



Finantsinspeksioon

Lp Jürgen Ligi
Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 TALLINN
info@fin.ee

Teie 10.10.2025 nr 1.1-10
Meie 10.11.2025 nr 5-8/1152-3

Rahandusministri 15. juuni 2016. aasta määruse nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu

Lugupeetud rahandusminister

Rahandusministeerium edastas 10.10.2025 rahandusministri 15. juuni 2016. aasta määruse nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu Finantsinspeksioonile arvamuse avaldamiseks.

Täname Rahandusministeeriumi Finantsinspeksiooni ettepanekute arvestamise eest määruse eelnõu koostamisel ning toetame määruse muutmist eelnõus toodud viisil. Küll on meile eelnõu ja seletuskirja osas mõned tähelepanekud:

- 1) Eelnõu § 3¹ lõikes 5 võiks selguse huvides kaaluda järgmist sõnastust: „Krediidiandja või -vahendaja peab kehtestama sise-eeskirjades nõuded töötajate teadmistele, oskustele ja kogemustele tagatise hindamise läbiviimisel ning selle tulemuste dokumenteerimisel, lähtudes krediidiandjate ja -vahendajate seaduses ning käesolevas määruses sätestatud nõuetest.“
- 2) Jääme juba eelmises kirjas toodu juurde, et seletuskirja lugemisel tekib mitmes kohas võimalus erinevateks tõlgendusteks, mistõttu soovitame eelnõu seletuskirja sõnastust mõnevõrra muuta. Samuti tuleks seletuskirjas mõiste „eluasemelaen“ kasutus ülevaadata. Mõistame, et määruse muutmine on tingitud soovist elavdada eluasemelaenude turgu lihtsustades tagatise hindamise tingimusi, kuid määruse eelnõu puudutab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamist, mitte üksnes eluasemelaene. Tuleb arvestada, et Eesti Panga presidendi määruse „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg“ § 1 lõikes 2 ja võlaõigusseaduse § 402 lõikes 2 toodud mõisted on erinevad ja neid kasutatakse erinevas tähenduses. Eesti Panga presidendi määruuses toodud eluasemelaenu mõiste on kitsam, kui seaduses sätestatud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi mõiste ning hõlmab vaid selle ühte osa. Mõisteid tuleks kasutada vastavalt nende õiguslikule tähendusele, et tagada selgus ja ühtsus dokumentides.
- 3) Täpsustavalt märgime, et CRR art 229, mis kehtestab tagatise hindamise põhimõtted, kohaldub nii IRB pankadele kui ka SA pankadele.

Täiendavate küsimuste korral oleme valmis oma kommentaare täiendavalt selgitama.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/
Siim Tammer
juhatuse liige

Sakala 4, Tallinn
15030 Eesti / Estonia
T: +372 668 0500
E: info@fi.ee
www.fi.ee