditest, muuhulgas kui hindamist viib läbi krediidiandja enda töötaja. Direktiiv aga rohkem nõudeid selles osas ette ei näe. Sellest tulenevalt võiks asuda seisukohale, et direktiiv ei välista statistikapõhise mudeli kasutamist, vaid jätab selle kasutamise suuresti liikmesriigi enda reguleerida. Kehtiv määrus ei sätesta üks-ühele, et tagatisvara hindamisel tuleb lähtuda vastavatest standarditest, küll aga näeb kehtiva määruse § 3 lõige 1 ette, et kinnisvara hinnatakse kooskõlas vara hindamise hea tavaga, mille aluseks on ühtne ja</p> |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | | | <p>väljakujunenud turupraktika. Sisuliselt ei muutu see põhimõte ka eelnõuga. Lisaks rõhutatakse eelnõu seletuskirjas, et olenemata sellest, kas kinnisvara hindab kutseline hindaja või mudel, peab mõlemal juhul kinni pidama õigusaktides sätestatud nõuetest ja EVS 875 standardist. Samuti on eelnõus sätestatud, et mudeli kasutajal kohustatud tagada, et mudeli poolt arvutatud väärtuse lõpliku tulemuse kinnitab füüsiline isik ehk siis vastavalt krediidiandja sisehindaja kui kutseline hindaja, kellel on piisavad teadmised mudeli kasutamise- ja tööpõhimõtetest. Ka ei looda eelnõuga eelist krediidiandjatele – vastavat statistilist mudelit võivad samamoodi kasutada ka välised ehk kutselised hindajad. Veel enam, võiks asuda ka seisukohale, et hoolimata sellest, et kehtiv määrus ei näe otsesõnu ette statistikapõhise mudeli kasutamist, ei välista see selle kasutamist juba täna. Kokkuvõttes – see on ja jääb krediidiandjate endi diskretsiooniks, kas ja kui palju kasutada tagatisvara hindamisel enda töötajaid või väliseid ehk kutselisi hindajaid.</p> |
| 4 | <p>1.3. Suundumus tagatiskinnisvara väärtuse hindamise lihtsustamisele on üllatav olukorras, kus EVS 875 standardites toodud nõuete põhjalikkust ja mahtu on kasvatanud eelkõige pankade ja Eesti Pangaliidu surve, mis oli tingitud EL-i regulatsiooni ja Euroopa Keskpanga nõuete karmistumisest. Alles hiljuti, 31.12.2024, hakkas Eestis kehtima EVS 875-13:2024 hindamisstandard, mis viitab suuremale andmete kogumise vajadusele (mitte lihtsustamisele) ja põhjalikumale esitamisele eksperthinnangutes tulenevalt ESG nõuetest. Standard on suunatud ehk kohustuslik just laenu tagatiseks tehtavatele hindamistele, sh elukondlikule kinnisvarale ehk eluasemelaenude tagatistele. Eelnõu eesmärk on võrreldes uue standardiga vastupidine;</p> | <p>Teadmiseks võetud/ selgitatud.</p> | <p>Eelduslikult toob mudeli kasutuselevõtt kaasa suurema vajaduse andmeid koguda, et tagada hinnatava kinnisasja väärtuse korrektsus.</p> |
| 5 | <p>1.4. Eelnõu võimaldab kergekäeliselt loobuda ülevaate teostamisest. Määruse nr 25 (kehtivas sõnastuses) kohaselt on ülevaatest loobumine pigem erandlik. Määruse nr 25 § 3 lg 2 p-st 2 (kehtivas sõnastuses) tulenevalt peab hindamine muuhulgas põhinema vajaliku põhjalikkusega tehtud ülevaatusel. Määruse nr 25 § 3 lg 3 (kehtivas sõnastuses) kohaselt võib krediidiandja või -vahendaja sise-eeskirjas nimetatud põhjendatud juhul ülevaate jätta tegemata. Eelnõu kohaselt saab ülevaatest loobumine olema pigem reegel, kuna statistikapõhise mudeli kasutamisel võib</p> | <p>Arvestatud osaliselt/ selgitatud.</p> | <p>Eelnõu koostajad selgitavad (nagu on ka eelnõu seletuskirjas selgitatud), võib ülevaate jätta tegemata juhul kui 1) ülevaate tegemata jätmise tingimused on sätestatud eelnevalt panga või krediidiandja sise-eeskirjas, 2) see on põhjendatud, mh ka statistilise mudeli kasutamine peab olema põhjendatud. Veel enam,</p> |

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|--|
| | <p>ülevaatus jätta tegemata. Ka on eelnõu seletuskirja p-s 2.2 selgitatud, et näiteks võiks ülevaatus tegemine olla mittevajalik, kui refinantseeritakse olemasolevat eluasemelaenu või laenu taotleja esitab krediidiandjale, -vahendajale või välisele hindajale fotod tagatiseks olevast kinnisvarast. Kuigi tundub, et refinantseerimisel võiks kinnisvara hindamine olla lihtsam (kuna kinnisvara on hetkel juba tagatiseks), siis tegelikkuses ei vasta kinnisvara sageli nendele nõuetele, mille alusel kunagi laenu anti (ehitusdokumentatsioon, juurdepääsud, ümberehitused jms). Praktikas tekib väga palju küsimusi refinantseerimisel kinnisvara uuesti hindamisel. Eelnõus ei pöörata tähelepanu sellele, et kinnisvara võib olla tagatiseks seatud juba ammu. Suundumus ülevaatuses loobumisele ei ole kooskõlas EVS 875 standardite nõuetega, kus ülevaatus tegemata jätmine on erandlik;</p> | | <p>seletuskirjas on selgitatud, et mudelit saab tõenäoliselt kasutada väga konkreetsete kinnisasjade puhul ning vähimagi kahtluse puhul tuleks eelistada ülevaatus teostamist. Taolisteks kahtlusteks võivad olla mudeli põhjal arvutatud väärtus, tarbija esitatud pildid (sealhulgas piltidel kuvatud muudatused kinnisasjal), varasemad kindlustusjuhtumid, ehitisregistris kajastamata andmed/muudatused jms asjaolud. Eelnõu seletuskirja on vastavalt täiendatud. Samuti on eelnõud muudetud nii, et mudeli kasutamine on võimalik olemasoleva tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral.</p> |
| 6 | <p>1.5. Määruse nr 25 vastuvõtmisel 2016. aastal oli oluliseks muutuseks võrreldes varasema praktikaga nõue, et kõik hindamistoimingud (ka ülevaatus) viib läbi kutseline hindaja. Varasemalt (st enne määruse nr 25 jõustumist) sellist nõuet ei olnud, mistõttu viis ülevaatus läbi sageli hindaja assistent, kellel endal puudus kutsetunnistus. Kuna selline olukord ei rahuldanud pankasid, siis viidigi 2016. aastal sisse nõue, et kõik hindamistoimingud viib läbi kutseline hindaja ja sellest ajast arvates on ka ülevaatusid teostanud kutseliselt hindajad. Selles valguses on ülevaatus teostamisest kergekäelise loobumise võimaldamine tagasiminekuks. Ülevaatus teostamata jätmisel või selle asendamisel taotleja (kes on huvitatud isik!) poolt esitatavate fotodega suureneb pettuste oht, kuna taotlejal on eeldatavalt huvi näidata soetatava vara väärtust võimalikult kõrgemana selleks, et saada suuremas summa laenu;</p> | <p>Teadmiseks võetud/selgitatud.</p> | <p>Eelnõu eesmärk on teha tagatisvara hindamise protsess pigem efektiivsemaks ning vähendada võimalusel sellega tarbijate jaoks laenuvõtmise kulusid. Vastavate ja asjakohaste andmete kättesaadavus statistilise mudeli tarvis peaks olema võrreldes 10 aasta tagusega paranenud, kuid ilmselt saab edaspidi paraneda veelgi. Teadaolevalt kasutatakse taolisi mudeleid juba praegu, kuid õigusakti tasandil on jäänud nende kasutamine reguleerimata. Selleks, et turuosalised ei saaks mudelit n-ö kuritarvitada, muudetaksegi kõnealust määrust, et kõikidele turuosalistele kehtiksid võrdväärsed reeglid. Mis puudutab aga tarbijat kui puudutatud isikut ja eeldust, et tegemist on koheselt isikuga, kes soovib jätta oma kinnisvarast paremat muljet ning seeläbi süsteemi petta, on nii eelnõus kui ka selle seletuskirjas selgitatud, et vähimagi kahtluse puhul peaks krediidiandja, -vahendaja või kutseline hindaja loobuma mudeli kasutamisest ja teostama kohapealse ülevaatus. Veel enam, määruse subjektidel on õigus ise määratleda, milliseid pilte ja dokumente nad tarbijalt nõuavad, et veenduda andmete õiguses.</p> |

| | | | |
|----|---|------------------------------|---|
| | | | Ning pigem on eeldus, et pangad käituvad n-ö konservatiivsemalt ja hindavad mudeli põhjal kinnisasjade väärtused madalamaks kui kõrgemaks, sest lõpuks jäävad laenude väljastamisega seotud riskid pankade endi kanda. |
| 7 | 1.6. Eelnõu lihtsustab hindamisaruandele esitatavaid nõudeid. See on osaliselt tingitud statistikapõhise mudeli (automatiseeritud süsteemi) kasutamise võimaldamisest kinnisvara hindamiseks. EKHÜ ei ole vastu statistikakapõhise mudeli rakendamise võimaldamisele, kuid seda tuleks rakendada kooskõlas EL määruse nr 575 nõuetega (vt täpsemalt alljärgnev p 2). | Teadmiseks võetud. | |
| 8 | 2. Vastuolu EL määruse nr 575 artiklitega 208 ja 229 ning KAVS § 53 lõikega 2 2.1. EL määruse nr 575 artikli 208 lg 3 sätestab nõuded kinnisvara väärtuse jälgimisele ja lubab krediidasutustel ja investeerimisühingutel kinnisvara väärtuse jälgimisel ja ümberhindamist vajava kinnisvara kindlakstegemisel kasutada statistilisi meetodeid. Seega on statistiliste meetodite kasutamine lubatav üksnes kinnisvara väärtuse jälgimisel ja ümberhindamist vajava kinnisvara kindlakstegemisel. Statistilise meetodi kasutamine ei ole lubatav tagatise väärtuse esmahindamiseks; | Mitte-arvestatud/selgitatud. | Finantsinspektsiooni hinnangul ei tee EL määrus 575 ega vastav Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse (EBA) suunis vahet laenu refinantseerimisel ja esmase hindamisega tagatisvara hindamisel. Mh EBA suunis lubab tagatisvara väärtust hinnata ilma ülevaatust teostamata kui tegemist on elamukinnisvara hindamisega hästi arendatud ja n-ö küpsel kinnisvaraturul. |
| 9 | 2.2. Määruse nr 25 kehtiv sõnastus ei näe ette võimalust statistilise meetodi kasutamiseks. Eelnõu näeb ette statistikapõhise mudeli (automatiseeritud süsteemi) kasutamise võimaldamise kinnisvara hindamiseks, kuid seda ka tagatise väärtuse esmahindamiseks. Eelnõust ei tulene piirangut, et statistikapõhise mudeli kasutamine oleks võimalik ainult kinnisvara väärtuse jälgimiseks ja ümberhindamist vajava kinnisvara kindlakstegemiseks. Statistikapõhise mudeli kasutamise võimaldamine tagatise väärtuse esmahindamiseks on vastuolus EL määruse nr 575 artikli 208 lõikega 3; | Arvestatud/selgitatud. | Eelnõu uue versiooni kohaselt võib statistikapõhist mudelit kasutada olemasoleva tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral. |
| 10 | 2.3. EKHÜ on seisukohal, et tagatise väärtuse esmahindamisel (sh refinantseerimisel) on vajalik koostada põhjalik eksperthinnang, et laenutagatis oleks kontrollitud ja analüüsitud. Statistikapõhise mudeli kasutamise lubamine on iseenesest tervitatav, kuid seda tagatise väärtuse jälgimise ja ümberhindamist vajava kinnisvara kindlakstegemise eesmärgil. Tagatiste hindamisse tuleb suhtuda tõsiselt – standardiseeritud lähenemisel (eksperthinnangul) ja lihtsustatud meetodil (automatiseeritud süsteemi kasutamisel) tuleb hoida selge vahe sees, kuna see on oluline faktor riskijuhtimiseks pangale seatavate tagatiste osas. Paraku eelnõu hägustab neid piire. Näiteks nõuab määruse nr 25 kehtiv sõnastus kinnisvara hindamist kooskõlas hea tavaga, mille aluseks on ühtne ja väljakujunenud turupraktika, kuid eelnõuga loobutakse turupraktika aluseks võtmise nõudest (võrdle määruse nr 25 § 3 lg 1 ja eelnõu kohase § 3.1 lg 1 sõnastusi); | Teadmiseks võetud. | Eelnõu koostajate hinnangul on kehtiva määruse sõnastusse jäänud täiend „mille aluseks on ühtne ja väljakujunenud turupraktika” iseenesestmõistetavalt osa heast tavast või täpsemini öeldes, tava tekkimise aluseks ongi turupraktika. Eelnõust on jäetud välja kõikvõimalikud lisandid ja täiendid, mille eraldi lahti selgitamine ei ole vajalik või mis on loogiliselt tuletatavad. |

| | | | |
|----|---|-------------------------------|---|
| 11 | <p>2.4. EL määruse nr 575 artikli 229 lg 1 kohaselt hindab kinnisvaratagatise puhul sõltumatu hindaja tagatist turuväärtuses või sellest madalamas väärtuses. Krediidiasutus või investeerimisühing nõuab sõltumatult hindajalt, et ta dokumenteeriks turuväärtuse läbipaistval ja selgel viisil. KAVS § 53 lg 2 kohaselt peab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindaja olema piisavate teadmiste, kogemuste ja oskustega ning piisavalt sõltumatu krediidi andmise otsuse tegemise protsessist, et anda objektiivne ja erapooletu hinnang kinnisvara väärtusele. Kinnisvara võib hinnata krediidiandja või -vahendaja või kolmas isik. Eelnõu seletuskirja kohaselt on plaanis muuta KAVS § 53 lg 2 sõnastust: „Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamine peab olema piisavalt sõltumatu krediidi andmise otsuse tegemise protsessist, et kinnisvara väärtuse hinnang oleks objektiivne ja erapooletu. Kinnisvara võib hinnata krediidiandja või -vahendaja töötaja või kolmas isik. Kui kinnisvara hindab töötaja või kolmas isik, peab ta olema piisavate teadmiste, kogemuste ja oskustega.“ Seega sätestab ka siseriiklik õigus (KAVS § 53 lg 2 kehtivas sõnastuses ja ka planeeritud muudatuse sõnastuses) nõude, et hindaja peab olema sõltumatu/erapooletu.</p> | Teadmiseks võetud/selgitatud. | <p>Eelnõu koostajate seisukohta sõltumatuse nõude osas on selgitatud EKHÜ 12. märkuse vastuse lahtis.</p> <p>Lisaks juhime tähelepanu, et EL määrus nr 575 puudutab pankade kapitalinõuete, mh nende arvestamist ja ei adresseeri otseselt eraldiseisvalt tagatisvara hindamist, vaid teeb seda lähtuvalt sellest, mismoodi pangad peavad kapitalinõuete arvestamisel oma tagatisvara hindama ehk määrus ei lähtu sellest, et mis kujul seda konkreetselt iga üksiku tarbija jaoks hinnatakse. EL määruse nr 575 artikkel 229 näeb ette tagatise hindamise põhimõtted kuid seda juhul, kui pank kasutab sisereitingute meetodit. Samas kõik Eestis asutatud krediidiasutused ei kasuta oma kapitalinõuete arvestuses sisereitingute meetodit. Seega ei saa seda artiklit käsitleda nõo universaalse alusena kõikide pankade igasuguse tagatisvara hindamiseks. Isegi juhul, kui saaks seda eeltoodud viisil käsitleda, ei välistada EL määruse nr 575 artikkel 229 kuidagi statistilise mudeli kasutamist tagatisvara hindamisel.</p> |
| 12 | <p>2.5. Määruse nr 25 § 2 kehtiv sõnastus võimaldab kinnisvara hinnata krediidiandja või - vahendaja organisatsiooni kuuluval kinnisvara hindajal ehk sisehindajal ja kolmandal isikul ehk välishindajal. Määruse nr 25 ei sätesta nõuet, et tegemist peab olema sõltumatu hindajaga. Hindaja sõltumatuse nõude sätestamata jätmine on vastuolus EL määruse nr 575 artikli 229 lõikega 1 ja KAVS § 53 lõikega 2, kuid eelnõuga ei kõrvaldata nimetatud vastuolu. Kui välishindaja puhul võib eeldada tema sõltumatust, siis sisehindaja näol on tegemist krediidiandja või -vahendaja töötajaga, kelle puhul ei saa seetõttu sõltumatust tööandjast ega erapooletust eeldada. Eesti standardi EVS 875-4:2024 Vara hindamine Osa 4 p 4.3.2 näeb ette tingimused, mille täitmise korral saab sisehindajat pidada sõltumatuks, ja p 4.3.5 näeb ette juhud, mil sisehindajat saab kasutada sõltumatu hindajana. Samas eelnõu ei sätesta hindaja sõltumatuse nõuet üldse (rääkimata sõltumatuse tingimuste sätestamisest). Kui eelnõu autorid on piisavaks pidanud KAVS § 53 lg 2 sõnastuse muutmist (sõltumatuse nõude asemel sätestatakse erapooletuse nõue), siis tuleb märkida, et kuna KAVS § 53 lg 2 ei ava sõltumatuse ega erapooletuse tingimusi, siis tuleks need täpsustada eelnõus. Krediidiandjad ei konkureeri mitte ainult laenu hinna jms laenuteeninendamise kuludega seotud</p> | Mitte-arvestatud/selgitatud. | <p>Nõuded nii sisemisele kui ka välisele hindajale tulevad KAVS § 53 lõikest 2, mille kohaselt peab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindaja olema piisavate teadmiste, kogemuste ja oskustega ning piisavalt sõltumatu krediidi andmise otsuse tegemise protsessist, et anda objektiivne ja erapooletu hinnang kinnisvara väärtusele. Riigikogu menetluses oleva tuletisinstrumentide eelnõuga 633 SE muudetakse sama KAVS-i säte umbisikulisemaks, et oleks võimalik samasisulisi nõudeid kohaldada ka statistikapõhisele mudelile, kuid samad tingimused (sõltumatus, erapooletus, objektiivsus) jäävad kehtima ka edaspidi. Kuivõrd seadus on ülimuslik määruse suhtes, ei näe eelnõu koostajad vajadust</p> |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | <p>küsimustes, vaid ka laenusumma ning LTV (loan to value) osas. Seetõttu võivad krediidiandjad konkurentsiolekordade võitmiseks olla huvitatud hinnatavale kinnisvarale kõrgema hinna määramisest. Kuigi tarbijakrediidile rakendatakse omakapitali nõudeid, siis on need paindlikud võimaldades kõrgema vara hinnangu korral ka suurema laenusumma väljastamist, mis lõppkokkuvõttes hakkab kasvu suunas mõjutama ka kinnisvarade hindu. Samas eksisteerib ka vastupidine oht, et sisehindajad (kui nad ei ole sõltumatud) hindavad tagatiseks olevat kinnisvara liiga konservatiivselt. Eelkõige tekib liigse optimismi või konservatiivsuse oht tavapärasest parema või halvema kvaliteediga kinnisvarade puhul ja eriti statistikapõhise mudeli kasutamisel. Ka liiga konservatiivse hindamise tulemusena satuks tarbija ebasoodsamasse olukorda, kuna sellega kaasneks vajadus suurema sissemakse (omafinantseeringu) või lisatagatise järele</p> | | <p>dubleerida seaduses sätestatud üle määruse teksti.</p> |
| 13 | <p>3. Vastuolu MHS § 4 lõigete 1 ja 2</p> <p>3.1. MHS § 4 lg 1 kohaselt on maa hindaja (edaspidi hindaja) isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv vara hindaja 7. taseme kutse. Eluotstarbeliste varade hindaja võib olla ka isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv kinnisvara hindaja 6. taseme kutse. Seega sätestab siseriiklik õigus nõude, et eluotstarbeliste varade hindaja võib olla isik, kellel on vähemalt kinnisvara hindaja 6. taseme kutse. Määruse nr 25 § 2 lg 1 kehtiv sõnastus võimaldab kinnisvara hinnata sisehindajal, kelle teadmiste, oskuste, kogemuste ja koolitamisele kehtestab nõuded krediidiandja või -vahendaja. Seega määruse nr 25 kohaselt võib sisehindajaks olla ka isik, kellel ei ole kinnisvara hindaja 6. taseme kutset. Määrus nr 25 on selles osas vastuolus seadusega, kuid eelnõu ei kõrvalda seda vastuolu. Eelnõu seletuskirja p-s 2.2 on seoses eelnõu § 1 punktiga 4 selgitatud, et eelnõu annab hinnangute koostamise suuremale isikute ringile, kes ei pea omama kinnisvara hindaja kutsetunnistust.</p> | <p>Mitte-arvestatud/ selgitatud.</p> | <p>Eelnõu koostajate hinnangul reguleerib MHS spetsiifiliselt neid tasemeid, millele peavad vastama hindajad, kes hindavad maad erastamise, maksustamise jms olukorras (vt § 1). MHS ei tee viidet KAVS-ile, samuti ei sätesta KAVS-i § 1 lõige 2, et kohaldatakse MHS-is sätestatud.</p> |
| 14 | <p>3.2. MHS § 4 lg 2 kohaselt on hindajal õigus nõuda omanikult või valdajalt ning kõigilt riigija kohaliku omavalitsuse asutustelt maa hindamiseks vajalikke andmeid. Kuna MHS § 4 lg 1 kohaselt on MHS-i tähenduses hindajaks üksnes kehtivat 7. või 6. taseme kutset omav isik, siis ei ole riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutused kohustatud andma sisehindajatele, kes ei oma kehtivat 7. või 6. taseme kutset. Tegemist on vastuoluga – määrus nr 25 võimaldab hindamisi läbi viia ka kutset mitteomavatel sisehindajatel, kuid hindamiseks vajalike andmete saamist seadus neile ei võimalda.</p> | <p>Mitte-arvestatud/ selgitatud.</p> | <p>Vt eelmise märkuse vastust.</p> |
| 15 | <p>4. Tarbija huvidega mitteamvestamine ja tarbija võimalik eksitamine</p> <p>4.1. Eelnõu seletuskirja kohaselt peaks eelnõu vähendama kulusid tarbijatele, kes taotleavad eluasemelaenu või selle refinantseerimist. Esmalt tuleb märkida, et kulu kinnisvara</p> | <p>Mitte-arvestatud/ selgitatud.</p> | <p>Keeruline on hinnata kui suures ulatuses võivad tarbijate jaoks käesoleva määrusega laenuvõtmise kulud alaneda, kuid mingil määral võiks tarbijate jaoks kulu igal juhul väheneda.</p> |

| | | | |
|----|--|--------------------------------------|---|
| | <p>hindamisele on suhteliselt väike võrreldes muude refinantseerimise kuludega ja praktikas pruugi tarbija jaoks kokkuvõtte üldse tekkida. Välishindajale (kinnisvarabüroole, mille kaudu välishindaja tegutseb) makstav tasu nn magalapiirkonna tüüpikorterite hindamise eest on 250 eurot (arvestamata käibemaksu) või sellele lähedane summa. Pankade sisehindajad ei hinda tagatise tasuta. Ka pangad küsivad tarbijalt hindamise eest tasu, mis on 100 – 150 eurot (arvestamata käibemaksu) või lähedane summa. Sellises olukorras on tarbija näiline kokkuvõtte 100 – 150 eurot (arvestamata käibemaksu), kuid kokkuvõtte ei pruugi üldse tekkida olukorras, kus tarbija küsib finantseerimiseks või refinantseerimiseks pakkumist enam kui ühe krediidiandja käest. Eeldatavalt küsib tarbija pakkumist enam kui ühe krediidiandja käest, kuid kui selgub, et sellega kaasneb täiendav kulu teisele krediidiandjale hindamise eest tasu maksmise näol, siis võib tarbija loobuda konkureeriva pakkumise küsimisest ja tulemus on konkurentsi soodustamise asemel vastupidine. Kutselise välishindaja koostatud eksperthinnang on sobiv kõikidele krediidiandjatele ja tarbija saab sama eksperthinnangu esitada mitmele krediidiandjale finantseerimise või refinantseerimise pakkumise saamiseks. Krediidiandja sisehindaja koostatud hindamisaruanne (mida tervikuna tarbijale sageli ei väljastatagi) ei ole sobiv esitamiseks teistele krediidiandjatele, mistõttu tuleb tarbijal maksta teistele krediidiandjatele kinnisvara hindamise eest uuesti. Isegi kui krediidiandja ei küsi tarbijalt otseselt tasu hindamise eest, siis kaasnevad krediidiandjale seoses hindamisega kulud, mille peab tarbija lõppkokkuvõttes kinni maksma lepingu sõlmimise tasu või intressimarginali kaudu. Lõppkokkuvõttes tarbijal rahalist kulude kokkuvõtte ei teki, kuid samas suureneb ajakulu seoses korduvate hindamisega;</p> | | <p>Pankade esindajate sõnul ei pea tarbija iga kord hinnangu eest enne laenulepingusse astumist tasuma. Pankade esindajate sõnul kasutatakse mudelit tarbijaga lepingueelsete läbirääkimiste käigus ning esitatakse tarbijale mudeli põhjal arvutatud kinnisasja väärtus. Juhul, kui tarbijale pakutud väärtus ei sobi, ei ole ta hinnanguga lepinguliselt seotud ning tal on õigus küsida teist hinnangut järgmise krediidiandja juurest. Tasu mudeli kasutamise eest võivad krediidiandjad küsida vaid lepingu sõlmimisel, mis võidakse arvestada teiste lepingutasude hulka. Samas ei ole välistatud, et vastavat tasu ei võeta tarbijalt ka lepingu sõlmimisel, kui pangal on näiteks käimas refinantseerimise kampaania ning üks uute klientide meelitamise tingimustest on kinnisasja väärtuse tasuta hindamine. Veel enam, eelnõu koostajate hinnangul ei ole tõepärane väide, et iga kutselise hindaja poolt väljastatud hinnang on automaatselt ja tingimustega rakendatav iga krediidiandja juures, sest igal pangal on õigus sätestada, milliste kinnisvara hindamisbüroode hinnanguid nad aktsepteerivad (kättesaadav pankade kodulehtedel) ning pangal on alati õigus otsustada ka kinnitatud büroo poolt teostatud hinnangut mitte vastu võtta misiganes põhjusel. Seega võib tarbijale tekkida kahju ka olukorras, kui ta on hinnangu tellinud välishindajalt.</p> |
| 16 | <p>4.2. Tarbija kulude kokkuvõtteid peaks krediidiandjad alustama laenulepingu ennetähtaegse lõpetamise ja uue lepingu sõlmimise tasude langetamisest. Näiteks 100 000 euro suuruse laenu puhul ulatub ennetähtaegse tagastamise tasu 1 500 euronile ja refinantseerimise puhul tuleb maksta ka uuele krediidiandjale lepingu sõlmimise tasu, mis ulatub 1 000 euronile. Need tasud on kordades suuremad kui eksperthinnangu koostamise eest välishindajale makstav tasu. Kuna arvestada tuleb ka notari tasu ja riigilõivuga uue krediidiandja kasuks hüpoteegi seadmisega seoses, siis moodustab tagatise hindamine vähem kui 10% refinantseerimisega kaasnevatest kuludest;</p> | <p>Teadmiseks võetud/selgitatud.</p> | <p>Eelnõu, mis käsitleb notari rolli vähendamist, on esitatud Justiits- ja Digiministeeriumi poolt avalikule koostööstusringile. Kättesaadav: https://eelnoud.valitsus.ee/main/mo-unt/docList/67f3d355-8ac2-4d09-a891-16510d2628f7</p> |
| 17 | <p>4.3. Eeltoodud põhjustel ei täida eelnõu ilmselgelt oma eesmärki vähendada tarbija kulusid;</p> | <p>Teadmiseks võetud.</p> | |

| | | | |
|----|---|-------------------------------|--|
| 18 | <p>4.4. Eelnõu võimaldab sisehindajatel koostada lihtsustatud hindamisaruandeid (mis ei vasta standarditele), samas välishindajatel puudub selline võimalus, kuna välishindajad peavad kinni pidama standarditest. Kutselised hindajad ei tohi standardite nõuetest kõrvale kalduda. Tarbija arvab eeldatavalt, et tegemist on samaväärse eksperthinnanguga (hindamisaruandega) sõltumata sellest, kas hindamise viis läbi sisehindaja või välishindaja. Ilma kinnisvara üle vaatamata ja varaga kaasneva dokumentatsiooniga põhjalikult tutvumata jäävad suure tõenäosusega tuvastamata erinevused tegelikkuse ja andmebaaside andmete vahel, võimalikud ebaseaduslikud ümberehitused ja tehnosüsteemide muudatused, mis vähendavad kinnisvara väärtust. Sisehindaja poolt läbiviidava hindamise tulemusel võivad need suure tõenäosusega jääda tähelepanuta. Samas võivad nende seadustamisega kaasneda ostjale märkimisväärsed ootamatud kulutused, millega ta ei osanud vara omandamisel arvestada. Seega on suur risk, et toimub tarbija eksitamine;</p> | Teadmiseks võetud/selgitatud. | <p>Eelnõu koostajate seisukohta standardi osas on selgitatud EKHÜ 20. märkuse vastuselahtris. Määruse subjektidel on kohustus enne mudeli kasutamist teavitada tarbijat mudeli kasutamise tingimustest ja võimalikest riskidest. Tegemist on tavapärase lepingueelse teabe avaldamise kohustusega (KAVS § 38 lõige 4, § 47 lõige 1, võlaõigusseadus §-d 403¹ ja § 403³). Lisaks ei taga ka ülevaatuse tegemine alati varjatud puuduste esinemist. Varjatud puuduste esinemist mõnsid nii EKHÜ kui ka EKFL kohtumisel ministeeriumiga, kelle väitel on vähemalt 30 protsenti homogeensetest varadest vigaselt hinnatud ning mittehomoogeensete varade puhul küündib see näitaja 40 protsendini (probleemid nii andmetes kui ka kinnisasjal endal). Oluline on siin märkida, et need erisuses eksisteerivad turul juba praegu ehk enne mudeli kasutamise regulatsiooni.</p> |
| 19 | <p>4.5. Tarbija teeb sageli otsustuse kinnisvara soetamise kohta eksperthinnangu alusel. Kui hindamine viidi läbi krediidiandja sisehindaja poolt lihtsustatud korras (ülevaatus tegemata, standardeid järgimata), siis tekib risk, et tarbija teeb ostuotsustuse hinnangu alusel, mis näitab kinnisvara turuväärtust kõrgemana, kui on tegelik turuväärtus. Kuna tarbijale ei saa sisehindaja koostatud hindamisaruannet (reeglina seda tarbijale ei anta), siis ei näe tarbija, mis hindadega on ostetud-müüdud analoogseid varasid, millised on olnud turu arengud ja millised on prognoosid. Kõige sellega pannakse tarbijale täiendav risk soetada kinnisvara selle turuväärtusest kõrgema hinnaga. See võib realiseeruda ka krediidiandja riskina juhul, kui tarbija satub makseraskustesse ja tagatis tuleb sundkorras müüa. Kui tagatis oli üle hinnatud, siis ei pruugi sundmüügi tulemusena laekuvast summat jätkuda krediidiandja nõude rahuldamiseks ja laenusaaaja jäi pärast tagatise realiseerimist jätkuvalt võlgu. Niisuguseid juhtumeid esines hulgaliselt 2008. aastal alanud finantskriisi ajal ja tõenäoliselt ei soovi keegi nende kordumist.</p> | Teadmiseks võetud/selgitatud. | <p>Ei saa võtta eelduseks, et pangad oleksid huvitatud selliste varade hoidmisest portfellis, mis on liiga riskantsed või selgselt üle hinnatud. Hüpoteegi seadmisest tulenevate riskide maandamiseks järgivad pangad regulatsioone, mis kohustavad neid tagama, et portfellis olev tagatisvara vastaks nõuetele ja näitajatele. Lisaks „auditeeritakse“ pankade varasid regulaarselt, et tuvastada probleemkohti. Pankade endi sõnul toob mudeli kasutamine kaasa pigem vastupidise trendi, kus tagatisvara väärtusi hinnatakse konservatiivsemalt ja madalamalt, et leevendada mudeli kasutamisest tulenevaid võimalikke riskikohti ning vältida kahjude tekkimist nii pankadele kui tarbijatele. Täiendavalt selgitavad eelnõu koostajad, et nii kehtiva määruse sõnastusega kui ka eelnõuga säilitatakse kohustus kajastada hindamisaruandes turuanalüüs, sealhulgas hinnatava kinnisvara turusektori ja turusegmendi analüüs ning teave võrdlustehingute kohta.</p> |

| | | | |
|----|--|-------------------------------|---|
| | | | Samuti tuleb mudeli kasutamisel kajastada aruandes ülevaatusse tegemata jätmisest tulenevad riskid ning nende realiseerumise tõenäosuse ja andmed mudeli kasutamise kohta, mis ei ole kaetud ärisaladusega. |
| 20 | <p>5. Konkurentsi kahjustamine</p> <p>5.1. Eelnõu kahjustab konkurentsi, kuna võimaldab sisehindajatel koostada lihtsustatud hindamisaruandeid (mis ei vasta standarditele), samas välishindajad peavad jätkuvalt kinni pidama standarditest. See paneb kinnisvarabüroode kaudu tegutsevad kutselised hindajad ebasoodsasse konkurentsiolukorda ja on vastuolus PS §-st 12 tuleneva diskrimineerimise keeluga.</p> | Teadmiseks võetud/selgitatud. | <p>Standard EVS 875, millest kutselised hindajad oma töös lähtuvad, on sisuliselt tava, kuid mitte õigusakt. Kutselised hindajad ning neid koondav organisatsioon on kokku leppinud standardi järgimises. Kutselistele hindajatele ei laiene riiklik järelevalve ning kontrolli puudumise peaski kompenseerima väga detailne ja sisukas standard. Seevastu teostatakse kõikide Eestis tegutsevate krediidiandjate ja –vahendajate üle riiklikku järelevalvet Finantsinspektsiooni poolt ning suuremate pankade puhul Euroopa Keskpanga poolt. Eelnõu koostajate hinnangul on ebamõistlik lahendus allutada krediidiandjad ja –vahendajad n-ö topeltjärelevalve alla vaid seetõttu, et kutselised hindajad järgivad standardit, millel puudub otsene õigusjõud.</p> <p>Teadaolevalt on käimas vastavate standardite uuendamine ja ülevaatamine. Eelnõuga revideeritakse andmeid, mida peab hindamisaruandes kajastama ning paratamatult kaotatakse sealt mõni nõue, mis on oma relevantsuse minetanud. Samas ei sekkuta eelnõuga standardi muutmisesse, samuti ei sõltu eelnõu menetlus standardi muutmisest. Juhul, kui kutselised kinnisvara hindajad ei ole rahul standardis sätestatuga, peaksid nad teemad tõstatama standardi muutmise protsessis.</p> <p>Lisaks märgime, et kuivõrd mudelit on võimalik kasutada vaid väga konkreetsetel tingimustel (laenu refinantseerimine, homogeenne piirkond (tüüpkorterid Tallinnas ja Tartus) ei leia eelnõu koostajad, et määruse vastuvõtmisega toimuks hindamiste massiline koondumine sisehindajate endi kätte.</p> |

| | | | |
|----|--|-------------------------------|---|
| 21 | <p>6. Vastuolu EVS 875 standarditega</p> <p>6.1. Eelnõu vastuvõtmisel saaksid sisehindajad hinnata kinnisvara oluliselt lihtsamalt (EVS 875 standardite nõudeid järgimata). Standardid ei ole õigusaktid, kuid nendest tulenev on käsitletav tavana. Kohustus standardite väljatöötamiseks tuleneb hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõikest 1. Samast sättest tuleneb Eesti riigi kohustus nõuda standarditest kinnipidamist (vt eeltoodud p 1). Kui Eesti riigil on soov elamukinnisvara hindamist lihtsustada, siis sellest ei piisa eelnõu vastuvõtmisest, vaid tuleks hoopis standardeid vastavalt muuta. Standardite muutmine tagaks ühtlasi selle, et sisehindajad ja välishindajad on võrdses olukorras. Vaatamata tihedale koosõle standardite kavandite koostajatega ei ole Eesti Pangaliit (kelle liikmed eelkõige võiksid olla huvitatud automatiseeritud süsteemi kasutamise võimaldamisest) tänaseni tulnud välja mitte ühegi ettepanekuga viia standarditesse sisse automatiseeritud süsteemi kasutamise võimalus.</p> | Teadmiseks võetud/selgitatud. | Rahandusministeeriumile on saadetud arvamuse avaldamiseks standardi muutmise kava. ¹ Kavast on nähtav, et kutselistel hindajatel on plaanis piirata mudeli kasutamise tingimusi rohkem, kui on eelnõus sätestatud (näiteks LTV alla 50 protsendi). Standardi eessõna kohaselt osaleb standardi muutmise töörühmas ka panga esindaja. |
| 22 | <p>7. Kaasatud isikute ringi ebapiisavus</p> <p>7.1. Rahandusministeeriumi kaaskirjast nähtuvalt on eelnõu saadetud kooskõlastamiseks Justiits- ja Digiministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Finantsinspektsioonile, Eesti Pangale ning Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile. Lisaadressaatideks on mittetulundusühingud Eesti Pangaliit, Finance Estonia, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda ning EKHÜ.</p> | Teadmiseks võetud. | |
| 23 | <p>7.2. Kooskõlastajate ringist puuduvad Konkurentsiamet, Maa- ja Ruumiamet, Notarite Koda ning Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Konkurentsiametilt peaks küsima arvamust seoses sellega, et eelnõu võib kahjustada konkurentsi (vt eeltoodud p 5). Maa- ja Ruumiametilt peaks küsima arvamust seoses võimaliku vastuoluga MHS-iga (vt eeltoodud p 3), samuti automatiseeritud süsteemi kasutamise võimaldamisega, kuna Maa- ja Ruumiameti on antud valdkonna kõige olulisema andmebaasi – maakatastri – vastutav töötleja. Notarite Kojalt peaks küsima arvamust seoses sellega, et notarid tõestavad hüpoteekide seadmise lepinguid ja notaritel on seejuures selgitamiskohustus, seega puudutab eelnõu otseselt notarite tegevusvaldkonda. Eesti Kinnisvarafirmade Liidult peaks küsima arvamust seoses sellega, et eelnõu puudutab otseselt tema liikmete tegevusvaldkonda. Rahandusministeerium peaks saatma eelnõu täiendavalt ka nimetatud isikutele kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks.</p> | Arvestatud. | |
| 24 | <p>EKHÜ lisa 1 (Maa- ja Ruumiameti vastus EKHÜ küsimusele, kas Eesti avalikud andmebaasid ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas võimaldavad kinnisvara (eelkõige on mõeldud kortereid, aga ka muud hoonestatud kinnisvara) erakorralist hindamist rahvusvaheliselt tunnustatud standarditele (näiteks IAAO Standard on Mass Appraisal of</p> | Teadmiseks võetud. | |

¹ Kättesaadav: <https://komport.evs.ee/Default.aspx?s=standardCommenting&doc=19234>

| | | |
|--|--|--|
| <p>Real Property) vastava täpsusega kasutades selleks statistilisi meetodeid ning teostamata seejuures hinnatava vara ülevaatust).</p> <p>Kuigi Teie pöördumises on väga täpselt defineerimata, mida olete pidanud silmas avalike andmebaaside all, siis hindamise kontekstis mõistame küsimust selliselt, et antud juhul võivad selleks olla riiklikud registrid, riigi hallatavad keskkonnad ja (kaardi)rakendused.</p> <p>Tuleb tähele panna, et osade riiklike registrite andmestik võib olla vaid statistilise ja informatiivse iseloomuga (nt ehitusseadustiku § 61) ning andmestik ei pruugi käsitleda tegelikku olukorda.</p> <p>Sarnaseks näiteks on ka aerofotod, mis kajastavad mineviku seisu, kohati on need üks-kaks aastat varasemast ajast. Seega ilma ülevaatust teostamata ei pruugi olla tuvastatav vara tegelik olemus ja parendused, sealhulgas ehitatud/lammutatud ehitised peale viimast aerofotot, lisaks juurdepääsutee(de) olukord ja muud asjaolud.</p> <p>Vara hindamist käsitleva standardi EVS 875-10:2019 p 7.1.2 kohaselt on ülevaatuse üheks eesmärgiks kontrollida kogutud andmete vastavust tegelikkusele. Seega ülevaatuse mitteteostamine võib omada mõju hindamistulemusele. Tihti selguvad kohapealsel ülevaatusel asjaolud, mida registrites ei nähtu. Näiteks on vara koormatud üürilepinguga või esinevad varal olulised puudused, mille mitteamistamine võib viia valede otsusteni ja võimaliku majandusliku kahjuni. Maa-ja Ruumiamet kogub maakatastriseaduses märgitud tehingute andmeid seaduses märgitud eesmärgil.</p> <p>Eelnevat arvestades tuleb Maa- ja Ruumiameti tehinguandmete kasutamisse suhtuda reservatsiooniga. Hindajal ning tehinguandmete töötlejal lasub vastutus kasutatava info usaldusväärsuse kontrollimises.</p> <p>Väga homogeensete varade lõikes võib hinnadiferents tuleneda näiteks sisustusest (kohtkindel sisustus, mööbel jms), planeeringutest, parendustest (ehitised), erilahendustest ja eristuvatest omadustest, kuid sellist infot tehingute andmebaas enamasti ei sisalda.</p> <p>Hindamise täpsuse osas märgime, et on varasid, mis oma homogeense iseloomu, selgepiirilise parima kasutuse ja füüsiliste omaduste tõttu võimaldavad aktiivses ja stabiilses turuolukorras piisava hulga tehingute olemasolul võrdlemisi täpselt hinnata vara väärtust ka üldistatud tehinguinfo põhjal, näiteks maatulundusmaa, mille parim kasutus on maatulundusmaa ja millel puudub kasvav mets, ehitusmaa aktiivse ning stabiilse turu ja homogeensete varadega piirkondades jms. Ka tüüpelamutes asuvaid kortereid saab võrdlemisi usaldusväärselt hinnata juhtudel, kus turg on aktiivne ja stabiilne, tehinguid on piisavalt ning teada on</p> | | |
|--|--|--|

| | | | |
|----|---|--------------------|--|
| | <p>hinnatava ja müüdud korterite ning elamute seisukord ja omadused ning kõik need on arvesse võetud nii sisendite kui ka väljundi osas. Kui hinnataval või müüdud varadel esinevad tüüpilukordadest eristuvad õigused ja/või kohustused või võimalused, mis mõjutavad turuväärtust (nt ehitusvõimalus Tallinna lähedal paiknevatel maatulundusmaadel), võib üldistatud lähenemisel tekkida disproportsioon turuväärtusest ja tulemust ei saa nimetada turuväärtuseks.</p> | | |
| 25 | <p>EKHÜ lisa 2 (Eesti Maaülikooli vastus EKHÜ küsimusele, kas Eesti avalikud andmebaasid ning Maa- ja Ruumiameti tehingute andmebaas võimaldavad kinnisvara (eelkõige on mõeldud kortereid, aga ka muud hoonestatud kinnisvara) erakorralist hindamist rahvusvaheliselt tunnustatud standarditele (näiteks IAAO Standard on Mass Appraisal of Real Property) vastava täpsusega kasutades selleks statistilisi meetodeid ning teostamata seejuures hinnatava vara ülevaatust).</p> <p>Teoreetiliselt võimaldaksid Eesti avalikud andmebaasid erakorralise hindamise läbiviimist kasutades statistilisi meetodeid, kuid seda vaid aktiivse turuga piirkonnas. Hindamistulemuse täpsus sõltub eelkõige andmete kvaliteedist ja kättesaadavusest ning seetõttu ei pruugita paljudel juhtudel saavutada hindamistulemuse täpsust vastatavalt rahvusvaheliselt tunnustatud standarditele. Alljärgnevalt on loetletud põhjused, mis pärsivad erakorralise hindamise läbiviimist rakendades statistilisi meetodeid ning teostamata seejuures vara ülevaatust.</p> <p>1. Eesti kontekstis on statistiliste meetodite kasutamisel probleemiks eelkõige turu väiksus. Eeskätt väljaspool suuremaid linnu on tehingute arv madal ja maapiirkondades ei ole üldjuhul kinnisvaraturg väljakujunenud. Tehingud on juhuslikku laadi ning võivad olemuselt olla väga erinevad, seega statistiliste mudelite aluseks olev andmestik on tõenäoliselt ebapiisav usaldusväärsete tulemuste saamiseks.</p> <p>2. Tehingute heterogeensus – samas piirkonnas võivad kinnisvaratehingud olla väga erineva iseloomuga. Näiteks võivad korterid erineda mitte ainult suuruse, vaid ka seisukorra, planeeringu, hoone tüübi, tehniliste lahenduste ja asukoha mikrotasandi poolest. Need erisused mõjutavad turuväärtust olulisel määral, kuid statistiline hindamismudel ei pruugi neid piisava täpsusega arvesse võtta, eriti kui pole teostatud vara ülevaatust.</p> <p>3. Andmete erinevus – avalikes andmebaasides esinevad andmed, nagu näiteks korteri pindala, ei ole alati võrreldavad. Registrites kajastatakse üldjuhul eluruumide pindala, kuid osadel juhtudel on pindala arvestuses ka panipaikade ja rõdude pinnad. Selline varieeruvus toob kaasa olukorra, kus statistiline analüüs baseerub mittevõrreldavatel andmetel ning viib ebatäpse tulemuseni.</p> | Teadmiseks võetud. | |

| | | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| | <p>4. Hindamistulemuse täpsuse ja usaldusväärsuse vähenemine, tulenevalt vara ülevaatuse mitteteostamisest:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kohapealse ülevaatuseta jääb oluline info vara kohta kättesaamatuks, näiteks siseviimistluse seisukord, teostatud ümberehitused ja planeeringumuudatused (sh ebaseaduslikud muudatused) ja muud tegurid, mis võivad märkimisväärselt mõjutada vara turuväärtust. Statistilised mudelid ei suuda arvestada asukoha mikrotasandi kõiki tegureid, nagu näiteks vaated, parkimisvõimalused, lähedal asuvad müraallikad, sotsiaaltaristu jm. Taolised tegurid mõjutavad vara väärtust oluliselt, kuid avalikes andmebaasides ei ole piisaval määral vajalikku infot esitatud. <p>Kokkuvõtvalt ei pruugi statistiliste meetodite kasutamine vara erakorraliseks hindamiseks Eestis ilma vara vahetu ülevaatuseta olla usaldusväärne. Eesti kinnisvaraturu väiksus, tehingute vähesus ning andmete kvaliteet takistavad rahvusvahelistele standarditele vastava hindamistulemuse saavutamist. Kuna kinnisvaraobjektid erinevad üksteisest asukoha ja omaduste poolest, mis ei kajastu andmebaasides piisava täpsusega, siis võivad statistilised mudelid anda eksitavaid tulemusi, eriti väiksemates asulates, kus iga tehing võib turuväärtust märkimisväärselt mõjutada. Seetõttu ei pruugi pelgalt statistiliste andmete põhjal kinnisvara hindamine ilma ülevaatus teostamata olla mitte ainult madala täpsusega, vaid võib viia ka oluliste eksimusteni.</p> | | |
| Eesti Kinnisvarafirmade Liit | | | |
| 1 | EKFL juhatus on eelnõuga planeeritavaid muudatusi põhjalikult arutanud. Samuti palusime eelnõu kohta juriidilist arvamust. Advokaadibüroo hinnangul on eelnõu põhimõttelises vastuolus nii Euroopa Liidu kui Eesti õigusega. Seejuures mitte üksnes eelnõu, aga ka rahandusministri 15. juuni 2016. aasta määrus nr 25 kehtival kujul on oluliste õiguslike ja sisuliste puudustega ega vasta tarbijate, riigi ega turuosaliste huvidele (lisa 1). | Teadmiseks võetud. | |
| 2 | Meile on teada, et eelnõu algne eesmärk oli lihtsustada tarbijate laenude refinantseerimist, mis on ka meie hinnangul väga mõistlik. Praeguse eelnõuga on aga hoopis muudetud elukondliku kinnisvara hindamise korraldust, lubades statistikapõhise mudeli kasutamist ka laenu esmakordsel andmisel. Praeguse eelnõuga suurendatakse tarbijate riske, kahjustatakse vastutustundliku laenamise põhimõtteid ning seatakse kutselised hindajad võrreldes pankade hindajatega ebavõrdsesse positsiooni. | Teadmiseks võetud/selgitatud. | Eelnõu uues versioonis nähakse ette, et statistilise mudeli kasutamine on võimalik eluasemelaenude refinantseerimise korral. |
| 3 | EKFL ei ole statistikapõhise mudeli kasutamise vastu, kuid esialgu on mõistlik seda rakendada üksnes tagatisvara korduval hindamisel ning laenude refinantseerimisel. Tarbijakrediidi esmakordsel võtmisel ei või tagatisvara ebaõige hindamisega riskida, sest neid riske kannab tarbija. Statistikapõhist mudelit võib laialdasemalt kasutada alles pärast seda, kui see on ennast praktikas tõestatud. Mh on korrastatud ehtisregistri jm avalikult kättesaadavaid andmeid. | Teadmiseks võetud. | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| 4 | <p>Samuti oleme veendunud, et kinnisvara hindamise reeglid peavad olema nii sise- kui välishindajatele samad (eelkõige hindamisaruande kinnitaja kvalifikatsiooninõuded, väljakujunenud turupraktika järgimine ja kinnisvara ülevaatuse kohustus). Hindaja isikust tulenevate erisuste tegemine pole seaduslik ega millegagi põhjendatud. Samuti võib kvaliteedinõuete puudumine halvendada krediidiandjate hindamise kvaliteeti ning vähendab tarbijakrediidi andmise läbipaistvust.</p> | <p>Teadmiseks võetud/selgitatud.</p> | <p>Eesti Pangaliidu hinnangul ei toeta EKFL-i ettepanek eelnõu põhieesmärki (tarbijate kulude alandamine laenu refinantseerimisel), samuti ei saa nende hinnangul sise- ja välishindajaid kohelda ühetaoliselt, sest lisaks Eesti õigusaktidele peavad pangad järgima Euroopa Pangandusjärelevalve Ameti ja Euroopa Keskpanga juhiseid, suuniseid jms ametlikke dokumente. Vastavust nii Eesti kui ka Euroopa Liidu õigusaktide ning pädevate asutuste juhiste, suuniste jms dokumentidega kontrollitakse järelevalvemenetluse käigus. Mitme panga esindaja sõnul koosneb nende hindajate tiim kas täielikult või osaliselt isikutest, kes omavad ka kehtivad välishindaja kutsetunnistust, mistõttu omavad nad samaväärseid teadmisi ja oskusi, kui välishindajad.</p> |
| 5 | <p>Eelnõu menetlemise jätkamisel palub EKFL seda muuta nii, et täidetud saab eelnõu algne eesmärk, aga samas on kõrvaldatud ka põhjendamatud erisused.</p> | <p>Teadmiseks võetud.</p> | |
| 6 | <p>Konstruktiivsuse huvides oleme mõlemad eesmärgid täitnud omapoolses kompromiss-eelnõus:</p> <p>(1)kinnisvara hindamisel kehtivad nii sisehindajatele kui välishindajatele samad reeglid (st väljakujunenud turupraktika järgimine, ülevaatus, kvalifikatsiooninõuded). Ühesugused reeglid kehtivad nii tagatisvara esmakordsel hindamisel kui statistikapõhise mudeli kasutamisel;</p> <p>(2)statistikapõhist mudelit võib kasutada üksnes tagatiseks oleva kinnisvara korduval hindamisel ja laenu refinantseerimisel. Seejuures ei pea mudeli kasutamisel tegema ülevaatus ning rakenduvad lihtsustatud dokumenteerimise nõuded.</p> <p>Sellisel muudetud kompromiss-eelnõu on lisatud käesolevale kirjale (lisa 2).</p> | <p>Arvestatud osaliselt/selgitatud.</p> | <p>Eelnõu uues versioonis nähakse ette, et statistilise mudeli kasutamine on võimalik eluasemelaenude refinantseerimise korral. Samuti täpsustatakse eelnõu seletuskirjas tingimusi, millal võib ülevaatus jätta tegemata, et tingimused oleks kõikidele osapooltele üheselt arusaadavad.</p> <p>Eelnõu koostajad ei pea põhjendatuks nii sise- kui ka välishindajate suhtes esitatavate nõuete ühtlustamist, sest väljub eelnõu piiridest ja on küsitav, kuidas see toetab eelnõu eesmärgi saavutamist. 5 Lisaks jääb selgusetuks, kuidas peaks toimuma sellises olukorra järelevalve sisemiste hindajate üle, sest hetkel ei küündi riiklik Finantsinspektsiooni järelevalve väliste hindajate üle, kuid EKFL-i poolt pakutud versiooni kohaselt teostaks kutset omavate sisehindajate üle topeltjärelevalvet (nii Finantsinspektsioon kui Kutsekoda). Pole selge, mis eesmärki ja kelle huvides taoline</p> |

| | | | |
|---|---|-------------------------------|---|
| | | | meetod tegelikkuses teeniks ning kas see on proportsionaalne. |
| 7 | Kui ministeerium peab võimalikuks eeltoodud lahendusi veel põhjalikumalt arutada, siis toetame Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu ettepanekut laiendada kaasatud isikute ringi ja moodustada töögrupp, kellega ühiselt töötatakse läbi uued hindamispõhimõtted ja läbimõeldud lahendus hindamisvaldkonna lihtsustamiseks. Üksnes nii on võimalik koondada kõikide sidusrühmade positsioonid ja saavutada kõiki osapooli rahuldav lahendus. | Mitte-arvestatud/s elgitatud. | Eelnõu koostajad kohtusid 6. mail 2025. aastal nii EKHÜ kui ka EKFL-i esindajatega. Eelnõu eesmärk ei ole reformida Eesti kinnisvara hindamise põhimõtteid, vaid tagada, et statistikapõhist mudelit kasutataks ühetaoliselt. Seega ei mahu EKFL-i ettepanek käesoleva eelnõu raamidesse. Veel enam, kuivõrd hindamisega seotud spetsiifilisi nõudeid reguleeritakse EVS 875 standardiga ning selle ülevaatamist ja korraldab Eesti Standardikeskus, väljub mudeli muutmine Rahandusministeeriumi pädevusest. |
| 8 | <p>EKFL lisa 1 (advokaadibüroo Walless memorandum EKFL tellimusel)</p> <p>Meie hinnangul on eelnõu põhimõttelises vastuolus nii Euroopa Liidu kui Eesti õigusega ning tarbijaid ja turuosalisi kahjustav. Meile teadaolevalt on Eesti Kinnisvarahindajate Ühing eelnõu kohta juba 27.03.2025 negatiivse arvamuse esitanud ja toonud esile põhjendused vastuolude kohta. Käesolevas memorandumis ei käsitleta Eesti Kinnisvarahindajate Ühingu sellekohaseid seisukohti.</p> <p>Leiame, et mitte üksnes eelnõu, aga ka rahandusministri 15. juuni 2016. aasta määrus nr 25 kehtival kujul (edaspidi määrus) on oluliste õiguslike ja sisuliste puudustega ega vasta tarbijate, riigi ega turuosaliste huvidele. Seetõttu EKFL kaalub asjakohaste meetmete kasutuselevõttu selle määruse põhiseadusevastaseks või kehtetuks tunnistamiseks. Põhilised argumendid on järgmised:</p> <p>(a) eelnõu ja kehtiv määrus kahjustab tarbijate huve, suurendades põhjendamatu tarbijate vastutust tarbijakrediidi võtmisel (siin p 1);</p> | Teadmiseks võetud. | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>(b) Eelnõu on vastuolus hüpoteekkrediidi direktiiviga (siin p 2);</p> <p>(c) eelnõu piirab konkurentsi tarbijakrediidi teenuste turul (siin p 3);</p> <p>(d) eelnõu kahjustab konkurentsi kinnisvara hindamise teenuse turul ning on vastuolus võrdse kohtlemise põhimõtte ja ettevõtlusvabadusega (siin p 4);</p> <p>(e) eelnõu on ebaselge ja selles on normitehnilised puudujäägid (siin p 5).</p> <p>1. EELNÕU JA KEHTIV MÄÄRUS KAHJUSTAB TARBIJATE HUVE JA SUURENDAB TARBIJATE VASTUTUST TARBIJAKREDIIDI VÕTMISEL</p> <p>Seletuskirja kohaselt on eelnõu eesmärk muuta tarbijatele krediidiandja vahetamine lihtsamaks ja soodsamaks. Eesmärgi saavutamiseks nähakse eelnõuga ette võimalus võtta tarbijakrediidi tagatiseks oleva kinnisvara (edaspidi - tagatisvara) hindamisel kasutusele statistikapõhine mudel ehk tehisarul põhinev lahendus.</p> <p>Kehtiv määrus ja ka eelnõu ei võimalda tõenäoliselt eelnõu eesmärki saavutada ega ka alandada tarbijatele krediidi vahetuskulude alandamist. Eelnõuga lükatakse tagatisvara hindamise riskid krediidiandjatele tarbijatele. Seetõttu suurendab eelnõu tarbijate riske ja kulusid nii hindamisaruannete tellimisega kui ka üldise laenu maksumusega.</p> <p>(A) Krediidiandja vastutust tagatisvara hindamisel ei või lükata või jagada tarbijale</p> <p>Kehtiv määrus eristab tagatisvara hindamise nõudeid sõltuvalt sellest, kes hindamise teeb. On olemas klassikalised, kinnisvara hindamist teenusena pakuvad sõltumatud hindajad (kehtiva määruse tähenduses välishindajad), kellele määrus kehtestab konkreetsed pädevusnõuded¹ ja kelle poolt osutatavale teenuse kvaliteedinõuded. Lisaks lubab krediidiandjate ja -vahendajate seaduse § 53 lg 2 ka krediidiasutustel endal tagatisvara hinnata. Seda teevad panga töötajad (sisehindajad), kelle pädevusele määrus mingeid objektiivselt kontrollitavaid nõudeid ette ei näe.</p> <p>Seega erinevalt välishindajatest ei näe määrus ette sisehindajate pädevusele ette mitte ühtki objektiivselt hinnatavat nõuet. See on käsitletav ka turuosalise ebavõrdse kohtlemisena (vt memorandum p 4).</p> <p>Määruse § 3 lg 1 näeb ette tagatisvara hindamise protsessile vara hindamise hea tava ja väljakujunenud praktika järgimise nõude. Formaalselt peaksid määruse kohaselt turu väljakujunenud praktikad ja kinnisvara hindamise head tava järgima nii sise- kui välishindajad. Eestis on see sisustatud enamasti läbi Eesti Standardi „Kinnisvara hindamine“ EVS 875:2022 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu Heade Tavade</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>Koodeksi. Küll aga kehtib viimane dokument vaid kutselistele hindajatele. Lisaks kehtestab määrus sisehindajate kasuks veel ühe olulise erinevuse - sisehindajad võivad jätta tagatisvara ülevaatuse tegemata.</p> <p>Seega kuigi loogiliselt võiks eeldada, et tarbijate huvides peaks olema krediidiasutuse enda poolt teostatud tagatisvara hindamine pädevam, põhjalikum ja õigem, näeb määrus juba täna ette sisehindajatele soodsama režiimi.</p> <p>Eelnõuga soovitakse näilise paindlikkuse ettekäändel tarbijakrediidi tagatise hindamise nõudeid veelgi lihtsustada. Eelnõuga tunnistatakse määruse § 2 ja 3 sätestatud nõuded kehtetuks ja nähakse ette uus paragrahv 31, mis tagatisvara hindamise nõuded kokku võtab. Olemuslikult see senisest regulatsioonist ei erine, kuid uuena nähakse ette statistikapõhise mudeli kasutusele võtmine. Sisuliselt on tegemist tehisarude poolt veebist ja muudest täpsustamata allikatest kogutud teabe alusel tagatisvara turuväärtuse määramisega, kusjuures on oluline, et senise pigem erandi asemel näeb eelnõu krediidiandjatele ette reegli jätta statistikapõhise mudeli kasutamisel tagatisvara üle vaatamata. See puudutab ainult krediidiandjaid, sest kutselised hindajad peavad ülevaatuse kui ühe kõige olulisema tähendusega toiminguga tegema nii eelnõu kui neile nagunii rakenduva kutseorganisatsiooni standardi alusel.</p> <p>Krediidiandjate tagatisvara hindamise korral toimub „ülevaatus“ seletuskirja kohaselt krediidiandjale edastatud fotode ja/või avalikest registritest pärit andmete pinnalt. Selliselt luuakse olukord, kus tagatisvara väärtus hakkab sõltuma sellest, mida tagatisvara puhul fotole jäädvustatakse ja mida mitte. Kuna erinevalt kutselistest hindajatest ei ole tarbijad asjatundjad, et kinnisvara hinda mõjutavaid tegureid hinnata, siis ei saa eeldada, et tarbijad oskavad õigeid fotosid esitada. Nii võivad fotodelt jääda välja ehitiste ja kinnistu tegelik seisund, olulised ehitustehnilised puudused, registris mitteolevad ehitised või nende osad jpm. Seejuures ei saa välistada ka inimeste pahatahtlikkust või süsteemi puuduste ärakasutamist. Nii on ka Maa- ja Ruumiamet rõhutanud, et avalikes registrites kuvatud andmed ei pruugi olla ajakohased, täpsed ja usaldusväärsed (lisa 1). Täitmata jääb seega ka eelnõu § 3 1 lg-s 7 soovitud tulem. Vara ülevaatus ei tähenda aga üksnes fotode tegemist, vaid ka tagatisvara kohta suulise teabe saamist – üürilepingud, suhted naabrite ja korteriühistuga, müra jm. Kokkuvõttes võib statistikapõhise mudeli rakendumine (tehisarude läbiviidud hindamine) viia tagatisvara väärtuse ebaõige tulemuseni.</p> <p>Sellest tulenevad riskid on ilmsed – kui tagatisvara väärtus on hinnatud tegelikust madalamaks, võivad tarbija kohustused krediidiandja ees jääda tagatisvara realiseerimisel täitmata. Krediidiandjal võib olla huvi hinnata tagatisvara tegelikust kõrgemaks, et anda tarbijale rohkem laenu. Oluline on aga see, et sellise statistikapõhise mudeli rakendumisel jääb kogu</p> | | |
|--|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>vastutus tarbijale - krediidiandja saab põhjendada hindamise tulemust (avalikult) kättesaadavate andmete ja tarbija enda esitatud fotodega, aga ka seadusandliku süsteemi (määrusega), mis sellisel viisil valele hindamistulemusele jõudmise lubas põhjustada.</p> <p>See, et eelnõuga vabastatakse krediidiandja tema tegevusega seotud vastutusest, ei ole vastutustundliku laenamise põhimõttega kooskõlas. Riigikohus on viimastel aastatel võtnud eesmärgiks reguleerida tarbijakrediiti, võttes ülesandeks kontrollida omal algatusel mh vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimist. Eelnõu, mis annab võimaluse jätta krediidivõimelisuse hindamise üheks osaks oleva tagatisvara hindamise olulised nõuded täitmata, kahjustab vastutustundliku laenamise eesmärki.</p> <p>Eraldi tuleb märkida ka seda, et kui kinnisvara võetakse laenu tagatiseks ilma põhjaliku kontrollita, tekib krediidiandjate hüpoteegiportfellidesse süsteemne risk – sellised varad võivad osutuda raskesti müüdavateks, kui hiljem selgub, et nende väärtus on üle hinnatud. Kuigi olemuselt mõjutab probleem peamiselt krediidiandjaid, kanduvad valesti antud laenu tagajärjed lõpuks tarbijatele, tuues kaasa suurenenud kulud nii leppetrahvi tasumises, vaidluste ja õiguslike konfliktide lahendamises, kui ka seeläbi, et krediidiandja poolt oluliselt kõrgemaks hinnatud tagatisvara summuügi korral ei jätku vara realiseerimisel saadud summast laenusumma teenindamiseks. Seda riski tuleb minimeerida.</p> <p>Eelöeldut arvestades ei ole põhjendatud eelnõuga krediidiandjate vastutusest vabastamine, asetades tagatisvara hindamise riskid tarbijatele. Ebapiisav kontroll laenuandmise protsessis suurendab finantsriske nii krediidiandjatele kui ka laenuvõtjatele.</p> <p>(B) Tarbijatele kulude alandamine on näilik</p> <p>Kuigi statistikapõhine meetod võib alandada sisehindaja töötunde ja seetõttu muuta hindamisteenuse odavamaks, on selline hinna alandamine näilik. Eelnõus on jäetud arvestamata, et kuigi tagatisvara hindamistingimuste ülevaatamine võib omada kiiret efekti hindamisega seotud kulude vähendamisele, ei pruugu see tuua kaasa kogu krediidi vahetuskulude vähendamist.</p> <p>Esiteks, eelnõu seletuskirjast nähtub, et vastav statistikapõhine mudel tuleb eelnõu subjektidel kas sisse osta, ise välja töötada või tellida olemasolu korral emaaettevõtjalt. Teisisõnu, käesoleval hetkel sellist statistikapõhist mudelit välja töötatud ei ole. Krediidiasutustel tuleb esmalt vastav mudel arendada ja/või sellega seonduvalt kulusid kanda. Tõenäoliselt arvestatakse mudeli arendamise kulud teiste tasude sisse, mille tulemusel suurenevad lepingu- ja teenustasud. Seega võivad küll hindamisega seonduvad kulud alaneda, teisalt suurenevad muud kulud.</p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Teiseks, hetkel turul valitseva praktikaga saab tarbija kasutada sisehindaja koostatud hindamisaruanne üksnes samas krediidiandjas. Tarbija ei saa sisehindaja hindamisaruanne kehtiva praktika järgi kasutada teises krediidiandjates alternatiivse laenupakkumise saamiseks. Kui tarbija eesmärk on selgitada välja talle parimaid tingimusi pakkuv krediidiandja, on tarbija sunnitud kandma kulusid mitme sisehindaja aruande saamiseks, tasudes igakordselt iga krediidiandjate enda sisehindajale hindamisteenu eest. Seejuures on tõenäoline, et teised krediidiandjad ei pruugi aktsepteerida sisehindamise tulemust, sest see pole läbivõetav, kontrollitav ega turu standardile vastav. Seevastu välisandja hindamisaruanne on üldjuhul võimalik kasutada kõikides krediidiandjates. Seega kuigi krediidiandjate endale võivad tehisaru kasutuselevõttuga tagatisvara hindamise kulusid väheneda, siis tarbijatele krediidi vahetus lihtsamaks, kiiremaks ega odavamaks ilmselt ei lähe.</p> <p>Kolmandaks, tarbija kulusid suurenevad kaudselt ka seeläbi, et statistikapõhine mudel ei pruugi adekvaatselt kajastada tegelikku kinnisvara väärtust, hinnates tagatisvara väärtuse konservatiivselt liiga madalaks või just vastupidi liiga väärtuslikuks. Just viimane võib tarbijatele kaasa tuua tegelikult suurema laenu ja/või pikemaks tähtajaks andmise, mis ei pruugi vastata tarbija tegelikule krediidi võimele ja tekitab talle liigset intressikulu ja riski. Liiga suur laenusumma suurendab maksekoormust ja võib viia finantsraskusteni. Samas liiga madal laenusumma võib raskendada kinnisvara soetamist. Seega tarbijale võivad laenu kogukulud – lihtsamalt ja rohkem saadud laenu näol – suurened.</p> <p>Kokkuvõtvalt ei taga eelnõuga kavandatud statistikapõhine hindamismudel krediidi vahetamise lihtsustumist ega tarbijate kulude vähenemist, vaid suurendab nende finantsriske ja kohustusi. Selle rakendamine võib kaasa tuua ebatäpset tagatisvara hindamist, krediidiandjate vastutuse ülemäärase ülekandmise tarbijatele ning sellest tulenevalt olulisi majanduslikke ja õiguslikke tagajärgi.</p> <p>2. EELNÕU ON VASTUOLUS HÜPOTEKKREDIIDI DIREKTIIVIGA</p> <p>Seletuskirjast ilmneb, et eelnõu eesmärk on senise kvalifitseeritud, piisavate teadmiste, kogemuste ja oskustega andja asemel võimaldada kinnisvara hindamise teenust tellida teadmata kvalifikatsiooniga siseandjalt, kes enda töösuhtest tulenevalt on sõltuv enda tööandjast krediidiandjast.</p> <p>Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL käsitleb tarbijakrediitilepinguid, mis on seotud elamukinnisvaraga (edaspidi Hüpotekkreeditiiv). Direktiivi artikkel 19 sätestab nõuded kinnisvara hindamise</p> | |
|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>sõltumatusele ja pädevusele. Selle artikli kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et enne krediidilepingu sõlmimist hinnatakse kinnisvara objektiivselt ja professionaalselt. Hindamise peavad läbi viima hindajad, kellel on asjakohane kvalifikatsioon, pädevus ja kogemus. Lisaks peavad liikmesriigid tagama, et krediidasutused järgivad usaldusväärseid standardeid kinnisvara hindamisel. Seega lasub nõuete kehtestamise kohustus direktiivi artikli 19 lõike 2 kohaselt 7 liikmesriikidel, kuid krediidasutused peavad järgima kehtestatud standardeid ja tagama hindajate sõltumatuse ning pädevuse.</p> <p>Hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 19 on üle võetud KAVS § 53 lg 2, mille kohaselt kinnisvara hindaja peab olema piisavalt sõltumatu krediidi andmise otsuse tegemise protsessist. Samas ei ole olemasolev regulatsioon direktiivi ülevõtmiseks piisav, sest määruse, eriti eelnõu sätted sisehindajate pädevuse ja teenuse kvaliteedinõuete üle on hinnangulised ja jäetud üksnes krediidasutuste enda määrata. Tulenevalt viidatud direktiivi artikli 19 p-st 2 peab meetmed direktiivi eesmärgi täitmiseks määrama riik siseriikliku õigusega, mitte ei saa neid jätta krediidasutuse enda otsustada. Nii määrukses kui eelnõus puuduvad mis tahes sisehindaja sõltumatuse tagamise kriteeriumid. Nt Eelnõu § 31 lg 5 sätestab: <i>Krediidiandja või -vahendaja peab kehtestama sise-eeskirjadega nõuded oma töötajate teadmiste, oskuste ja kogemuste hindamise läbiviimiseks ning dokumenteerimiseks vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seaduses ja käesolevas määrukses kehtestatud nõuetele. Krediidiandja või -vahendaja peab kehtestama sise-eeskirjadega nõuded oma töötajate teadmiste, oskuste ja kogemuste hindamise läbiviimiseks ning dokumenteerimiseks vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seaduses ja käesolevas määrukses kehtestatud nõuetele.</i> Tekib direktiivi eesmärgiga vastuolus olev olukord, kus direktiiv nõuab siseriikliku õigusega (eelkõige seadusega) krediidasutuse kontrollimist tagava meetme kasutamist, siis seadus viitab määrusele, määrus nõudeid ette ei näe ja annab omakorda õiguse kehtestada need krediidasutuse sisedokumentidega. Praegune eelnõu näeb ette üksnes objektiivselt kontrollimatud, sisutühjad ja edasiviitavad „nõuded“. Mitte ühtki nõuet sisehindajale ega tema teenuse kvaliteedile esitatud nõuet eelnõus ei ole. Kui määrus ei näe ette sisehindajate teadmiste, oskuste ja kogemuste ega hindamise läbiviimisele mingeid nõudeid, siis ei saa selliste nõuete kehtestamist nõuda ka krediidasutustelt.</p> <p>Seletuskirjas puuduvad ka suunised, kuidas tagada piisav järelevalve sisehindajate oskuste ja kvalifikatsioonile. Samuti jääb selgusetuks, mis tingimused on ette nähtud põhjendustele tagatisvara ülevaatamata jätmiseks ja/või statistikapõhise mudeli kasutamiseks. Seletuskirjast ei selgu, kes teostab põhjenduste üle järelevalvet, sh kas põhjendused tehakse tarbijale kättesaadavaks ja on vaidlustatavad.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Eelöeldut arvestades on eelnõu vastuolus hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 nõuetega, eelkõige hindajate sõltumatuse ja pädevuse nõudega.</p> <p>3. EELNÕU PIIRAB KONKURENTSI TARBIAKREDIIDI TURUL</p> <p>Seletuskirja kohaselt on eelnõu üheks eesmärgiks ka suurendada krediidiandjate vahelist konkurentsi. Eelnõu eeltoodud eesmärgi ei saavuta. Vastupidi, eelnõu takistab laenude vaba liikumist, kuivõrd eelnõu ega ka kehtiv määrus ei arvesta krediidiandjate senist praktikat.</p> <p>Hetkel kehtiv turuolukord võimaldab tarbijal välishindajalt tellitud hindamisaruannet kasutada erinevates krediidiasutustes. Sama põhimõte ei ole kohaldatav aga sisehindajate puhul. Nimelt ei väljasta sisehindajad tarbijatele üldjuhul hindamisaruannet. See tähendab, et kui tarbija soovib hoida hindamisaruande kulude pealt kokku ja tellida hindamisaruande sisehindajalt, kuid pärast aruande saamist soovib saada alternatiivse pakkumise ka teisest krediidiasutusest, peab tarbija tellima uuel sisehindajalt hindamisaruande. See suunab tarbijaid tegelikult kulutama hindamisaruande peale esialgsest suurema summa. Selline süsteem ei saavuta eelnõu eesmärki muuta tarbijatele krediidiandja vahetamine lihtsamaks. Vastupidi, eesmärgi saavutamiseks peab olema hindamisaruannet (sõltumata sellest, kas selle on koostanud välis- või sisehindaja) võimalik kasutada erinevates krediidiasutustes. See omakorda tähendab, et sisehindajate koostatud aruanded peavad samuti vastama kättesaadavuse ja läbipaistvuse põhimõttele.</p> <p>Nii kehtiv määrus kui ka eelnõu tegelikult konkurentsi ei ava. Eelnõu võimaldab vastupidiselt krediidiasutustel klient nn enda teenusega lukustada, muutes alternatiivsete pakkumiste saamise ebamugavamaks ja kulukamaks. Seega ei ole võimalik eelnõuga soovitud eesmärki saavutada üksnes hindade alandamisega, vaid muuta tuleb ka krediidiandjate senist praktikat. Hetkel krediidiasutustes valitsev praktika seda ei taga, sest tarbijal ei ole täna võimalust kasutada sisehindajalt saadud hindamisaruannet teises krediidiasutuses. Seetõttu on eelnõu seletuskirjas toodud hindade alandamise argument näilik ega arvesta tegelikku turu olukorda.</p> <p>Veelgi enam, krediidiandjad ei konkureeri omavahel mitte ainult laenu hinna ja teenustasudega, vaid ka laenusumma suuruse ning laenu ja tagatise väärtuse suhtega (loan to value, LVT). See loob olukorra, kus krediidiandjad võivad konkurentsi püsimiseks olla motiveeritud hindama tagatisvara väärust kõrgemaks. Kuigi tarbijakrediidile kehtivad omakapitali nõuded, on need üsna paindlikud, võimaldades kõrgema vara väärtuse korral väljastada suuremaid laene. See omakorda soodustab kinnisvara hinnatõusu turul tervikuna.</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>Eelnõu seletuskirjas on ka esile toodud, et statistikapõhine mudel kohaldub peamiselt üksnes homogeensete varade puhul ja vähem mittehomoogeensete varade puhul. Sise- ja välishindamise hindade kunstlikult erinevatena hoidmisel suunatakse tarbijaid lihtsamate, standardsete varade puhul kasutama odavamat sisehindamist. Samal ajal tõuseb välishindamise hind mittehomoogeensete varade puhul, kuivõrd välishindamise teenust pakkuvate ettevõtete püsikulud jaotuvad väiksema töömahu peale. Kui eelnõus säilib selline ebavõrdne regulatsioon, võib välishindajate arv oluliselt väheneda, mis omakorda vähendaks konkurentsi ning tõstaks keerukamate varade hindamise kulusid märkimisväärselt. Eelnõu seega soodustab krediitiasutuste monopoli tekkimist tagatisvara hindamise turul. See ei ole aga kooskõlas Euroopa Liidu vaba turu põhimõtte ja konkurentsireeglitega.</p> <p>Veelgi enam, eelnõu sellisel kujul ei vasta Eesti turu praktikale. Nimelt Eesti turu väiksuse tõttu saab statistikapõhist mudelit kasutada üksnes piiratud piirkondades. Nii on ka eelnõu seletuskirjas toodud võrdluspiirkondadena esile üksnes Tallinnas asuvad Lasnamäe ja Mustamäe. Kõik teised linnad ja nende piirkonnad on jäetud teadmata põhjusel analüüsist välja. Ühe linna kahe piirkonna võrdlusega ei saa teha ühtset järeldust. Teisisõnu on statistiliste mudelite aluseks olev andmestik avalikes registrites ebapiisav usaldusväärse tulemuse saamiseks. Seda on kinnitanud ka Eesti Maaülikool (lisa 2).</p> <p>Statistikapõhise mudeli kasutuselevõttuga ei ole eelnõu kohaselt tagatud usaldusväärne tagatisvara hindamine. Kehtiva määruse ja eelnõu seletuskirja kohaselt tuleb kinnisvara hindamisel juhinduda heast tavast. Seda head tava sisustab eelnõu läbi standardite. Samas eelnõuga soovitakse sisehindajate puhul standardite lähtumise nõudest loobuda, võimaldades sisehindajal jätta tagatisvara ülevaatomata. Kehtiv määrus võimaldab käesoleval hetkel üksnes erandjuhtudel sisehindajatele loobuda tagatisvara ülevaatomisest. Eelnõu kohaselt muutub see sisehindajatele aga reegliks, kuivõrd statistikapõhise mudeli rakendamisel jäetakse vaikimisi ülevaatus tegemata. Tagatisvara ülevaatomata jätmise tagajärjel tekkinud vastutus jääb seega tarbijate kanda.</p> <p>Eelöeldut arvestades ei taga eelnõu soovitud eesmäärke. Eelnõud muutes tuleb ühtlustada sise- ja välishindajale kohaldavaid tingimusi, tagades tarbijatele võrdse, läbipaistva ja ausa hindamise.</p> <p>4. EELNÕU KAHJUSTAB KONKURENTSI KINNISVARA HINDAMISE TURUL</p> <p>Täiendavalt soodustab eelnõu ka kinnisvara hindamise teebuse osutamise turu osaliste diskrimineerimist. Eelnõuga soovitakse kehtestada sisehindajatele ja välishindajatele</p> | | |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p>erinevad tingimused, mis on üheselt vastuolus Eesti Vabariigi põhiseaduse §-s 12 sätestatud võrdse kohtlemise põhimõttega. Eelnõu loob sise- ja välishindajatele objektiivselt erinevad tingimused ja toob kaasa hindajate ebavõrdse kohtlemise. Välishindajatele kehtivad eelnõu järgi rangemad nõuded – nad peavad olema saanud kõrgema taseme kutse, arvestama kutseorganisatsiooni kehtestatud kinnisvara hindamise standardiga, teostama objekti ülevaatuse, täitma hindamisaruande kõiki formaalseid nõudeid ja vastutama rahaliselt oma hindamisteenuse kvaliteedi eest. Seevastu eelnõu kohaselt on krediidiandja sisehindajale mitte ühtki objektiivselt hinnatavat nõuet esitatud ei ole. Arvestades, et sisehindajad saavad kasutada tehisarvu koostatud materjale, saavad nad osutada teenust vähena hulga tegevuste, riskide ja kuluga. Seega eelnõu asetab välishindajad ebavõrdsesse konkurentsipositsiooni ja piirab nende võimalusi turul tegutseda. Nii moonutab riik eelnõuga kinnisvara hindamise teenuse turgu ja võib kaotada välishindajate elukondliku kinnisvara hindamise turult üldse.</p> <p>Eelnõu seab samaväärseid teenuseid pakkuvad isikud erinevatesse tingimustesse ilma igasuguse mõistliku ja adekvaatse põhjusega. Seetõttu on eelnõu põhiseadusega vastuolus. Eelnõus puuduvad ka objektiivsed põhjendused sellise regulatsiooni saavutamiseks, sh hinnatud ei ole selle proportsionaalsust. Eelnõu ei ole kuidagi sobiv, vajalik ja mõõdukas eesmärkide saavutamiseks eelnevates punktides põhjustel.</p> <p>Täiendavalt takistab eelnõu sellisel kujul ka välishindajate ettevõtlusvabadust, jättes välishindajate kutsele põhjendamatult rangemad tingimused. Eelnõu seletuskirjas puudub mis tahes adekvaatne sidusrühmadele avalduva mõju analüüs. Seletuskirjas on üksnes pealiskaudselt mööndud, et mudeli kasutuselevõtt võib kaasa tuua hindajate töömahu ja sissetuleku vähendamise. Seletuskirjas on jäetud sootuks analüüsimata, et puudutatud ei ole mitte üksnes hindajad ise, vaid sh hindajate tööandjad, eelkõige kinnisvarabürood. Hindajate töö vähenemisel väheneb oluliselt ka kinnisvarabüroode tulud, mis on tihedalt seotud kinnisvarahindajate tegevusega. Seetõttu on ka ekslik eelnõu seletuskirjas tehtud järeldus, et statistikapõhise mudeli kasutuselevõtt võib omada keskmist mõju välishindajatele. Tegelikult mis tahes põhjalikku huvide analüüsi tehtud ei ole. Seega tuleb eelnõuga edasi minemisel arvestada kõikide sidusrühmade huvidega ning põhjalikult kaaluda võimalikke negatiivseid tagajärgi.</p> <p>5. NORMITEHNILISED PUUDUJÄÄGID</p> <p>Eelnõu sisaldab ka palju normitehnilisi puudujääke, muutes sätted mitmeti tõlgendatavaks ja umbmääraseks.</p> <p>Esiteks, eelnõu § 31 lg-ga 1 täpsustatakse kinnisvara hindamise põhimõtteid, rõhutades, et vara hindamine peab</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>olema kooskõlas hea tavaga. Kehtivas määruuses on hea tava sisustatud läbi ühtse ja väljakujunenud turupraktika. Ka ühtsele ja väljakujunenud turupraktikale viitamine ei olnud hea lahendus, sest see ei ole selge, kuid praktikas see toimis ja väljakujunenud turupraktikat sisustati läbi EVS 875:2022 Eesti Standardi „Kinnisvara Hindamine“, Kinnisvara Hindajate Ühingu Heade Tavade Koodeksi (mis on üsna põhjalik) ja Maa-ameti juhiste. Eelnõus on jäetud vaid hea tava järgimise kohustus. Hea tava mõiste umbmäärasus ei võimalda seda sätet kuidagi adekvaatselt sisustada. Nii muutub õigusnorm sisutühjaks. Kui jätta alles kehtiv sätte sõnastus, puudub seletuskirjas jätkuvalt viide väljakujunenud turupraktikale ja standardile. Jääb arusaamatuks, kas sisehindamise tulemus peab EVS 875:2022 Eesti Standardi „Kinnisvara Hindamine“ vastama või mitte. Kui peab, siis tuleb see eelnõus või vähemalt seletuskirjas viidata. Kui mitte, siis tuleb kehtiva standardi mitteametlikult põhjendada.</p> <p>Teiseks, eelnõu § 31 lg 4 näeb ette, et kui lõikes 3 nimetatud isik kasutab hindamiseks statistikapõhist mudelit, peab mudeli kasutajal olema piisavalt kogemusi ja teadmisi mudeli kasutamispõhimõtetest ning ülesehitustest. Eelnõus puuduvad selgitused selle kohta, mida tuleb mõista „piisava kogemise ja teadmise all“. Samuti jääb selgusetuks, kui „piisav“ on määratlemata õigusmõiste, siis kuidas saab selle nõude täitmise üle kontrolli ja järelevalvet teostada. Nagu eelpool öeldud, siis määratlemata on ka sisehindaja pädevusnõuded, s.t mis kriteeriumitele vastab piisavate teadmiste, oskuste ja kogemustega sisehindaja.</p> <p>Kolmandaks, kuigi eelnõu eesmärk on võimaldada automatiseeritud süsteemi kasutamist, ei selgita seletuskiri selle rakendamist. Selgusetuks jääb, millistes olukordades ja kuidas on mõeldud statistikapõhise mudeli kasutamine: (i) kas automatiseeritud süsteem analüüsib ainult sellesse süsteemi sise- ja/või välishindaja poolt sisestatud andmeid, s.t kas sise- ja/või välishindaja peab enne mudeli kasutamist koguma hindamise aluseks olevad vajalikud andmed kokku ja sisestama need automatiseeritud süsteemi, teisisõnu automatiseeritud süsteemi kasutatakse üksnes tulemuse saamiseks; või (ii) kas automatiseeritud süsteem on arendatud võimalusega pääseda olemasolevatesse avalikesse registritesse, mis kogub iseseisvalt andmeid. Sellisel juhul tekib esmalt küsimus, kuidas teab mudel eristada hindamise aluseks olevaid vajalikke ja olulisi andmeid. Teisalt, kui mudel kogub andmeid iseseisvalt, siis on see vastuolus maa hindamise seaduse § 4 lg-ga 2, kuivõrd mudelil kui sellisel ei saa olla vajalikku kehtivat 6. või 7. taseme kutset. Täiendavalt jääb ka selgusetuks, et kuivõrd kinnisvara hindamisel tuleb järgida standardites kehtestatud nõudeid, siis kuidas tagatakse automatiseeritud süsteemi vastavus standardinõuetele. Seda enam, et hetkel kehtivad standardid ei näe automatiseeritud süsteemi kasutamist ette.</p> | | |
|---|--|--|

| | | | |
|---|---|----------------------------------|---|
| | <p>Viimaks on puudu ka ühtsed definitsioonid. Näiteks sisaldab kehtiv määrus sise- ja välishindaja definitsiooni (kuigi ebamäärase). Eelnõus on jäetud sisehindaja definitsioon üldse välja, kuid seda seletuskirjas ei põhjendata.</p> <p><i>Viidatud lisad on märkuste tabelis esitatud EKHÜ poolt esitatud lisadena.</i></p> | | |
| 9 | <p>EKFL lisa 2 (EKFL-i kompromiss-ettepanek)</p> <p>§ 1. Määruse muutmine</p> <p>Rahandusministri 15. juuni 2016. a määramises nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele” tehakse järgmised muudatused:</p> <p>11) Paragrahvi 2 lõige 2 sõnastatakse järgmiselt: „(2) <u>Hindamisaruande kinnitab hindaja, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse ja see kutse kehtib.</u>“</p> <p><i>SELETUS</i></p> <p>Määrust muudetakse selliselt, et elamukinnisvara hindamisaruande kinnitab nii sisehindaja kui välishindaja puhul kinnisvara hindaja 6. või 7. taseme kutsega isik. See on vajalik hindamisaruande kvaliteedi tagamiseks, tarbijate huvide tagamiseks ja hindamispraktika ühtlustamiseks.</p> <p>11) Paragrahvi 3 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks.</p> <p><i>SELETUS</i></p> <p>Ülevaatuse tegemata jätmine on lubatud üksnes statistikapõhise mudeli puhul ning on reguleeritud eelnõu p 3 lisatavas § -s 3¹ lg-s 3.</p> <p>11) määrust täiendatakse §-ga 3¹ järgmises sõnastuses: „§ 3¹. Statistikapõhine mudel</p> <p>(3) <u>Tarbijakrediidilepingu alusel võetud laenu refinantseerimisel võib elamukinnisvara hindamiseks kasutada statistikapõhist mudelit, järgides paragrahvis 3 sätestatud põhimõtteid ja arvestades käesolevas paragrahvis sätestatud erisusi.</u></p> <p>(3) <u>Refinantseerimine käesoleva määruse tähenduses on olemasoleva rahalise kohustuse, eelkõige krediidi- või laenulepingu, asendamine uue rahalise kohustusega samas või teises krediidiandjas või -vahendajas eesmärgiga muuta võla tagasimaksmise tingimusi, sealhulgas intressimäära, tähtaega, maksegraafikut või võlgnetava summa jaotust.</u></p> <p>3) Statistikapõhine mudel on automatiseeritud süsteem kinnisvara hindamiseks. Statistikapõhine mudel peab vastama järgmistele tingimustele:</p> <p>4) mudel võtab arvesse kinnisasja liiki, seisundit ning asukohta piisava detailsuse ja täpsusega;</p> <p>4) on ajakohane, täpne ja usaldusväärne;</p> | Arvestatud osaliselt/selgitatud. | <p>Eelnõu koostajad on arvestanud mitme EKFL-i ettepanekuga, täpsemalt:</p> <p>1) lisanud eelnõu § 3¹ lõikesse 2 kolmanda lause, mille kohaselt võib mudelit kasutada laenu refinantseerimisel;</p> <p>2) lisanud eelnõu § 4 lõikesse 2 punktid 20 ja 21, mille kohaselt peab hindamisaruanne sisaldama selgitusi ülevaatuse tegemata jätmisega kaasnevate riskide ja nende realiseerumise kohta ning andmeid, mida on kogutud mudeliga, kui see on asjakohane;</p> <p>3) pikendatud määruse jõustumise aega 1. jaanuarini 2026. Aastal.</p> <p>Täiendavalt on täpsustatud selgitusi eelnõu seletuskirjas, et eemaldada võimalikud tõlgendusvead ning tagada eelnõu piisavalt selge ja ühetaoline mõistmine.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>4) on krediidiandja või -vahendaja või välishindaja poolt regulaarselt kontrollitud ning väljendab moonutamata, ajakohaseid ja kvaliteetseid andmeid kinnisvara väärtuse ja omaduste kohta;</p> <p>4) kasutab kinnisasja väärtuse leidmisel võimalikult suurel määral võrdlusaluseks võetud turul tehtud tehingute valimit.</p> <p>(3) Statistikapõhise mudeli kasutamisel võib hindaja põhjendatud juhul jätta kinnisvara ülevaatusse tegemata. <u>Sellisel juhul peab hindaja hindamismudeli raportis välja tooma ülevaatusse tegemata jätmisega kaasnevad riskid ning riskide realiseerimise võimalikud mõjud hindamistulemusele.</u></p> <p>(4) Statistikapõhise mudeli kasutajal peab olema piisavalt kogemusi ja teadmisi mudeli kasutamispõhimõtetest ning ülesehitusest.“</p> <p>SELETUS</p> <p><i>Iga kodulaenu andmisel tuleb tagatiseks olevale kinnisvarale teha põhjalik hindamine, mis vormistatakse vastavalt kehtivatele standarditele hindamisaruandena. Kinnisvara hindamisaruandel on kaks funktsiooni – (a) kinnisvara õiguslik ja faktiline audit ja (b) kinnisvara turuväärtuse hindamine. Olemasolevad registrid ja andmebaasid, mis on mudelipõhise hindamise aluseks, ei sisalda (ega saagi sisaldada) kõiki kinnisvara auditi koostamiseks vajalikke andmeid, samuti ei kajasta registrid teostatud ümberehituste infot, milliste kohta kinnisvara omanikud ei ole andmeid registritele edastanud või millised ümberehitused on tehtud ebaseaduslikult ning milliseid on võimalik tuvastada vaid kohapealse ülevaatusse ja analüüsiga. Seega ei ole võimalik kinnisvara hindamist täielikult mudelipõhise hindamisega asendada.</i></p> <p><i>Määrusesse lisatav § 3¹ võimaldab kasutada elamukinnisvara hindamisel statistikapõhist mudelit sama kinnisvara tagatisel võetud laenu refinantseerimisel, kui konkreetse kinnisvara kohta on varasemalt koostatud kehtivatele hindamisstandarditele vastav hindamisaruanne. Krediidiandjal ja – vahendajal ja ka valdkonda reguleerivas standardis on võimalik piirata mudelipõhise hindamise eeltingimusi veelgi (näiteks näha ette, et mudelipõhist hindamist võib rakendada teatud tagatisvara väärtuse ja laenusumma suhte puhul LTV). Kinnisvaravaldkonna ekspertide hinnangul on statistikapõhise hindamise kasutamine põhjendatud üksnes juhul, kui LTV on kuni 50%, ning põhjaliku eksperthinnangu (mis sisaldab ka kinnisvara auditi osa ja ülevaatusse) tegemisest ei ole möödunud rohkem kui kolm aastat.</i></p> <p><i>Määruse tähenduses on defineeritud ka refinantseerumise mõiste. Refinantseerimisena käsitletakse sama laenu tingimuste (tähtaeg, intress vm) muutmist nii samas kui ka teises krediidiandjas või -vahendajas.</i></p> <p><i>Statistikapõhise mudeli puhul võib jätta ära ülevaatusse, kuid statistikapõhise mudeli kasutamisel tuleb koostatada algandmete ja tulemuste kirjalikku taasesitamist võimaldav</i></p> | |
|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| <p><i>raport, mis esitatakse ka tarbijale/ laenusajale. Raporti koostamine on vajalik mudelipõhise hindamise kontrollimiseks ja tulemuste jäädvustamiseks võimaliku vaidluse puhuks.</i></p> <p><i>Statistikapõhise kasutamise mudeli täpsemad tingimused sätestatakse vara hindamise standardis (EVS 875 seeria standardid).</i></p> <p>11) paragrahvi 4 lõige 1 sõnastatakse järgmiselt: „(1) Kinnisvara hindamine dokumenteeritakse vastavalt vara hindamise heale tavale <u>eksperthinnangu, lisahinnangu või statistikapõhise mudeli raporti vormis</u>, mille aluseks on ühtne ja väljakujunenud turupraktika, ja käesolevale määrusele.“;</p> <p><i>SELETUS</i></p> <p><i>Sõltumata elamukinnisvara hindamise vormist peavad sellega edastatav teave (vähemalt algandmed ja tulemused) olema vormistatud taasesitamist võimaldavas vormis. See tagab hindamise läbipaistvuse ka kontrollitavuse. Samuti annab see tarbijale võimaluse kasutada hindamise tulemusi teiste krediidiandjate ja –vahendajate juures, suurendades tema võimalusi soodsamate laenutingimuste saamisel.</i></p> <p><i>Kinnisvara hindamisele ja selle dokumenteerimisele kohaldatakse vara hindamise hea tavana vastavaid vara hindamise standardeid (EVS 875 seeria standardid).</i></p> <p>11) paragrahvi 4 lõike 2 sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõna „Eksperthinnang“ sõnaga „Hindamisaruanne“;</p> <p>11) paragrahvi 4 lõike 2 punkt 15 sõnastatakse järgmiselt: „15) hindamisaruande koostamise ja kinnisvara hinnatava väärtuse hindamise kuupäevad ning ülevaatuse kuupäev, kui see on asjakohane;“;</p> <p>11) paragrahvi 4 lõike 2 punktid 17-19 sõnastatakse järgmiselt: „17) viited kasutatud algandmetele; 18) hindamisaruande kinnitaja nimi ja allkiri, vajaduse korral välishindaja kutsetunnistuse number; 19) hinnangu lisad, vajaduse korral asukohaplaanid ja -skeemid, fotod hinnatavast kinnisvarast ja olulised väljavõtted viidatud materjalidest.“;</p> <p>11) paragrahvi 4 lõike 3 sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõna „eksperthinnangu“ sõnadega „alates kinnisvara hinnangu“;</p> <p>11) paragrahvi 4 lõike 3 punkt 2 sõnastatakse järgmiselt: „2) viide esialgsele hindamisaruandele ja kui see on kohaldatav, siis ka muudele asjakohastele hinnangutele;“;</p> | | |
|--|--|--|

| | | |
|---|--|--|
| <p>11) <u>paragrahvi 4 täiendatakse lõikega 5 järgmises sõnastuses:</u></p> <p><u>„(5) Statistikapõhise mudeli kasutamisel esitatakse hinnatava kinnisvara kohta kogutud andmed ja hindamistulemused kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (raportina).</u></p> <p>11) paragrahvi 5 senine tekst loetakse lõikeks 1 ja paragrahvi täiendatakse lõikega 2 järgmises sõnastuses:</p> <p>2) Krediidiandja või -vahendaja, kes on asutatud ja tegutsenud enne 2025. aasta 1. juulit või esitanud vastavalt krediidiandjate ja -vahendajate seadusele tegevusloa taotluse enne 2025. aasta 1. juulit, peab viima oma tegevuse ja dokumendid määruse <u>2026. aasta 1. jaanuaril</u> jõustunud redaktsiooniga vastavusse hiljemalt 2026. aasta <u>1. juuliks</u>.“.</p> <p>§ Määruse jõustumine Määrus jõustub <u>2026. aasta 1. jaanuaril</u>. SELETUS: <i>Määruse jõustumine planeeritakse 1. jaanuarist 2026, et tagada ka standardite kooskõlla viimine määrusega enne selle jõustumist.</i></p> | | |
|---|--|--|