

Liisa-Ly Pakosta  
Justiitsministeerium  
[info@just.ee](mailto:info@just.ee)

18.11.2024 nr 53

## Notari tasu seaduse eelnõu

Austatud justiitsminister!

Pöördume Teie poole seoses Vabariigi Valitsusele esitatud notari tasu seaduse (NotTS) eelnõuga.

Eelnõuga ette nähtud notari tasude tõstmine mõjutab otseselt nii laenuvõtmise kui ka laenu ühest pangast teise refinantseerimisega seotud kulusid. 2024. a. jaanuaris pöördus Finantsinspeksioon Justiitsministeeriumi poole (03.01.2024 nr 4.12-3/16 kiri eluasemelaenude refinantseerimisega seonduvate kulude kohta), kaardistamaks võimalikke kitsaskohti Eesti laenuturu konkrentsis. Kirjale eelnenud analüüs oli valminud koostöös Eesti Pangaga ja tugines väitele, et refinantseerimisega seotud kulud võivad pärssida turu efektiivset toimimist. Riik on seega väljendanud selget soovi refinantseerimisega seotud kulude vähendamiseks.

Tänaseks on krediidasutused enda tingimusi leevendanud, vähendades ennetähtaegse tagastamise kulusid ja muid teenustasusid, pakkudes madalamaid intressimarginaale, muutes laenuitingimusi soodsamaks ja korraldades refinantseerimist soodustavaid kampaaniaid. Eelnõus pakutud ettepanekute tõttu kasvavad taas refinantseerimise kulud tarbijatele, seega krediidasutuste poolt tehtud muudatused ei oma kokkuvõttes mõju tarbijate rahakotile.

Vaatamata sel aastal pankade poolt tehtud praktika muudatustele on üheks seonduvaks kuluks, mis piirab Eesti turul eluasemelaenude mobiilset liikumist, jätkuvalt notariaalse tehingu kulud. Lisaks notaritasule tuleb eluaseme omanikul tasuda ka riigilõiv kinnistusraamatu kande tegemiseks või muutmiseks, ärakirjade tasu ja vajadusel tasu notari deposiidis raha hoiustamise eest. Näiteks, kui laenuvõtja refinantseerib 133 000 euro suurust laenu (keskmise laenusumma, mille tagamine eeldab keskmiselt hüpoteeki summas 172 700 eurot) ja muudab tagamiskokkulepet, siis hetke notaritasu oleks 275.40 eurot ja tulevikus oleks see 429.44 eurot eeldusel, et kinnisasja hinnaks on 178 000 eurot. Ehk tarbijat tabab 56,44%-ne hinnatõus.

Väide, et suurima osakaalu refinantseerimise kuludest moodustavad ennetähtaegse tagastamise tasud, mis võrduvad maksimaalselt kolme kuu jooksva tasumisele kuuluva intressiga, on tõene vaid olukorras, kus tarbija soovib refinantseerida laenu kohe pärast selle võtmist eeldusel, et pank seda tasu nõuab. Intressimaksete osakaal on suurim levinuma, s.o annuiteetmaksegraafiku alguses, kahanedes iga maksega. Ennetähtaegse tagastamise tasu tasutakse lisaks intressidele vaid siis, kui soovetakse refinantseerida koheselt. Sel juhul teeb tarbija valiku maksta tasu ja lisaks tasuda samal ajal uues pangas jooksvaid intresse, mis ei ole finantskirjaoskuse vaatest otstarbekas. Paljud pangad ei rakenda tasusid või võtavad väiksema tasu. Seega meie hinnangul on praktikas kaalukeeleks pigem loovutamise seotud muude kulude suurus.

Eelnõuga ei muudeta NotTS-e § 6, mis käsitleb isiku vahetumist tehingus, kuid kuna tehinguväärtus moodustab 50 % esialgse hüpoteegi seadmise tehinguväärtusest, siis kokkuvõttes suureneb notari tasu proportsionaalselt kinnisasja ja sellega seotud õiguste tehingu täistasu tõusuga. Kui muus osas on laenu refinantseerimiste turg isereguleerunud ja konkurents toimib, siis notaritasude märkimisväärne tõus võib seada tarbijad raskesse olukorda ja pärssida taas konkurentsi.

Krediidiasutustel on õigus sarnaselt riigiga ja avalik-õigusliku ametit pidavate isikutega (notarid, kohtutäiturid jt) katta enda administratiivkulud ehk oma kulude eest õiglast tasu saada. Nii ulatusliku hinnatõusu tingimustes muutub üha küsitavamaks notarikulude hüvitamine eluasemelaenu refinantseerimise korral, mida on tehtud kampaaniate ajal. Lisaks tekib küsimus, kas eluaseme ostuks või laenu refinantseerimiseks tuleb notaritehingu kulude tasumiseks võtta täiendavat laenu. See võib vähendada eluaseme kättesaadavust tervikuna ja laenusaaajate poolt laenu refinantseerimist pankade vahel. Eriti haavatavad on madalama sissetulekuga isikud, sh noored pered ja ka vanemaealised, kes võivad olla lähiaastatel sunnitud oma eluaset müüma, nt energiatõhususega seotud kliimaeesmärkide tõttu. Nad ei pruugi olla formaalselt sobivad tasust vabastatavate isikute hulka, kuid suurenenud tasud võivad mõjutada nende võimekust ja otsust tehingus osaleda.

Samuti peame vajalikuks märkida, et kaugtõestuse tulekuga on vähenenud notarite piirkondlik ebavõrdsus ja tehinguid tehakse üle Eesti. Krediidiasutuste tehingute arv väljaspool tõmbekeskusi on kindlasti kasvanud. Eelnõu seletuskirja lk. 52 on märgitud mõju füüsilistele isikutele ja suurima mõjuga on Eesti nõrgema maksejõulisusega piirkonnad. Paratamatult tekib küsimus, kas nende piirkondade elanikud on võimelised sellist hinnatõusu kandma. Sisuliselt tähendab see nende piirkondade laenuvõtjate välistamist refinantseerimise turult ja tõrjumist eluaseme laenu turult. Kuivõrd seaduse eesmärgiks on märgitud mh notari teenuse piirkondlik kättesaadavus, võib tulemus osutada vastupidiseks - tasud küll tõusevad, kuid kahaneb tehingute arv.

Teeme ettepaneku vähendada tarbijatega sõlmitavate tagatiskokkulepete tasu. Seda seetõttu, et nn globaalsete tagatiskokkulepete aeg on mööda saamas ja tarbijad sõlmivad krediidiasutustega eelkõige konkreetse lepingu tagamiseks mõeldud kokkulepet. Sellise kokkuleppe sõlmimisele kulub vähem aega, kuna selgitamiskohustuse maht on väiksem kui nn globaalse kokkuleppe puhul.

Samuti teeme ettepaneku kaaluda ka lihtsustatud vormis hüpoteegipidaja vahetust kinnistusraamatu hüpoteegi kandes, kui hüpoteegi summa jääb samaks, ning sellega seoses kulupõhise fikseeritud riigilõivu summa ja notari tasu kehtestamist. Hüpoteegi loovutamine kinnistusraamatu kande vaatest tähendab seda, et olemasolevas hüpoteegikandes asendub varasem hüpoteegipidaja uuega. Kinnistusosakond ei kontrolli hüpoteegi tagamiskokkuleppe muutmist, sest tagamiskokkulepe ei ole hüpoteegikande osa. Sel juhul oleks tarbijal vajalik notaris muuta vaid tagatiskokkulepet ja tasuda riigilõivu kande muudatuse eest. Riigilõiv peaks olema kulupõhine. Toome võrdluseks kommertspandi loovutamise, kus riigilõivu suuruseks on 32 eurot, sõltumata loovutatava kommertspandi suurusest (RLS § 70 lg. 5). Sisuliselt teeb registriosakond sama toimingut, mille teeb kinnistusosakond hüpoteegi loovutamisel ehk vahetab pandikandes pandipidaja nime. Seega tekib küsimus, miks kinnistusosakonna toiming sõltub loovutatava hüpoteegi summast, kui need kaks toimingut on sisuliselt võrreldavad ja kulud registritele seetõttu sarnased. 133 000-eurose hüpoteegi loovutamise kande tegemise riigilõiv on 67.50 eurot, mis on kaks korda suurem, kui kommertspandi puhul. Näeme siin võimalust, et hüpoteegi loovutamise riigilõiv saaks olla fikseeritud suurusega. Samuti, kui jääda

hüpoteegi loovutamise notariaalselt tõestamise vormi juurde, võiks notaritasu mitte sõltuda loovutatava hüpoteegisumma suurusest, vaid olla fikseeritud suurusega tasu. Leiame, et hüpoteegipidaja vahetamisega kaasnevate toimingute kulu võiks olla kaetud fikseeritud riigilõivu ja notaritasuga.

Kokkuvõttes, palume tõsiselt kaaluda hinnatõusu proportsionaalsust, kuna tarbijahinnaindeksi kasv ei ole otseses vastavuses elanikkonna palgakasvuga. Samuti palume kaaluda laenude refinantseerimisega seotud kulude vähendamist, s.o hüpoteekide loovutamise ja tagatavate nõuete muutmisega seotud tasude vähendamist ning mitte nende tõstmist, mis tooks tõenäoliselt kaasa tarbijatele eluasemelaenude kättesaadavuse ja laenude refinantseerimise võimaluste vähenemise.

Loodame, et Teil on võimalik Pangaliidu ettepanekuid arvestada.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Talihärm  
Tegevjuht