

Liisa-Ly Pakosta  
Justiits- ja Digiministeerium  
[info@justdigi.ee](mailto:info@justdigi.ee)

Teie: 27.06.2025 nr 8-1/5569-1

Meie: 11.05.2025 nr 25

## **Arvamuse avaldamine asjaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu kohta**

Austatud Liisa-Ly Pakosta

Täname võimaluse eest asjaõigusseaduse muutmise eelnõu (edaspidi eelnõu) kooskõlastamise protsessis kaasa rääkida. Kuna eelnõus ei ole võetud arvesse osa Eesti Pangaliidu ettepanekutest, peame vajalikuks selgitada meie ettepanekute sisu uuesti. Vabariigi Valitsuse püstitatud eesmärgi tegelik täitmine sõltub suuresti krediidiandjate praktikast, seega on oluline võtta arvesse sektori sh Pangaliidu tähelepanekud. Lihtsuse huvides nimetame enda selgitustes „vanaks pangaks“ panka, kust laen refinantseeritakse ja „uueks pangaks“ panka, kuhu laen refinantseeritakse.

Eelnõu näeb ette asjaõigusseaduse § 346 muudatuse ja uue lõike 3 kohaselt peavad lihtsustatud tagatiskokkuleppe sõlmimiseks olema täidetud kõik järgnevad tingimused:

- 1) tarbijakrediidilepingust tulenevat nõuet tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele;
- 2) hüpoteek ei hakka tagama lisakohustusi;
- 3) tagatiskokkuleppe sõlmitakse hüpoteegi üleandmise kokkuleppega samal ajal;
- 4) hüpoteek tagab nii enne kui ka pärast üleandmist üksnes sellist tarbijakrediidilepingut, mis on sõlmitud elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil või selleks võetud laenu refinantseerimiseks.

### **Punkti 2**

Juhime tähelepanu, et punkti 2 sõnastus annab tõlgendamiseks väga palju võimalusi. Lisakohustusteks võivad olla lisaks kohustusele tasuda esialgselt võrreldes suuremaid ehk täiendavaid laenusummasid, pikemast laenu tähtajast tulenev kohustus tasuda kauem laenumakseid ja ka laenulepingu tingimustest tulenevad täiendavad kohustused. Näiteks, kohustus tasuda uuele pangale uue lepingu järgi ennetähtaegse tagastamise tasu, kohustus teavitada panka täiendavate kohustuste võtmisest, mille rikkumisega kaasneb kohustus tasuda suuremas määras leppetrahvi võrreldes vana panga leppetrahviga. Vanas pangas võis ennetähtaegne tagastamine olla tasuta, teavitamiskohustusi oli vähem ja leppetrahvi määr väiksem. Kuna kõik kohustused tulenevad laenulepingust ja tagamiskokkuleppe tagab laenulepingust tulenevaid nõudeid, siis sellise eelduse täitmiseks peaks kõikidel digitaalallkirjadega tagatiskokkulepet sõlmida soovivatel pankadel olema identsed lepingutingimused, ja kõik pangad peaks selle eelduse kontrollimiseks nõudma tutvumiseks vana

panga lepingutingimusi ja neid analüüsima – see ei ole vabal krediiditurul aga võimalik. Samuti on sellise eelduse seadmine problemaatiline, kui laenusaaja soovib uues pangas edaspidi teha lepingu muudatusi, millega kaasneb tähtaja pikendamine või lisasumma võtmine (mis on väga tavapärane praktika) – nendel juhtudel ei ole mõtet sõlmida lihtsustatud tagamiskokkulepet ja tulevikus siiski teha täiendavaid kulutusi. Ka siis, kui tarbija soovib muuta uues pangas maksepäeva, võib lepingu tähtaeg pikeneda ja seda võib käsitleda lisakohustusena.

Kui pakutava sõnastuse eesmärgiks on välistada, et konkreetsele laenulepingule lisaks ei tagaks hüpoteek muid, tarbijale ettenähtamatuid võlaõiguslikke kohustusi, on võimalik piirata sõnastust selle lepinguga, millega refinantseerimiseks laenu antakse. Näiteks, „hüpoteek ei hakka tagama muid võlaõiguslikke kohustusi, kui refinantseerimiseks võetud laenulepingust, selle lisadest ja muudatustest tulenevaid, ja sellega seotud kohustusi“, „tagamiskokkulepe ei laiene tulevikus sõlmitavatele lepingutele“ vmt.

Probleemid, mis võivad seoses punktis 2 seotud piirangutega tekkida, on:

- tagatiskokkulepped on läbi ajaloo väga erinevalt sõnastatud, need võivad sisaldada ettenähtamatuid kokkuleppeid, nt kõiki võlaõiguslikke lepinguid, mis annab ka uuele pangale võimaluse kasutada seda hüpoteeki kõikide tarbijatele ettenähtamatute kohustuste tagamiseks ehk tarbijakaitse ei ole ka siin tagatud;
- tagatiskokkulepped võivad erineda ajalooliselt kasutatavate sõnastuste ja ka notarite erineva sõnastuse ja selgitamiskohustuse täitmise praktika tõttu – see suurendab uue panga riski hinnata „lisakohustusi“ valesti. Näiteks on laialt kasutusel sõnastus, kus tagatakse kõiki „tulevikus sõlmitavaid võlaõiguslikke kokkuleppeid“ või „tulevikus sõlmitavaid krediidikohustusi“, mis annab võimaluse sõnastada sarnaselt ka uue panga poolt sõlmitavat tagamiskokkulepet. Tõlgendamise risk jääb sel juhul uuele pangale;
- Viimane teadaolev tagamiskokkulepe kinnistustoimikus ei pruugi olla viimane tegelik tagamiskokkulepe. Seega jääb see risk, kas analüüsiti õiget tagamiskokkulepet taaskord uue panga kanda;
- Kui lisakohustuste (sh lisasummade) võtmine seadusega täielikult välistatakse, siis kitseneb selle sätte kasutusala märkimisväärselt ja pankadele lisanduvad riskid, mis kaasnevad „lisakohustuse“ mõiste sisustamisega. Riskitakse tühise tagamiskokkuleppe sõlmimise ja tagamata laenukohustuse tekkimisega. Etterhoidvalt oleme sunnitud välja tooma, et uus pank pigem ei saa sellist riski võtma hakata.

### **Punkt 3**

Sama sätte punktis 3 toodud eeldus on problemaatiline eeskätt tehnilise lahenduse tõttu, kuna võlaõiguslik tagatavate nõuete kokkulepe ei ole otseselt osa hüpoteegi loovutamiseks tehtavast käsutamise avaldusest, kuid see peab muudatusettepaneku kohaselt olema sõlmitud üheaegselt, st selle tõestamiseks peaks see olema igal ajahetkel muutumatul kujul taasesitatav ajatempliga varustatud dokument. Kindlasti vajab see eelnevalt läbimõeldud tehnilist lahendust, mis on loodud koos mõjutatud osapooltega (kohtunikuabid, krediidiandjad jt) ja seletuskirja vastava osa täiendamist. Lisaks tekitab küsimusi avalduse vorm – kas see peab olema esitatud läbi kinnistusportaali või võib olla esitatud ka digiallkirjastatuna muus kanalis? Nimetatud toimingud eeldavad erinevate osapoolte koostööd, et hüpoteegi üleandmise avaldus ja tagamiskokkulepe saaks „samal ajal“ sõlmitud.

Hüpoteegi üleandmise kokkuleppe osapoolteks peaksid olema vana ja uus pank ning kinnisasja omanik ja puudutatud isik peaksid sellega nõustuma. Üleandmise kokkulepe peaks sisaldama ka hüpoteegi tagasiloojutamise tingimusi juhaks, kui vana panga nõudesumma jääb tasumata, nõudesumma tasumise tingimusi jmt. Tagamiskokkuleppe osapoolteks on uus pank, kinnisasja omanik ja puudutatud isik (nt abikaasa, registreeritud elukaaslane). Kui tõsta kõik vajalikud avaldused ühte dokumenti (nt kinnistusportaaliks selleks loodud väljale või ühte mitme osapoolega dokumenti), siis saaks saavutada üheaegse sõlmimise.

#### **Punkt 4**

Sätte punktis 4 on toodud eeldus, et hüpoteek tagab nii enne kui ka pärast üleandmist üksnes sellist tarbijakrediidilepingut, mis on sõlmitud elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil või selleks võetud laenu refinantseerimiseks. Probleemiks on vana panga laenulepingu eesmärgi tuvastamine – st uus pank peab veenduma, et tegemist on elamukinnisvaraga, selle omandamiseks või parendamiseks sõlmitud lepinguga. Selleks peaks kindlasti tutvuma eelnevate lepingutega ja saama kinnitust, et tegemist on elamukinnisvara omandamise või parendamise või selleks võetud laenu refinantseerimisega. Praktikas võib ühel laenul olla mitu sihtotstarvet ja tekib küsimus, millisest võib sel juhul lähtuda hinnangu andmisel? Juba vormistatud ja tulevikus vormistatavate refinantseerimiste tõttu võib ette tulla olukordi, kus kehtiva lepingu sihtotstarbeks on lepingu X refinantseerimine ning varasemate lepingute sihtotstarve jääb tuvastamata. Sel juhul peaks kättesaadavaks tegema ka kõik eelnevad lepingud.

Kokkuvõtteks leiame, et selline lahendus tekitab uuele pangale koos laenutaotlejaga hulga lisakohustusi, mida ei nõuta täna notaritelt. Täiendavate kohustuste (sh määramatuid riske kaasa toovate) seadmine lihtsustatud tagamiskokkuleppe sõlmimisel loob kõik eeldused selleks, et seda lahendust ei saa praktikas hakata kasutama. Krediidiandja ei saa veenduda, et laenutaotleja poolt esitatud võlaõiguslik tagamiskokkulepe on viimane kehtiv, kuna see ei ole kinnistustoimiku kohustuslik osa. Lisaks peab krediidiandja veenduma, et tema poolt pakutava lepinguga refinantseeritakse üksnes nõuetele vastava sihtotstarbega laenu, samuti et uue lepinguga ei tekitata laenutaotlejale lisakohustusi – selleks peab ta võrdlema viimast tagamiskokkulepet, vana panga ja enda laenuitingimusi ja edaspidi igakordsel lepingu muutmisel hindama, kas tegemist saab olema lisakohustusega. Kui kasvõi üks tingimus (mis on tõenäoline) seab laenutaotlejale lepingust tulenevaid lisakohustusi, on lihtsustatud tagamiskokkuleppe sõlmimine ja selle kehtivus tulevikus problemaatiline. Võlaõigusliku tagatiskokkuleppe notariaalsel kinnitamisel ei pea notar hindama eelmise lepingu sihtotstarvet, kinnisvara vastavust elamukinnisvara mõistele ja läbi viima eelnevate tagamiskokkulepete sõnastuste lingvistilist analüüsi.

Toetame Finantsinspektsiooni ja Eesti Panga sisendit hoida protsessi võimalikult lihtsana ja palume taas kaaluda meie poolt pakutud ettepanekuid (lisas 1).

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Talihärm

Eesti Pangaliidu tegevjuht

**Asjaõigusseaduse paragrahvi 346 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:**

**Alternatiiv 1**

“(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingut tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

**Alternatiiv 2 (lisandub eeldus, et tagatisvara omanik või üks neist on sama):**

“(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist *ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist* jäävad samaks, peab hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

**Alternatiiv 3 (hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe vs hüpoteegi tagatiskokkulepe)**

“(3) Kui võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 märgitud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast osapool või üks neist *ning tagatiskokkuleppe osapool või üks neist* jäävad samaks, peab hüpoteegi tagatiskokkulepe olema sõlmitud vähemalt digitaalselt allkirjastatud vormis.”

**Põhjendused**

Alternatiiv 1 lause esimene pool piirab kohaldamisala kolme eeldusega:

- tegemist peab olema tarbijakrediidiga;
- krediit peab olema tagatud hüpoteegiga;
- hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele.

Alternatiiv 2 ja 3 loovad juurde 4. eelduse, kus ka tagatisvara omanik või üks neist peavad jääma samaks. Selle eesmärgiks oleks, et tagatisvara omanikule peaks olema tagatud vähemalt ühekordne notaripoolne nõustamine. Samuti võiks seadusandja hinnata riski, kas piirata sätte kasutamist olukorras, kus laenusaaaja ja tagatise omanik ei ole sama isik. Kolmandast isikust pantija on tagatiskokkuleppe sõlmimisel sisuliselt teinud ka otsuse, milliselt krediidiandjalt laen on võetud. Kui see olukord muutub, ei pruugi see tagatise andjale enam sobida. Siin kerkib ka küsimus, kas olukorras, kus lepingut on refinantseeritud korduvalt, hakkaks selline piirang lihtsustatud refinantseerimist taas takistama.

Krediidiandja juurde võib lisada ka viite Finantsinspektsiooni poolt väljastatud tegevusluba omavatele krediidiandjatele, et piirata lihtsustatud vormis kasutajate ringi professionaalsete, tegevusluba omavate krediidiandjatega.

Eesti Pangaliit ei pea vajalikuks kitsendada kohaldamisala elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil võetud laenudega või selliste laenude refinantseerimisega, kuna tarbijad

soetavad endale ka muid varasid (sh taskukohasemaid külaliskortereid, kortereid välismaal ja maatulundusmaa sihtotstarbega maatükke regioonides, eesmärgiga ehitada sinna hiljem teine kodu), võtavad refinantseerimise käigus lisalaene nt ühisvara jagamisel hüvitise tasumiseks, mis ei mahuks otseselt pakutava sõnastuse alla. Lisaks on põhjendamatu piirata tarbijate liikumist krediidiandjate vahel, kui pidada silmas sätte loomise esialgset eesmärki ehk konkurentsi elavdamist. Seega pakume sõnastuses viidet võlaõigusseadusele.

Sätte kohaldamise võimalikkuse seadmine sõltuvusse hüpoteegi üleandmise hetkest, ei taga tegelikku eesmärki – praktikas hakatakse ilmselt kasutama mõlemat hüpoteegi üleandmise kokkuleppe võimalust – nii notariaalselt kinnitatud kui ka digitaalselt allkirjastatud. Tagatud nõude kokkuleppe hetk ei pruugi nende puhul kattuda ja ajahetke „üheaegne“ sisse toomine piirab tarbijate ja krediidiandjate valikut.

Samuti võiks kaaluda sätte kasutust olukorras, kus toimub pärimine – kuigi siin võiks olukord minna üldõigusjärgluse järgi, kas digitaalses vormis muutmine võiks samuti lubatav olla nt siis, kui pärijad kujundavad päritud lepingu ümber või pärandavara ühisus lõpetatakse ja lepingu osapoolteks jääb osa pärijatest.