



Finantsinspeksioon

Pr Ülle Madise
Õiguskantsleri Kantselei
õiguskantsler
info@oiguskantsler.ee
info.okk@oiguskantsler.ee

Teie 19.06.2025
Meie 09.07.2025 nr 4.12-3/3410-1

Vastuskiri

Lugupeetud Ülle Madise

Täname pöördumast Finantsinspeksiooni (edaspidi ka FI) poole küsimustega krediitdivõimelisuse hindamise kohta eluasemelaenude puhul.

FI pädevus on määratletud [Finantsinspeksiooni seaduse](#) (edaspidi FIS) ja selle § 2 lõikes 1 loetletud seadustega. Suuremate krediitdiasutuste üle teeb otsejärelvalvet ka Euroopa Keskpank (edaspidi EKP) lähtudes Euroopa Liidu õigustikust. Eluasemelaene või kodulaene annavad valdavas ulatuses suuremad krediitdiasutused. Seega keskendub järgnev sellele finantstootele ja vastavale finantsjärelvalve subjekti rühmale.

FIS § 3 lõikest 1 tulenevalt teostatakse finantsjärelvalvet finantssektori stabiilsuse, usaldusväärsuse ja läbipaistvuse ning toimimise efektiivsuse suurendamise, süsteemsete riskide vähendamise ning finantssektori kuritegelikel eesmärkidel ärakasutamise tõkestamisele kaasaaitamise eesmärgil, et kaitsta klientide ja investorite huve nende vahendite säilimisel ning seeläbi toetada Eesti rahasüsteemi stabiilsust. FIS § 5 lõike 2 kohaselt FI järelvalvetoimingute sagedus ja rakendatavad meetodid arvestavad finantsjärelvalve subjekti suurust, tegevuse mõju finantssüsteemile ning tegevuse laadi, ulatust ja keerukust, lähtudes proportsionaalsuse põhimõttest.

Eluasemelaenude summad moodustavad suure osa suuremate krediitdiasutuste laenuportfelist, neist tulenevad krediidiriskid omavad olulist mõju finantssüsteemile. Eluasemelaenudega seoses esitatakse vähe kaebusi ja FI-le ei ole laekunud ka muudest allikatest olulist teavet eluasemelaenudega seotud tarbijate õiguste rikkumisest. Sellest tulenevalt on eluasemelaenudega seotud krediidirisk krediitdiasutustes viimase maksejõulisuse vaatest FI ja EKP järelvalvetgevuse tulipunktis, kuid eluasemelaenude tarbijakaitseline aspekt hetkel mitte, arvestades FIS § 5 lõiget 2. FI avaldab igal aastal oma [järelvalvelise fookuse](#), mis aktsenteerib järelvalve rõhuasetusi perioodil, kuid ei välista muude seadusjärgsete ülesannete täitmist, samuti riskikeskkonna muutumisest tingitud tulipunktide ümbersättimist.

- 1. Iga krediitdiasutus määratleb ise, kuidas arvestatakse eluasemelaenu taotleja krediitdivõimelisuse hindamisel leibkonna koosseisu ja ülalpeetavatega, lähtudes õigusaktide nõuetest**

Eluasemelaenude andmisega seotud täpsemad nõuded krediidasutusele valdavas ulatuses tulenevad Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse suunistest „Suunised laenude väljastamise ja jälgimise kohta“ (edaspidi Suunised). Suunised sätestavad muu hulgas krediidasutustele kohustuse tarbija krediidivõimelisuse hindamisel kindlaks teha tarbija leibkonna koosseis ning ülalpeetavad¹. Suuniste ülevõtmisega tunnistas FI 30.06.2021 kehtetuks pöördumises viidatud FI soovitusliku juhendi „Vastutustundliku laenamise nõuded“.

Minimaalsed nõuded eluasemelaenude tagatuse suhtarvule, laenumaksete ja sissetuleku suhtarvule ning tagasimakse tähtsajale on sätestatud Eesti Panga presidendi 12.12.2014 määruses nr 17 „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg“. Kõiki kolme piirmäära peab krediidasutus arvestama iga uue eluasemelaenu väljastamisel. Kehtestatud piirmäär laenude tagatuse suhtarvule kaitseb laenusaaajat kinnisvarahindade languse korral ning piirab võimalikku kahju, mis võib pangale tekkida laenusaaaja maksejõuetuse tõttu. Kehtestatud laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu piirmääraga sisuliselt kujundatakse laenu kättesaadavust. Selline piirang toetab pankade laenuportfelli kvaliteeti, samuti kaudselt kaitseb haavatavat tarbijat. Kehtestatud piirmäärad üheaegselt aitavad kaasa nii majapidamiste kui ka pangandussektori vastupanuvõimele majanduse negatiivse arengu korral. Selleks, et tagada pankadele piisav paindlikkus laenuotsuse langetamisel ja sellega seotud riskide hindamisel ning aidata seega kaasa laenuuru tõhusale toimimisele, lubab Eesti Pank pangal väljastada kindlaksmääratud osa uute eluasemelaenude mahust tingimustega, mis piirmäärasid ületavad.

Eesti seadustega on sätestatud vastutustundliku laenamise reeglid, millest krediidasutused peavad samuti lähtuma laenude väljastamisel. Krediidasutuste seaduse (edaspidi KAS) § 83 lõike 3 kohaselt peab krediidasutus laenude andmisel järgima sisemisi krediteerimise põhiprintsiipe, häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet. KAS § 83 lõige 3 viitab iga panga individuaalsetele krediteerimise eeskirjadele ja Suunistes sätestatud headele pangandustavadele.

KAS § 83 lõike 3¹ alusel peab krediidasutus tarbijale laenu andmisel järgima krediidiandjate ja -vahendajate seaduse (edaspidi KAVS) §-des 47–53¹ sätestatud. KAVS § 47 lõike 4 kohaselt tuleb järgida vastutustundliku laenamise põhimõtet, mis on reguleeritud võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 403⁴ lõikes 1 punktides 1-2. KAVS § 49 lõike 1 punkti 4 kohaselt peab krediidiandja vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks sise-eeskirjaga kehtestama tarbija krediidivõimelisuse hindamise ja esitatud andmete kontrollimise meetodika, võttes arvesse muu hulgas hinnatavad regulaarsed majapidamiskulud kogumis või asjakohasel juhul üldkohaldatavate määradena.

Pankade kohustus on krediiditoodete väljastamisel kehtestada sise-eeskirjadega kord krediidiriski juhtimiseks, sh eluasemelaenu portfelli juhtimiseks. Pangal on kohustus ise kehtestada endale sobiv riskiprofiil ja riskiisu. Ka nõuded tagatisele, sh selle asukohale või tarbija minimaalsele sissetulekule kehtestab pank ise lähtudes panga enda krediidiriski strateegiast, riskiisust ja riskiprofiilist ning järgides ka kehtivaid seadusandluse nõudeid.² Seega iga krediidasutus, ülaltoodud seadustest, määrustest ja suunistest lähtuvalt, määratleb oma sise-eeskirjades, kuidas arvestatakse eluasemelaenu taotleja krediidivõimelisuse hindamisel leibkonna koosseisu ja ülalpeetavatega. Mida täpsem, täielikum ja õigem on teave krediidiriski kohta, seda paremini saab krediidasutus vastavat riski juhtida ehk kaitsta krediidasutuse hoiustajate huve nende vahendite säilimisel, kuna laenu antakse hoiustajate vahendite arvel.

2. Pangad kasutavad eluasemelaenudega seoses automaatsüsteeme, kuid on säilitatud inimfaktor otsustusprotsessis

Finantsinspeksioonile teadaolevalt kasutavad pangad eluasemelaenu taotlejate krediidivõimelisuse hindamisel toetava vahendina automaatsüsteeme. Automaatsüsteemide kasutamine moodustab tänapäeval osa finantsasutuste riskijuhtimise praktikast ning aitab tagada kiiruse, tõhususe ja objektiivsuse otsustusprotsessis, vähendab inimlikke eksimusi ning tagab ühetaolise hindamise. Eelkõige on automatiseeritud laenuotluste menetlus, esitatud andmete kontroll ja maksevõime eelanalüüs. Võttes arvesse tarbija krediidivõimelisuse hindamise läbiviimiseks kogutava ja

¹ Suuniste lk 22, p 85 d) ning lk 57, p 9.

² Vt mh KAS § 63 lg 2 p 3, KAS § 82 lg-d 2, 3 ning 3². Suuniste ptk 4, alates lk 8.

läbitöödeldava teabe hulka, mis võimaldab teha otsuseid ja riske paremini juhtida, kasutatakse abistavaid automatiseeritud krediidiivõimelisuse hindamise süsteeme. Automaatprotsessides kasutatavad algoritmid suudavad analüüsida hulga andmeid mõne sekundiga, pakkudes kindlatel kriteeriumidel põhinevat tulemust, mis vähendab omakorda inimlike vigade ja erapoolikuse ohtu. Siiski ei tähenda eeltoodu seda, et meile teadaolevalt kogu otsustusprotsess oleks täielikult automatiseeritud. Sageli kombineeritakse eluasemelaenude puhul krediidiivõimelisuse hindamist mudeliga, kus automaatsüsteemid teevad esmase maksevõime analüüsi ja lõpliku otsuse langetab krediidikomitee (inimene) ning toimub inimeste poolne järelkontroll. Krediidiivõimelisuse hindamiseks kasutatavad automaatsüsteemid peavad igal ajal vastama kehtivatele seaduse nõuetele ning olema arusaadavad ja kontrollitavad. Kui finantsasutus on jõustunud vaidlustamata haldusakti või kohtuotsuse kohaselt rikkunud mõnda seadust, tuleb tuvastatud rikkumine kõrvaldada, viies selleks vajalikud muudatused sisse krediidasutuse sisemistes protsessides ja infosüsteemides.

* * *

Riigil on võimalik omapoolsete finantsgarantiidega ja/või teatud muude üldkohaldatavate nõuetega krediidasutustele eluasemelaenu taotleja krediidiivõimelisuse hindamisel panga poolt sisuliselt tasandada või kõrvaldada riskianalüüsist näiteks leibkonna koosseisu ja ülalpeetavatega seotud aspektid, kuna teatud riigigarantiide olemasolul muutub laen krediidi sisemises kapitaliarvestuses vähemriskiseks võrreldes tavapärase eluasemelaenuga. Näiteks kuulub riiklikult tagatud elamumajanduslaenude sihtgruppi lasterikka pere sihtrühm. Selle kohta on võimalik rohkem infot leida [ettevõtluse toetamise ja laenude riikliku tagamise seaduse](#) § 7 lõikest 3 ning selle alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusest „[Riiklikult tagatud elamumajanduslaenude sihtgrupid ja laenutagatiste ülempiirid](#)“. Sellise iseloomuga küsimus aga väljub Finantsinspeksiooni ja Euroopa Keskpanka kui finantsjärelevalveasutuste pädevusest ning kuulub enam riigi sotsiaalpoliitika vmt valdkonda.

Loodame, et meie selgitustest on abi. Selgitame meeleldi ülaltoodut veel, kui seda vajalikuks peate.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kilvar Kessler
juhatuse esimees

Kristo Kippa 668 0921
kristo.kippa@fi.ee