



Lp Liisa-Ly Pakosta
Justiits- ja Digiministeerium
Kadri.Laud@justdigi.ee
info@justdigi.ee

Teie 27.06.2025 nr 8-1/5569-1
Meie 08.07.2025 nr 5-8/3577-1

Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (eluasemelaenude refinantseerimisel notariaalse tõestamise kaotamine)

Justiits- ja Digiministeerium edastas 27.06.2025 Finantsinspeksioonile (edaspidi ka FI) arvamuse avaldamiseks asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (edaspidi *Eelnõu*). Käesolevaga esitame oma seisukohad Eelnõule.

Eelnõu § 1

1. Kavandatava AÕS § 346 lõike 3 punkt 3 sätestab, et notariaalse tõestamise vorminõuet ei kohaldata muu hulgas juhul kui on täidetud tingimus, et tagatiskokkulepe sõlmitakse hüpoteegi üleandmise kokkuleppega samal ajal. Palume kaaluda nimetatud punkti väljajätmist Eelnõust. Kuigi seletuskirjas on nimetatud nõue selgitatud läbi kliendikaitse, jääb siiski selle koormava piirangu vajadus arusaamatuks ja ebaselgeks, st mis on ikkagi selle tingimuse täpne sisu ja eesmärk ning mis on see lisandväärtus, mida sellise piiranguga soovitakse saavutada.
2. Tuleks täiendavalt kaaluda ettepanekut, et notariaalse tõestamise nõue ei rakendu ka neil juhtudel, kui eluasemelaenu refinantseerimisel soovitakse hüpoteeki vähendada.

Eelnõu § 2

1. Eelnõu seletuskirja kohaselt peaksid Finantsinspeksioon ja Eesti Pank järelhindama eluasemelaenu refinantseerimise notariaalse tõestamise nõude kaotamist tervikuna, st nii hüpoteegi üleandmise tehingu (2023.a muudatus) kui ka tagatiskokkuleppe puhul (kavandatud muudatus). Juhime tähelepanu, et Finantsinspeksioon ja Eesti Pank saavad hindamist teostada vaid oma pädevuse piires, mistõttu on järelhindamist nimetatud asutustel võimalik teha vaid Eelnõuga kavandatavate refinantseerimistehingute tagatiskokkulepete osas. 2023. aastal jõustunud muudatuse mõju hindamiseks Finantsinspeksioonil ja Eesti Pangal pädevus ning vajalikud andmed puuduvad, seetõttu tuleb järelhindamise ulatust piirata tagatiskokkulepetega ehk Eelnõu muudatusettepaneku valguses.

Eelnevast tulenevalt teeme ettepaneku asjaõigusseaduse rakendamise seadusesse lisatav § 24¹ sõnastada järgmiselt:

„§ 24¹. Eluasemelaenu refinantseerimisel tagatiskokkulepetele notariaalse tõestamise nõude kaotamise järelhindamine

Eesti Pank ja Finantsinspeksioon analüüsivad hiljemalt 2028. aasta 31. detsembriks eluasemelaenu refinantseerimisel tagatiskokkulepetele notariaalse tõestamise nõude kaotamise mõju ja tulemuslikkust.“

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Siim Tammer
juhatuse liige