

Pandikirjaseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Pandikirjaseadus võeti esmakordselt Eestis vastu 2019. aasta 13. veebruaril ning see jõustus 2019. aasta 1. märtsil. Pandikirjade näol on tegemist krediidasutuste (lihtsustatult pankade) poolt emiteeritavate võlakirjadega, mille tagatiseks on n-ö kõrge kvaliteediga panga nõuded laenusaaajate vastu (üldjuhul hüpoteeklaenudest või avalikule sektorile antud laenudest tulenevad nõuded). Pandikirjade tagamisele ei rakendata asjaõigusseaduses nõuete pantimise kohta sätestatud, vaid see toimub erikorra kohaselt. Ennekõike tähendab see, et panga (emitendi) maksejõuetuse korral eraldatakse tagatisvara ja see välistatakse krediidasutuste pankrotivarast. Pandikirjade tagatisvara on mõeldud ennekõike selleks, et rahuldada pandikirjaomanike (investorite) nõudeid. Pandikirju emiteeriva krediidasutuse üle teostatakse tugevdatud finantsjärelevalvet, mis väljendub muu hulgas täiendava tegevusloa taotlemise kohustuses. Eelnevast lähtudes käsitletakse pandikirju kapitaliturgudel reeglina madala riskiastmega finantsinstrumendina.

1.03.2019. a. jõustunud pandikirjaseaduse rakendussätetes nähti ette kuuekuuline periood uute normide rakendamise ettevalmistamiseks ja sellest tulenevalt on krediidasutustel võimalik pandikirju emiteerida alates 2019. aasta 1. oktoobrist.¹

Käesoleva pandikirjaseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (edaspidi *eelnõu*) üheks peamiseks eesmärgiks on Balti riikide kapitaliturgude arendamine/integreerimine. Eelnõuga luuakse võimalus krediidasutusel emiteerida pandikirju, mille tagatisvara asub erinevates Baltimaades ning seeläbi ühendada Balti riikide kapitaliturud.

Kokkuvõtvalt on eelnõu eesmärkideks:

- a) kehtestada täiendav regulatsioon seoses ülebaltilise pandikirjade turuga²;
- b) viia pandikirjaseadus kooskõlla Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiviga (EL) 2019/2162, mis käsitleb pandikirjade emiteerimist ja pandikirjade avalikku järelevalvet ning millega muudetakse direktiive 2009/65/EÜ ja 2014/59/EL (edaspidi *pandikirjade direktiiv*) nõuetega.³

Pandikirjaseaduse kooskõlla viimine eelnimetatud pandikirjade direktiiviga on otseselt seotud ka pankade kapitalinõuete arvestamisega. Nimelt kohaldatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2019/2160, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest

¹Pandikirja seaduse seletuskiri 760SE: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/3743e205-3f98-4312-9eed-122d5c76de8c/Pandikirjasead>

²Rahandusministeerium. Balti riigid ühtlustavad pandikirjade emiteerimise regulatsiooni. Kättesaadav veebis: <https://www.rahandusministeerium.ee/et/uudised/balti-riigid-uhlustavad-pandikirjade-emiteerimise-regulatsiooni>

³<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:32019L2162>

tulenevate riskipositsioonide osas (edaspidi *kapitalinõuete määrus*)⁴ krediidiasutuste kapitalinõuete arvestamisel alates 2022. aasta 8. juulist. Eelnimetatud Euroopa Liidu määrust tuleb kohaldada pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas koos pandikirjade direktiivi ülevõtmiseks vastuvõetud riigisiseste õigusnormidega.

Eelnõu sätestab krediidiasutustele võimaluse pandikirjade emiteerimisel kasutada pandikirja portfelli tagatisvara koosseisus teise krediidiasutuse poolt emitendile loovutatud nõudeid. Eelnõuga nähakse ette võimalused pandikirjade oluliste tunnuste kahetasandilise nõudeõiguse (*ingl. dual recourse*) ja pankrotivarast välistamise (väljajätmise) (*ingl. k bankruptcy remoteness*) mehhanismi kohaldamist ka piiriülestele tehingutele. Pandikirjade direktiivist tulenevalt nähakse ette pandikirjade tagatisvarade kvaliteedile esitatavad miinimumnõuded, täiendavad sätted pandikirjadega seotud tehniliste nõuete täitmiseks: täiendavad nõuded investori informeerimise ja tuletisinstrumentide kasutamise kohta, samuti täpsustatakse pandikirjade lunastamistähtaaja edasilükkamise tingimusi. Muudatusega nähakse ette võimalus pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil hüpoteeki edaspidi üle anda notariaalselt kinnitatud vormi kõrval ka digitaalselt allkirjastatud hüpoteegi üleandmise lepingu alusel.

Pandikirjade direktiiv tuleb EL liikmesriikidel oma õigusesse üle võtta ja avaldada vastavad õigusaktide muudatused hiljemalt 2021. aasta 8. juuliks ning direktiiviga kooskõlas olevaid õigusakte tuleb kohaldada hiljemalt 2022. aasta 8. juulist, s.o. kapitalinõuete määrusega samas kuupäevast.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu on koostanud Rahandusministeeriumi finantsturgude poliitika osakonna nõunik Valner Lille (611 3552, valner.lille@fin.ee) ja sama osakonna juhataja Thomas Auväärt (611 3633, thomas.auvaart@fin.ee) koostöös ELi struktuurireformi tugiprogrammi toetuse raames Rahandusministeeriumi nõustanud Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga (EBRD) ja Sorainen advokaadibüroo esindajatega (Oliver Ämarik ja Jane Eespõld).

Eelnõu on keeleliselt toimetanud Rahandusministeeriumi õigusosakonna keeletoimetaja Sirje Lilover (611 3638, sirje.lilover@fin.ee). Eelnõu juriidilist kvaliteeti ja seletuskirja kontrollis Rahandusministeeriumi õigusosakonna nõunik Marge Kaskpeit (611 3611, marge.kaskpeit@fin.ee).

Samuti on eelnõu koostamist varasemalt nõustanud endised Rahandusministeeriumi töötajad Kadri Siibak ja Kaarel Eller ning EBRD ja tema koostööpartner Richard Kemmish.

1.3. Märkused

Eelnõu vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu koosseisu häälteenamus, sest eelnõu reguleerib mitut kohtumenetlusega, sh pankrotimenetlusega seotud küsimust.

Eelnõuga muudetakse:

- Pandikirjaseadust redaktsioonis RT I, 04.12.2019, 12
- Asjaõigusseadust redaktsioonis RT I, 22.02.2019, 11
- Krediidiasutuse seadust redaktsioonis RT I, 10.07.2020, 20
- Saneerimisseadust redaktsioonis RT I, 26.06.2017, 35
- Riigilõivuseadust redaktsioonis RT I, 01.07.2020, 14
- Krediidandi ja -vahendajate seadust redaktsioonis RT I, 04.12.2019, 9
- Pankrotiseadust redaktsioonis RT I, 06.05.2020, 23

⁴<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32019R2160&from=EN>

2. Seaduste muutmise eesmärk ja peamised muudatused

2.1. Üldine taust

Pandikirjad on Euroopas laialt levinud väärtpaber, millel on 18. sajandisse ulatuv ajalugu. Pandikirju käsitletakse kapitaliturgudel reeglina madala riskiastmega finantsinstrumendina. Pandikirjad on muude reguleerimata või vähem reguleeritud võlakirjadega võrreldes tavapärasest kõrgema usaldusväarsusega, kuna nendega seotud kohustuste täitmine on eelkõige õiguslikult paremini tagatud. Sellega kaasnevad krediidi reitinguagentuuride kõrgemad reitingud, mis võivad olla isegi kõrgemad pandikirja emiteerinud krediidiasutuse enda reitingust. Praktikast on pandikirjad Euroopas üks populaarsemaid kapitaliturgude väärtpabereid (eriti Saksamaal, Skandinaavias, jm).⁵

Pandikirjade struktuursete elementide väga üldised nõuded on sätestatud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/65/EÜ⁶ artikli 52 lõikes 4. Kapitalinõuete määruse alusel lubatakse pandikirjadesse investeerivatel krediidiasutustel omada vähem kapitali kui teistesse varadesse investeerivatel krediidiasutustel. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiviga 2014/59/EL⁷ nähakse ette, et juhul kui pank satub probleemidesse (ilmnevad märgid võimalikust maksejõuetusest), siis pandikirjadega seotud nõudeid ei saa, erinevalt muudest nõuetest, ümber konverteerida aktsiateks, alla hinnata, kustutada või kohaldada kohustuste ja nõudeõiguste teisendamise meetet (lihtsustatult maha kanda ehk nn *bail-in* võimalus). Nimetatud direktiiv on Eestis 2015. a üle võetud finantskriisi ennetamise ja lahendamise seadusega (mille §-s 71 on ette nähtud ka analoogne erisus pandikirjadele. Seega saavad need krediidiasutused, mis emiteerivad pandikirju teatud konkurentsieelise rahastamisel (sest raha kaasamine läbi pandikirjade on odavam) võrreldes nende krediidiasutustega, kes pandikirju ei emiteeri. Seega on Euroopa Liidu õiguse kohaselt tekkinud olukord, kus pandikirjade emiteerimise tingimusi ei reguleerita, küll aga käsitletakse teatud tingimustele vastavaid pandikirju kapitalinõuete arvestamisel ja kriisilahendusmenetlustes soodsamalt võrreldes teiste finantsinstrumentidega (nt omistades neile pankade omavahendite arvutamisel parema riskikaalu).⁸

Liikmesriikide õigusnormidega ette nähtud kaitsemeetmete erinevused võivad ohustada finantsstabiilsust. Õigusnormide erinevused koos pandikirjade ühiselt kokku lepitud määratluse puudumisega võib takistada integreeritud pandikirjade siseturu väljakujunemist.

Pandikirjad on krediidiasutustele stabiilne rahastusallikas, mis annab krediidiasutustele paremad võimalused tarbijatele ja ettevõtjatele taskukohaste hüpoteeklaenu andmiseks ning investorid saaksid turvaliselt investeerida. Euroopa Komisjon korraldas 2015. aasta sügisel avatud konsultatsiooni pandikirjade turu kohta. Konsultatsiooni peamine teemapüstitus puudutas piiriüleste tagatisvarade (tagatisregistrite) vähest kasutamist ja nende moodustamisel esinevaid takistusi. Turu tagasiside, eriti investorite tagasiside kohaselt takistab piiriüleste

⁵ Vt Pandikirja seaduse seletuskiri. Viide 1

⁶ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 13. juuli 2009. aasta direktiiv 2009/65/EÜ vabalt võõrandatavatesse väärtpaberitesse ühiseks investeeringuks loodud ettevõtjaid (eurofondid) käsitlevate õigus- ja haldusnormide kooskõlastamise kohta . <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=OJ:L:2009:302:TOC>

⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 15. mai 2014. aasta direktiiv 2014/59/EL, millega luuakse krediidiasutuste ja investeerimisühingute finantsseisundi taastamise ja kriisilahenduse õigusraamistik ning muudetakse nõukogu direktiivi 82/891/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiive 2001/24/EÜ, 2002/47/EÜ, 2004/25/EÜ, 2005/56/EÜ, 2007/36/EÜ, 2011/35/EL, 2012/30/EL ja 2013/36/EL ning määruseid (EL) nr 1093/2010 ja (EL) nr 648/2012 . <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=OJ:L:2014:173:TOC>

⁸Vt täpsemalt Direktiivi (EL) 2019/2162 põhjenduspunktid 3-4.

tagatisvarade (tagatisregistrite) kasutamist eelkõige ebakindlus erinevate jurisdiktsioonide krediitkvaliteedi suhtes. Seetõttu eelistatakse pandikirjade tagatisvarana kasutada ühest riigist pärinevat vara ning piiriülest aspekti kaalutakse üksnes juhul, kui kahest riigist pärineva vara krediitkvaliteeti peetakse väga sarnaseks.

Nagu allolevast tabelist näha, on praegusel hetkel kõigi kolme Balti riigi elamukinnisvara laenude turud eraldivõetuna märgatavalt väiksemad võrreldes riikidega, kus eksisteerib toimiv pandikirjade turg.

	Elamukinnisvara laenude⁹ jääkväärtus (2018. aasta lõpu seisuga)
Eesti	7,6 miljardit eurot
Läti	4,1 miljardit eurot
Leedu	7,8 miljardit eurot
Kokku	19,5 miljardit eurot
Võrdluseks	
Ungari	13,6 miljardit eurot
Rumeenia	15,8 miljardit eurot
Slovakkia	25,8 miljardit eurot

Allikas: European Mortgage Federation¹⁰

Kui kolme Balti riigi elamukinnisvara laenude jääkväärtus 2018. aasta lõpu seisuga kombineerida, annaks see tulemuseks ligikaudselt sarnase turu suuruse nagu see on Rumeenias või Slovakkias. Seejuures on Slovakkias 2018. aasta lõpu seisuga pandikirjade turul lunastamata pandikirju ligikaudu 4,848 miljardi euro väärtuses. Rumeenias puudub hetkel veel arvestatav pandikirjade turg ning sarnaselt Eestiga on Rumeenia äsja vastu võtnud pandikirju puudutava regulatsiooni. Esimene pandikirjade emissioon toimus Rumeenia turul 2019. aasta esimeses kvartalis. Seejuures Ungaris, kus elamukinnisvara laenude jääkväärtus jääb 2018. aasta lõpu seisuga alla kolme Balti riigi elamukinnisvara laenude kombineeritud jääkväärtusele ligi 6 miljardi euroga, oli 2018. aasta lõpu seisuga pandikirjaturul lunastamata pandikirju 3,762 miljardi euro väärtuses.

Eelnõu valmimise ajaks on Finantsinspeksioon andnud täiendava tegevusloa pandikirjade emiteerimiseks kahele Eesti krediidasutusele – Luminor Bank AS ja LHV Pank AS. Samuti on käesoleva eelnõu valmimise ajal toimunud esimene pandikirjade emissioon. 5. märtsil 2020 emiteeris esimese pangana Balti riikides 500 miljoni euro väärtuses pandikirju Luminor Bank AS. Tegemist on viieaastase tähtajaga pandikirjadega, mis noteeriti Iiri börsil. Emissioon näitas investorite märkimisväärset huvi Eesti pandikirjade vastu.

⁹ EMF statistika kohaselt on arvesse võetud nii tagatud kui ka tagamata eluasemelaenusid. Samuti varieerub liikmesriikide lõikes tagatud eluasemelaenu puhul tagatis – osades liikmesriikides on tegemist üksnes hüpoteekidega tagatud laenudega, samas osades liikmesriikides on arvesse võetud ka käendused ja teised tagatised.

¹⁰ EMF Hypostat 2019. Kättesaadav veebis: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>

2.2. Eelnõu eesmärk

2.2.1. Ülebaltiline pandikirjade turg

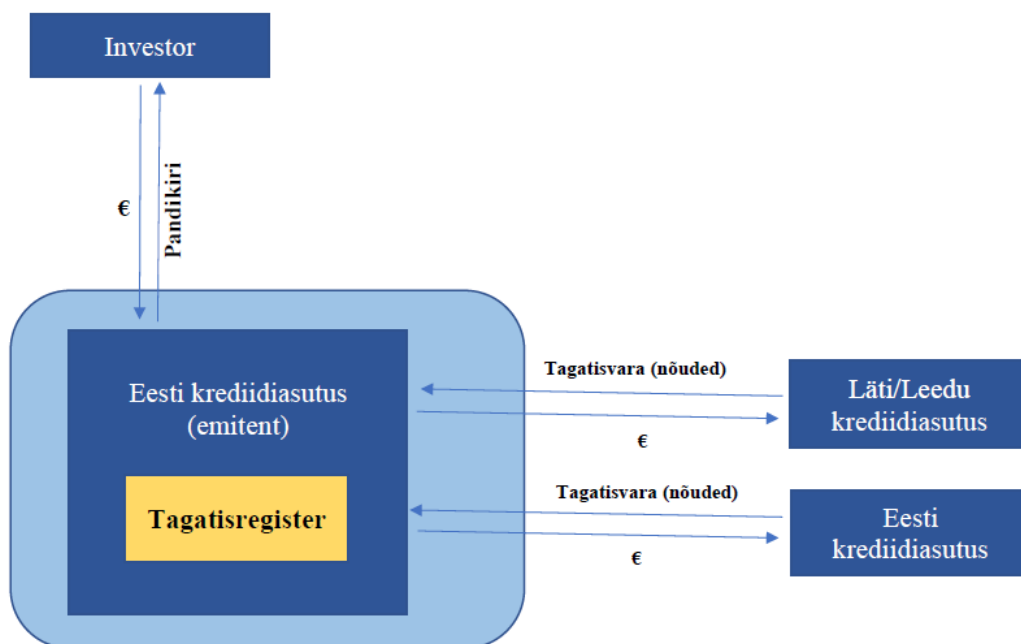
Kolme Balti riigi rahandusministeeriumid sõlmisid 6. novembril 2017 vastastikuse mõistmise memorandumi¹¹, mille kohaselt arendatakse ühiselt kohalikku kapitaliturgu ning seetõttu koordineeritakse oma tegevusi erinevatel teemadel, sealhulgas pandikirjade regulatsioonide loomisel. Eelpool toodud kaalutlused (sh laenuturu väiksus Balti riikides eraldivõetuna) kinnitavad kolme Balti riigi vajadust pandikirjade regulatsiooni olulistes aspektides ühtlustada ning seeläbi võimaldada krediidasutustele juurdepääs odavamale kapitalile, mis omakorda võimaldab krediidasutustel pakkuda tooteid parematel tingimustel ka enda klientidele.

Tulenevalt Balti riikide soovist arendada ühtset pandikirjaturgu lepiti ka kokku ühtsetes põhimõtetes, mis peavad saama kajastatud kõigi kolme riigi regulatsioonides.¹² Ülebaltilise pandikirjade turu toimimiseks (eelnõuga tehtavate muudatuste üks eesmärkidest) on vaja tagada võimalikult ühtne ning sarnane regulatsioon kõigis kolmes Balti riigis. Balti riikide regulatsioonid peavad võimaldama ühtse pandikirjade turu toimet vaatamata sellele, et riigid plaanivad kasutada erinevaid pandikirjade haldamise struktuure. Regulatsioonide sarnasus peab väljenduma kõigis olulistes aspektides, sh investorikaitse, sarnaste varade kasutamine pandikirjade tagatisvarade hulgas, ühtne järelevalve- ning halduspraktika. Lisaks peab pandikirjade regulatsioon võimaldama pandikirja emitendil kaasata tagatisvara kõigist kolmest riigist ning seetõttu peavad võimalikult sarnased olema ka varade üleandmise (loovutamise) regulatsioonid.

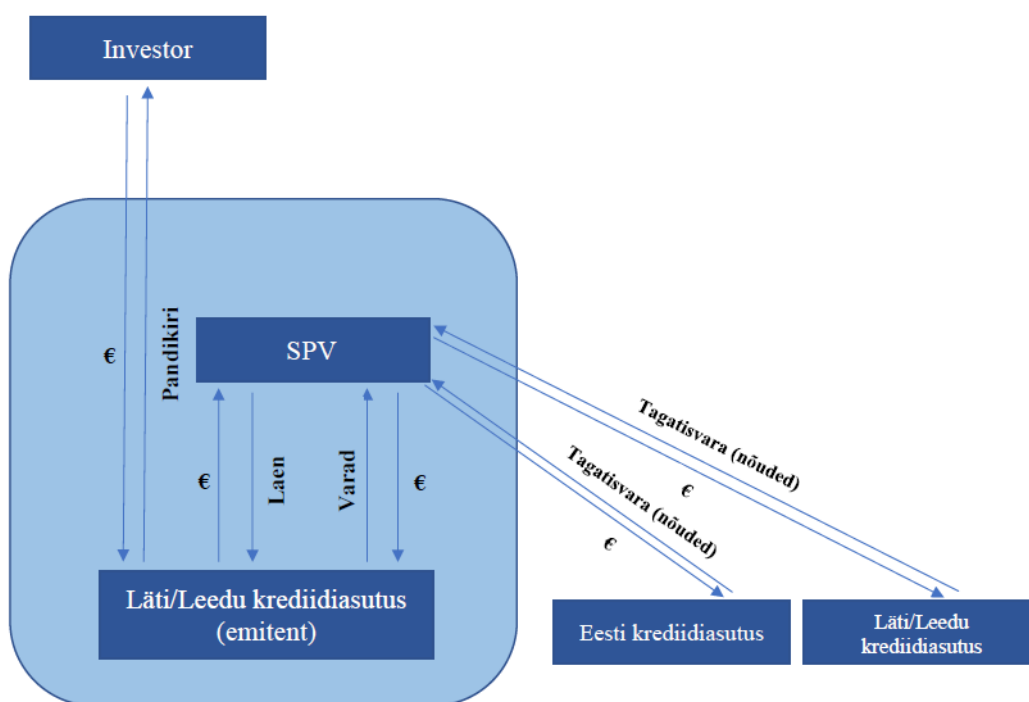
Kuna Eestis jõustus pandikirjade seadus Balti riikidest kõige varem – s.o alates 1. märtsist 2019 – siis tuleb seoses ühtsete põhimõtetega, milles lõplikus versioonis lepiti kokku pärast seaduse jõustumist, rakendamise muuta ka kehtivat seadust. Seadust tuleb muuta lähtuvalt pandikirjade emiteerimise erinevate struktuuride kasutamisest Balti riikides. Eestis hetkel kehtiv pandikirjaseadus näeb ette mudeli, kus pandikirjade tagatisvarasid omab ja hoiab emitent ise, kuid need on registreeritud eraldi tagatisregistris, mille abil eraldatakse tagatisvaraks olevad nõuded ja nendelt laekuvad rahavood emitendi muust varast (ingl k. *on-balance-sheet* raamistik ehk OBS). Lätis ja Leedus kavandatakse struktuuri, kus pandikirjade tagatisvara hoitakse emitendist eraldi selleks spetsiaalselt loodud juriidilises kehas nn eriotstarbelisse ettevõtjasse (ingl.k. *Special Purpose Vehicle* ehk SPV). Sellest tulenevalt täiendatakse Eesti pandikirjaseadust sätetega, mis näevad ette tagatisvara kaitse eriotstarbelises ettevõtjas samal tasemel, nagu on ette nähtud tagatisregistrisse kantud tagatisvara kaitseks kehtestatud sätetes.

¹¹Memorandum of understanding between the Ministry of Finance of the Republic of Estonia and the Ministry of Finance of the Republic of Latvia and the Ministry of Finance of the Republic of Lithuania in respect of their co-operation for regional capital market development in the Baltics. Kättesaadav: https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/document_files/ministeerium/mou_panbaltic.pdf

¹²Report of introduction of Pan-Baltic covered bond legal and regulatory framework: https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/news-related-files/final_report_2019_10_30_0.pdf



Joonis 1. Pandikirjade emiteerimise mudel (Eesti)



Joonis 2. Pandikirjade emiteerimise mudel (Läti ja Leedu)

Üheks peamiseks muudatuseks, mis eelnõus ette nähakse, on teisest krediidasutusest pärit nõuete kasutamine pandikirjade tagatisvara hulgas. Eelnõus täpsustatakse olulisel määral pandikirja emitendile teise krediidasutuse poolt loovutatud nõuete kaitset. Eelnõus nähakse sarnaselt emitendi enda vara hulgast tagatisregistrisse kantud tagatisvara kaitsele ette ka spetsiaalselt tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud tagatisvara kaitse nii vara loovutaja pankrotimenetluse, täitemenetluse, kui ka kohustuse omaniku saneerimismenetluse puhuks. Sisuliselt tähendab see, et laiendatakse juba pandikirjade seaduses sätestatud kahetasandilise nõudeõiguse (ingl. *dual recourse*) ja pankrotivarast väljajätmise (ingl. *bankruptcy remoteness*) mehhanismi ka piiriülestele tehingutele. Hetkel kehtiva regulatsiooni

puhul tähendas see eelkõige, et emitendi maksejõuetuse või selle tekkimise ohu korral eraldatakse pandikirjaportfell koos tagatisvaraga ja see välistatakse emitendi pankrotivara hulgast eesmärgiga, et tagatisvara arvel saaksid oma nõuded eelisjärjekorras rahuldatud pandikirjaomanikud. Seaduse muutmisega laiendatakse pandikirjade tagatisvara kaitset ka juhtudeks, kui pandikirjade tagatisvara hulka on kantud mõni nõue, mille on emitendile loovutanud mõni teine krediitiasutus, ja loovutaja suhtes viiakse läbi kas maksejõuetusmenetlus või täitemenetlus, mille tagajärjel satuks ohtu pandikirjade tagatisvara puutumatus. Eelnimetatud juhul on tegemist tegeliku müügi (ingl „*true sale*“) põhimõtte rakendamisega tagatisvara moodustamisel, millega nähakse ette loovutatud nõude kaitse isikute eest, kes soovivad nõuet tagasi nõuda või nõude loovutamise tehingut tühistada või tagasi pöörata. Juhul kui Eesti emitent otsustab kokku panna pandikirjade tagatisvara, mille hulka kuulub ka näiteks Läti krediitiasutuse poolt algatatud laenusuhtel põhinev nõue, siis peab Eesti emitent selle nõude Läti krediitiasutuselt omandama ning pärast seda kandma tagatisregistrisse. Eesti emitendi poolt tagatisregistrisse kantud nõue on seaduses sätestatud menetluste puhul kaitstud kolmandate isikute nõuete eest. Nende hulka kuuluvad muuhulgas ka emitendi pankroti- ja likvideerimismenetlus. Samuti nähakse muudatustega ette erisätteid, et kaitsta tagatisregistrisse kantud nõuet nõude loovutanud isiku suhtes toimuvate menetluste puhul. Seda näiteks nõude loovutanud isiku pankrotimenetluse puhul, kus võib tekkida Eesti emitendile loovutatud nõude tagasivõitmise küsimus. Selliste tagasivõidetavate varade hulgast on välistatud tagatisregistrisse kantud nõuded. Sarnane tagatisvara kaitsemehhanism nähakse ette ka Läti ja Leedu seadustes. Lähtuvalt võlaõigusseaduses sätestatust lähevad koos nõuetega nõude omandajale üle ka tagatised ja muud õigused. Pandikirjade tagatisvara moodustavad peaaesjalikult nõuded, mis on tagatud hüpoteegiga. Hüpoteek ei lähe nõude loovutamisel nõude uuele omanikule üle automaatselt, vaid kehtiva seaduse kohaselt on tarvis hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja notariaalselt kinnitatud hüpoteegi üleandmise kokkulepet ning kande tegemist kinnistusraamatusse. Et tagada võimalikult operatiivne tagatiste üleandmine juhul, kui nõude tagatiseks on hüpoteek, siis nähakse muudatusega ette võimalus pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil hüpoteeki edaspidi üle anda notariaalselt kinnitatud vormi kõrval ka digitaalselt allkirjastatud hüpoteegi üleandmise lepingu alusel.

Lisaks nimetatud piirangutele nähakse ette ka piirang tagatisvara hulka kuuluvate nõuete tasaarvestamisele. Sellega piiratakse eelkõige kohustuse omaniku (võlgniku, kelle vastu olev nõue on tagatisvara hulka arvatud) õigust tasaarvestada oma nõue emitendi vastu. Sätte eesmärk on taaskord tagada pandikirjade tagatisvara puutumatus ning stabiilsus.

2.2.2. Pandikirjade direktiivi ülevõtmine

Eelnõu teiseks eesmärgiks on ühtlustada Eesti regulatsioon pandikirjade direktiivist tuleneva regulatsiooniga, millega nähakse ette Euroopa Liidu liikmesriikide pandikirja regulatsioonide minimaalne harmoniseerimine. Kuna Eesti pandikirjaseaduse väljatöötamise hetkel ei olnud lõplikult kokku lepitud pandikirjade direktiivi sõnastus, siis ei olnud seda võimalik pandikirjade seaduse eelnõud välja töötades ka arvesse võtta.

Pandikirjade direktiivi eesmärgiks on pandikirjade regulatsiooni minimaalne harmoniseerimine Euroopa Liidu tasandil, millega tagatakse liikmesriikides seni kehtinud või direktiivist tulenevalt kehtima hakkavate regulatsioonide ühtlustamine teatud aspektides. Seoses direktiivi väljatöötamise käigus Euroopa Pangandusjärelevalve poolt kindlaks tehtud parimate praktikate rakendamisega soovitakse Euroopa Liidus tagada pandikirjaturgude sujuv ning järjepidev areng. Samuti tagatakse pandikirjade kvaliteedistandardid, kuna pandikirjade direktiiv näeb ette

emiteeritavate pandikirjade tagatisvarad, millest madalama kvaliteediga tagatisvarasid ei ole lubatud tagatisvarana kasutada.¹³

Pandikirjade direktiiv reguleerib pandikirjade emiteerimise olulisemad aspektid. Muuhulgas nähakse direktiiviga ette isikute ring, kellel on õigus pandikirju emiteerida. Samuti nähakse direktiiviga ette pandikirjade emiteerimist puudutavate struktuursete sätete ühtlustamine. Selle tarbeks sätestab direktiiv reeglid tagatiste kogumi koosseisu, varade aktsepteeritavuse kriteeriumide, varade koondamise võimaluse, läbipaistvuse ja aruandluskohustuse kohta ning reegli likviidsusriski maandamise kohta. Lisaks nõutakse pandikirjade direktiiviga liikmesriikidelt tõhusate, proportsionaalsete ja hoiatavate haldusmeetmete (halduskaristuste) kehtestamist. Seejuures jääb liikmesriikidele õigus kehtestada halduskaristuste kõrval või nende asemel kriminaalkaristused.

Pandikirjade direktiivist tulenevalt nähakse ette täiendavad sätted investori informeerimiskohustuse, tuletisinstrumentide kasutamise ja pandikirjade maksekohustuse tähtaega edasilükkavate tingimuste kohta.

Direktiiv näeb ette täiendava hulga teavet, mida emitent on kohustatud pandikirjade investoritele esitama. Pandikirjaseadus viiakse eelnõus sätestatud muudatusega täielikult koosõlla direktiivi artikliga 14.

Kuigi tuletisinstrumentide kasutamiseks tagatisvara hulgas olid reeglid olemas ka hetkel kehtivas seaduses, siis direktiiv täpsustab selliseid nõudeid veelgi. Nii näiteks võetakse seadusega üle direktiivist tulenev nõue tuletisinstrumentide mahu korrigeerimiseks juhul, kui tuletisinstrumentidega maandatav risk väheneb. Samuti muutub emitendile kohustuslikuks tuletisinstrumentid täielikult tagatisvara hulgast välja arvata, juhul kui maandatav risk lakkab olemast.

Pandikirjade direktiiv sätestab olulise regulatsiooni, mis puudutab pandikirjade lunastamistähtaega edasilükkavaid tingimusi. Kuna direktiiv näeb ette detailsema regulatsiooni võrreldes hetkel Eestis kehtiva regulatsiooniga, siis viiakse pandikirjaseadus direktiiviga koosõlla ka selles küsimuses. Üks olulisemaid täiendusi puudutab lunastamistähtaega edasilükkavaid tingimusi (nn pikendamise käivitajaid). Seni nägi pandikirjaseadus ette üldised tingimused pandikirjade lunastamistähtaja edasilükkamise tingimustele (see ei või pikendada maksekohustuse tähtaega emitendi oma äranägemise järgi ning uus maksekohustus peab olema pandikirjade tingimuste alusel üheselt kindlaksmääratav), mis jättis emitendile küllaltki laia valikuvõimaluse tähtaja edasilükkamise tingimuste valikuks. Direktiiv näeb aga ette, et sellised lunastamistähtaja pikendamise käivitajad peavad olema siseriiklikus õiguses ette nähtud ning kindlaks määratud pandikirjade tingimustes. See tähendab, et edaspidi on emitendil õigus valida ainult selliste lunastamistähtaega edasilükkavate tingimuste vahel, mis on sätestatud pandikirjaseaduses. Teisisõnu on tegemist suletud nimekirjaga võimalikest tähtaja edasilükkamise tingimustest.

Lisaks tuleb pandikirjade direktiivist täiendav regulatsioon pandikirjade avalikule järelevalvele. Eelkõige puudutavad järelevalve sätted Finantsinspektsiooni, mis annab emitendile pandikirjade emiteerimiseks loa ning millel on samuti erinevad aruandluskohustused, mis puudutavad muuhulgas halduskaristuste ja muude haldusmeetmete avaldamist ning rahvusvahelist koostöökohustust, et tagada Euroopa Liidu pandikirjaturu tõrgeteta toimimine.

¹³Euroopa Parlamendi seisukoht, vastu võetud esimesel lugemisel 18. aprillil 2019. aastal eesmärgiga võtta vastu Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/... pandikirjade emiteerimise ja pandikirjade avaliku järelevalve kohta ning millega muudetakse direktiive 2009/65/EÜ ja 2014/59/EL, preambula artiklid 5 ja 6. Kättesaadav: http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2019-0432_ET.html.

Pandikirja seaduse kooskõlla viimine pandikirjade direktiiviga on otseselt seotud pankade kapitalinõuete arvestamisega. Kapitalinõuete määrust (EL) nr 575/2013 muudeti tulenevalt pandikirjade regulatsiooni muudatustest. Vastavalt määrusele (EL) 2019/2160 võib pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas kohaldada leebemaid kapitalinõudeid, kui pandikirjad vastavad liikmesriigi õiguses kehtestatud teatavatele kvaliteedi tingimustele.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

3.1. Muudatused pandikirjaseaduses

Paragrahvi 1 lõike 1 täiendamine. Seaduse reguleerimisala laiendatakse tulenevalt regulatsiooni täiendamisest, millega sätestatakse pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil krediidasutuse nõuete loovutamise ja omandamise täpsem regulatsioon ning kaitsemeetmed tagatisvara hulka arvatud nõuetele.

Paragrahvi 2 täiendamine lõikega 7 avab pandikirjade programmi mõiste. Käesoleva seaduse kohaselt moodustab pandikirjade programmi pandikirjade emissioon või emissioonide seeria, mille struktuursed tingimused on samasugused või olulises osas sarnased ja mis on määratud kindlaks emitendile antud pandikirjaprogrammi loaga. Pandikirjade programmi kontseptsiooni puudutav võetakse üle pandikirjade direktiivist. Direktiivi kohaselt on pandikirjade emiteerimine seotud pandikirjade programmi loakohustusega. See tähendab, et luba pandikirjade emiteerimiseks antakse konkreetsele pandikirjade programmile. Pandikirjade direktiiv võetakse antud küsimust puudutavas osas üle sidudes hetkel Eesti regulatsioonist tuleneva emitendi täiendava tegevusloa menetluse konkreetse pandikirjade programmiga.

Paragrahvi 4 täiendamine lõigetega 1¹ ja 6 ning lõigete 1 ja 3 täiendamine. Pandikirjade direktiiv näeb liikmesriikidele ette kohustuse, et krediidasutused kes soovivad emiteerida pandikirju, peavad plaanitava pandikirjaprogrammi jaoks hankima loa. Seega ei näe pandikirjade direktiiv sarnaselt Eestis hetkel kehtivale pandikirjaseadusele ette kohustust hankida täiendav tegevusluba, mis kataks krediidasutuse kui emitendi tegevuse tervikuna. Direktiivist tuleneb üksnes kohustus hankida luba pandikirjaprogrammi jaoks, mille väljastamise õigus on reserveeritud siseriiklikule järelevalveorganile. Muuhulgas tuleb pandikirjaprogrammide hankida eraldi heakskiit, kui emitent soovib emiteerida pandikirju teistsuguse pandikirjaprogrammi kohaselt, kui olemasolevas loas ette nähtud. Eestis hetkel kehtiva täiendava tegevusloa regulatsiooni kohaselt ei pea aga emitent taotlema täiendavat luba, kui soovib pandikirju emiteerida erinevate struktuuridega (st. emitent võib hetkel kehtiva seaduse alusel emiteerida erineva struktuuriga pandikirju eeldusel, et ta on omandanud täiendava tegevusloa). Pandikirjade direktiivi preambula kohaselt võib krediidasutusel olla rohkem kui üks pandikirjade programm. Sellisel juhul peaks iga programmi jaoks olema nõutav eraldi heakskiit. Täiendavalt on preambulas sätestatud, et pandikirjade programmi mitu tagatiste kogumit või erinevad emissioonid (erinevad rahvusvahelised väärtpaberite identifitseerimisnumbrid (ISIN-koodid)) ei pruugi viidata mitmele eraldi pandikirjade programmile. Et ühtlustada pandikirjaseaduse regulatsioon direktiiviga, tuleb seega pandikirjaseaduses ette näha täiendav regulatsioon ka Eestis tegevusloa ja heakskiidu nõuetele.

Täiendatud regulatsiooni alusel jääb muudatusteta kehtima täiendava tegevusloa taotlemiseks ette nähtud regulatsioon, nagu see on ette nähtud krediidasutustele pandikirjaseaduse paragrahvides 3–6 ning mille alusel väljastab krediidasutusele täiendava tegevusloa pandikirjade emiteerimiseks Euroopa Keskpank Finantsinspektsiooni ettepaneku alusel.

Edaspidi on krediidasutusel, kes soovib taotleda täiendavat tegevusluba, kohustus Finantsinspektsioonile täiendavalt esitada taotlus ning sellega seotud andmed ning dokumendid

pandikirjade programmi tarbeks heakskiidu saamiseks täiendava tegevusloa raames (§ 4 lg 3 p 6). Täiendava pandikirja programmi puudutava heakskiidu kohustusega võetakse üle pandikirjade direktiivi artikkel 19. Andmed, mille taotleja peab Finantsinspeksioonile pandikirjade programmi tarbeks heakskiidu saamiseks esitama, on sätestatud pandikirjaseaduse § 4¹ lõikes 1. Pandikirjade programmi heakskiidu taotlemise käigus Finantsinspeksioonile esitatav teave ja andmed kattuvad teatud ulatuses täiendava tegevusloa taotluse raames esitatava informatsiooniga. Siiski on pandikirjade programmi heakskiidu taotlemisel esitatav dokumentatsioon ja teave oluliselt piiratum võrreldes täiendava tegevusloa menetlusega. Kõige olulisem erinevus täiendava tegevusloa taotlemise ning pandikirjade programmi heakskiidu taotlemise puhul seisneb aga selles, kes annab taotlejale loa/heakskiidu. Täiendava tegevusloa puhul on selleks Euroopa Keskpank Finantsinspeksiooni ettepanekul. Pandikirjade programmi puhul aga ei pea Finantsinspeksioon heakskiitmise taotlust ning enda ettepanekut Euroopa Kesk pangale edastama ning saab otsuse loa andmisest või andmisest keeldumise kohta vastu võtta ise järgides käesoleva eelnõu §-s 4¹ sätestatud menetlusnõudeid.

Paragrahviga 4¹ nähakse ette regulatsioon täiendava pandikirjade programmi heakskiidu menetlemiseks. Lõikega 1 sätestatakse täiendavat tegevusloa omavale emitendile täiendava pandikirjade programmi heakskiidu taotlemise kohustus juhul, kui emitent soovib emiteerida pandikirju, mis ei moodusta osa pandikirjade programmist, mis oli kirjeldatud äriplaani täiendustes täiendava tegevusloa esialgsel taotlemisel. Teisisõnu, juhul kui emitent soovib pärast täiendava tegevusloa andmist emiteerida pandikirju teistsuguse pandikirjade programmi alusel kui äriplaanis sätestatud, peab emitent taotlema täiendava pandikirjade programmi heakskiidu. Täiendava pandikirjade programmi heakskiitmise menetlus viiakse Finantsinspeksiooni poolt läbi tuginedes käesolevas paragrahvis sätestatule. Oluline on seejuures, et täiendava pandikirjaprogrammi saab heaks kiita Finantsinspeksioon ise, ilma vastavasisulist ettepanekut Euroopa Kesk pangale esitamata.

Täiendava pandikirjaprogrammi heakskiidu taotlemise käigus peab emitent Finantsinspeksioonile esitama andmed uue pandikirjade programmi kohta ning muud andmed ja dokumendid, mis muutuvad seoses uue või täiendava pandikirjade programmi lisandumisega. Selliste muutuste kohta esitamisele kuuluvad andmed või dokumendid on loetletud käesoleva paragrahvi lõikes 1. Samuti võivad esitamisele kuuluda muud andmed ning dokumendid, juhul kui need on asjakohased, pidades silmas kavandatavaid muudatusi/täiendusi. Sellisteks dokumentides ning andmeteks võivad olla näiteks pandikirjade emiteerimise ja pandikirjaportfelli valitsemisega kaasnevate riskide analüüs (pandikirjaseaduse § 4 lõige 1 p 3), pandikirjade emiteerimise poliitika ja selle kujundamine (pandikirjaseaduse § 4 lõige 3 p 3) ja pandikirjade emiteerimisega seotud riskide juhtimise üldised põhimõtted ja riskide juhtimise strateegia (pandikirjaseaduse § 4 lõige 3 p 5).

Täiendava pandikirjaprogrammi heakskiidu taotlemiseks peab emitent finantsinspeksioonile esitama taotluse koos andmetega kavandatava pandikirjaprogrammi kohta ning sellega seonduva informatsiooni. Pärast taotluse ja/või täiendavate dokumentide esitamist teeb Finantsinspeksioon otsuse täiendava pandikirjaprogrammi heakskiitmise või heakskiitmisest keeldumise kohta kümne tööpäeva jooksul. Pandikirjaprogrammile heakskiidu andmisest keeldumise aluseid on käesoleva paragrahvi lõike 6 kohaselt kaks. Neist esimene puudutab pandikirjade programmi seadustele mittevastamist ning teine puudujääke esitatud dokumentide ning andmete hulgas. Pärast mistahes otsuse tegemist peab Finantsinspeksioon esitama vastavasisulise otsuse ka taotlejale. Kui Finantsinspeksioon ei ole käesolevas paragrahvis ettenähtud tähtaja jooksul pandikirjaprogrammile loa andmise suhtes otsust teinud, loetakse pandikirjaprogrammile heakskiit antuks ning emitent võib sellise pandikirjaprogrammi alusel pandikirjasid emiteerida.

Paragrahv 11 täiendamine lõigetega 5¹–5⁴. Uute lõigetega sätestatakse pandikirja emitendile võlgniku teavitamise kohustus võlgniku nõude tagatisregistrisse kandmisest (lg 5¹), sellise teavitamise viisi- ja sisunõuded (lg-d 5² ja 5³).

Lõike 5¹ kohaselt tekib emitendil teavitamise kohustus hiljemalt enne pandikirjaportfelli eraldumist. Seega, juhul kui pandikirjaportfell eraldumist ei toimu, ei teki ka teavitamiskohustust ning emitendil on võimalik valida, kas ta soovib võlgnikku sellest teavitada või mitte. Emitendil tekib teavitamiskohustus juhul, kui on tõenäoline, et toimub pandikirjaportfelli eraldumine.

Emitendi teavitamiskohustus pandikirjaportfelli eraldumise puhuks on eelkõige seotud tasaarvestusriski maandamisega. Käesoleva eelnõu § 31⁴ näeb ette võlgniku tasaarvestamisõiguse piirangu alates seaduses sätestatud hetkest. Paragrahv 31⁴ näeb ette kaks erinevat olukorda, millal tasaarvestamise õigust piiratakse. Esimene neist puudutab tasaarvestamise piiramist juhul, kui Eesti emitent kannab nõuded tagatisregistrisse ja teavitab sellest nõude võlgnikke. Teise variandina näeb eelnõu ette tasaarvestamisõiguse piiramise juhuks, kui Eesti krediitiasutus loovutab enda nõude võlgniku vastu teisele krediitiasutusele pandikirjade tagatisvara moodustamiseks ja nõude võlgnik on sellisest loovutamisest teada saanud või teada saama pidanud. Käesolev säte puudutab olukorda, kus Eesti krediitiasutus on ise emitent ning on arvanud võlgniku nõude pandikirjade tagatisvara hulka. Eelnõu § 31⁴ punkti 1 kohaselt on võlgniku õigus tasaarvestada oma tagatisvaraga seotud nõudeid, mis pole muutunud sissenõutavaks enne pandikirja tagatiseks oleva nõude kandmisest tagatisregistrisse, piiratud alates ajast mil võlgnik sai teada või pidi teada saama tema vastu oleva nõude kandmisest tagatisregistrisse. Kuna käesoleva sättega pannakse emitendile kohustus teavitada võlgnikku tema vastu suunatud nõude arvamistest tagatisvara hulka hiljemalt enne pandikirjaportfelli eraldumist, siis on ka võlgniku õigus tasaarvestada enda nõuet emitendi vastu piiratud alates nõude tagatisregistrisse kandmisest teadasaamisest või hetkest, mil ta pidi sellest teada saama. Sarnane regulatsioon on ette nähtud ka juhul, kui Eesti krediitiasutus loovutab nõude võlgniku vastu pandikirja emitendile tagatisvara moodustamise eesmärgil (vt selgitused § 31¹ lõigete 7, 8 ja 9 ning § 31⁴ lõike 1 punkti 2 juures). Samas on emitendil endiselt õigus teavitada võlgnikke nende vastu suunatud nõuete kandmisest tagatisregistrisse ka juhul, kui pandikirjaportfelli eraldumist tulevikus ei ole oodata. Ka vabatahtliku teavitamise tagajärg on see, et nõuete tasaarvestamine on pärast nõude arvamistest tagatisvara hulka piiratud.

Lõike 5² kohaselt võib emitent teavitada võlgnikke avaliku teavitusega, mis tuleb avaldada emitendi kodulehel ja väljaandes Ametlikud Teadaanded või vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Seega on peab emitent võlgnikke kohustuslikus korras teavitama läbi enda veebilehe ning täiendavalt alternatiivselt kas läbi väljaande Ametlikud Teadaanded või läbi üleriigilise levikuga päevalehe. Emitentidel on endiselt võimalik teavitada võlgikke ka individuaalselt, kui sellist lähenemist peetakse otstarbekamaks. Seega ei nähta käesoleva lõikega ette kohustust teavitada avalikult, vaid antakse emitendile võimalus individuaalse teavitamise asemel kasutada avalikku teavitamist.

Lõikega 5³ nähakse siseriikliku teavitamise kõrval ette sarnane regulatsioon ka juhuks, kui tagatisregistrisse kantavate nõuete võlgnikud asuvad teises lepinguriigis. Sellisel juhul tuleb vastavasisuline teada avaldada ka nõue võlgniku riigis.

Lõikega 5⁴ nähakse ette minimaalne informatsioon, mis tuleb avaldada juhul, kui emitent otsustab võlgnikke nõuete kandmisest tagatisregistrisse teavitada avaliku teavitusega. Teave, mis võimaldab loovutatud nõuded tuvastada, kuid ilma üksikute võlgnike andmeid avaldamata, võib olla näiteks lepingu number. Lisaks eelnevalt nimetatule võib selliseks teabeks olla ka mistahes muu teave, mis võimaldab loovutatud nõuded tuvastada ilma, et avaldataks üksikute võlgnike ja asjassepuutuvate kolmandate isikute andmed.

Paragrahvi 11 lõike 6 esimese lause muutmine. Lõiget muudetakse seoses pandikirjaportfelli eraldumise regulatsiooni ning sellega seotud informeerimiskohustuse regulatsiooni muutmisega. Muudetud regulatsiooni kohaselt peab emitent informeerima nõude võlgnikke nendega seotud nõuete tagatisregistrisse kandmisest hiljemalt enne pandikirjaportfelli eraldumist. Kui emitent on täitnud kohustuse avaldada nimetatud informatsioon, ei ole otstarbekas säilitada täiendav informatsiooni andmise kohustus iga üksiku nõude võlgniku suhtes. Sätte eesmärgiks on seega vältida üleliigset koormust emitendile seoses nõude võlgnike informeerimisega. Seejuures säilib nõude võlgnikul ja tuletisinstrumenti vastaspoolel enne pandikirjaportfelli eraldumist õigus saada teavet selle kohta, kas temaga seotud nõue või tuletisinstrument on kantud tagatisregistrisse. Ehk teisisõnu säilib selline õigus hetkeni, kui emitendil tekib kohustus teavitada nõude võlgnikke ja tuletisinstrumentide vastaspooli nõuete kandmisest tagatisregistrisse.

Paragrahvi 12 lõike 3 teise lause täiendamine. Lõige 3 näeb ette nõuded, millele peab vastama pandikirjaportfelli tagatisvara kontrollija. Täiendusega nähakse ette rangem regulatsioon audiitorettevõtjatele, kes võivad osutada tagatisvara kontrollija teenust. Hetkel kehtiva regulatsiooni kohaselt ei tohi tagatisvara kontrollijaks olla audiitorettevõtja, kes osutab pandikirjade emitendile (nimetamise hetkel) auditeerimisteenust. Täiendusega nähakse ette lisanõue, mille kohaselt ei tohi tagatisvara kontrollijaks nimetatav audiitorettevõtja olla osutanud emitendile auditeerimisteenust ka tagatisvara kontrollijaks nimetamisele eelneva kolme aasta jooksul. Piirangute eesmärk on tagada, et pandikirjaportfelli tagatisvara kontrollija oleks emitendist ja selle audiitorist võimalikult eraldiseisev ja sõltumatu ning selle paremaks tagamiseks on sätestatud ka rangemad nõuded võrreldes hetkel kehtiva seadusega. Samuti on sellised rangemad meetmed üks osa üleballtilisest harmoniseerimisest.

Paragrahvi 13 lõike 2 punkt 2 tunnistatakse kehtetuks seoses pandikirjaportfelli eraldumise aluste muutmisega, mille kohaselt ei ole emitendi suhtes kriisilahendusmenetluse algatamine enam pandikirjaportfelli eraldumise aluseks (vt täpsemalt § 33 lg 1 p 3 selgitust).

Paragrahv 16 lõike 1 muutmine. Pandikirjade direktiivi artiklis 27 nähakse ette nimetuse kaitse märgistele „Euroopa pandikiri“ ja „Eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri“ ning nende ametlikele tõlgetele kõigis EL ametlikes keeltes. Eelpooltoodud märgised on eesti keelsed ametlikud tõlked pandikirjade direktiivi inglise keelses tekstis esitatud terminitele „European Covered Bond“ ning „European Covered Bond (Premium)“, mistõttu kasutatakse ka käesolevas eelnõus pandikirjaseaduse kooskõlla viimiseks pandikirjade direktiiviga neid eestikeelseid termineid. Muudetud säte annab nimetuse kaitse nii sõnale „pandikiri“ kui ka väljenditele „Euroopa pandikiri“ ja „Eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri“.

Vastavalt pandikirjade direktiivi artikkel 27 lõikele 1 võib nimetust „Euroopa pandikiri“ ja selle ametlikku tõlget kõigisse teistesse liidu ametlikes keeltesse kasutada ainult selliste pandikirjade puhul, mis vastavad pandikirjade direktiivi ülevõtmiseks vastu võetud õigusnormides sätestatud nõuetele. Teisisõnu peab krediidasutuse poolt emiteeritav pandikiri vastama vähemalt pandikirjade direktiiviga minimaalselt harmoniseeritud nõuetele, et see võiks kanda „Euroopa pandikirja“ nimetust.

„Eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri“ nimetust võib kanda pandikiri, mis lisaks pandikirjade direktiivis sätestatud nõuetele vastab täiendavalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse (EL) nr 575/2013¹⁴ artiklis 129 ja Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Määruse (EL) 2019/2160,

¹⁴ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Määrus (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediidasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta. Kättesaadav: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32013R0575&from=EN>

millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas¹⁵, sätestatud nõuetele.

Ühtlasi kirjutatakse siin lõikes lahti pandikirjade direktiivi täisnimetus koos avaldamisrekvisiitidega, kuna siin on esimene koht pandikirjaseaduses, kus pandikirjade direktiivile viidatakse.

Paragrahvi 16 lõiget 2 muudetakse seoses pandikirjade direktiiviga, mis näeb Euroopa tasandil ette ühtse minimaalse harmoniseeritud reeglistiku pandikirjade emiteerimiseks. Kuna direktiivi on koondatud kõik minimaalse harmoniseerimise tarbeks vajalikud sätted, siis kaob vajadus viidata pandikirjade nimetuse kaitsele ning pandikirjade nõuete sätestamisel teistele Euroopa Liidu õigusaktidele peale pandikirjade direktiivi. Lisaks sätestab pandikirjade direktiiv vajalikes kohtades ise viited teistele Euroopa Liidu õigusaktidele, mis on pandikirjade kriteeriumide sisustamiseks vajalikud. Seega uuendatakse seoses pandikirjade direktiivi jõustumisega ka Eesti pandikirjaseadust. Käesoleva lõike esimese punktiga nähakse ette nimetuse kaitse „Euroopa pandikirjale“, mis väljendub selles, et emitendil on õigus nimetada emiteeritud pandikirja „Euroopa pandikirjaks“ üksnes juhul, kui see vastab direktiivis ja käesolevas seaduses sätestatud nõuetele.

Paragrahvi 16 lõikega 2¹ nähakse lisaks „pandikirjale“ ning „Euroopa pandikirjale“ ette nimetuse kaitse ka „Eriti kvaliteetsele Euroopa pandikirjale“. Sätte alusnormiks on taaskord pandikirjade direktiiv, mille artikkel 27 lõige 2 näeb „Eriti kvaliteetse Euroopa pandikirja“ nimetuse kaitse ette pandikirjadele, mis vastavad nii pandikirjade direktiivi sätetele kui ka Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediitiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta, artiklist 129 tulenevatele sätetele võttes arvesse muudatusi, mis tehti kõnelausesse määrusesse Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusega (EL) 2019/2160, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas.

Paragrahvi 17 lõike 4 muutmise ning täiendamine lõigetega 4¹ ja 4². Paragrahvi 17 täiendatakse osas, mis puudutab pandikirjade maksekohutuse tähtaegade edasilükkamise regulatsiooni.

Lõike 4 teksti täpsustatakse, et oleks selge selle suhestumine lisanduva lõike 4¹ tingimustega.

Lõikega 4¹ nähakse seadusega ette võimalike pandikirjade maksekohustust edasilükkavate tingimuste loetelu. Kohustus näha seadusega ette nimetatud tingimused tulenevad pandikirjade direktiivist, mille kohaselt võib pandikirjade maksekohustuse lõpptähtaega pikendada üksnes liikmesriigi õiguses ette nähtud objektiivsete tingimuste (edasilükkava tingimuse käivitaja) alusel. Hetkel kehtivas pandikirjaseaduses nähti ette selliste tingimuste sätestamine üksnes pandikirjatingimustega. Kuigi edasilükkavate tingimuste omadused on sätestatud ka hetkel kehtivas pandikirjaseaduses¹⁶, siis ei näe seadus ette nimekirja sellistest objektiivsetest asjaoludest, mille hulgast võib emitent valida pandikirjatingimustesse endale sobivad maksekohustuste tähtaega edasilükkavaid tingimusi.

Lõike täienduse kohaselt on sellisteks edasilükkavateks tingimusteks pandikirja portfelli eraldumine käesoleva seaduse § 33 kohaselt (§ 17 lg 4¹ p 1) ja emitendi suhtes varajase sekkumise meetmete rakendamine finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduse § 36 alusel (§ 17 lg 4¹ p 2). Eelnõus sätestatud edasilükkavad tingimused on kooskõlas pandikirjade direktiivi mõttega, mille preambulas tuuakse näitena lõpptähtaja pikendamise võimalus

¹⁵ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2019/2160, 27. november 2019, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas

¹⁶ Edasilükkav tingimus ei tohi võimaldada emitendil pikendada maksekohustuse tähtaega oma äranägemise järgi (vaid ainult tuginedes objektiivsetele asjaoludele) ja uus maksekohustuse tähtaeg peab pandikirjade tingimuste alusel olema üheselt kindlaksmääratav.

emitendi maksejõuetuse või kriisilahenduse meetme kohaldamise korral, et ära hoida vara kiirmüük.¹⁷ Sarnase metoodika näeb ette ka Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse (EBA) aruanne pandikirjade soovitusliku juhise kohta.¹⁸ *Soft-bullet* (SB) ja *conditional-pass-through* (CPT) pandikirjade struktuuride korral on EBA välja pakkunud kumulatiivsete eeldustena (i) emitendi maksejõuetuse tekkimise; ja täiendavalt, et (ii) panikirjaportfell ei läbi eelnevalt sätestatud testi, mis lubab ennustada, et emitent ei suuda täita pandikirjadest tulenevaid kohustusi pandikirjatingimustes sätestatud tähtajal.¹⁹

Seega on pandikirjade emitendil võimalik pandikirja emissiooni ette valmistades pandikirjade tingimustes ette näha pandikirjade maksekohustuse tähtaega edasilükkavad tingimused seadusest sätestatud tingimuste hulgast.

Lõikega 4² pannakse pandikirjade emitendile kohustus pandikirjade tingimustes avaldada emitendi maksejõuetuse või kriisilahendusmeetmete rakendamise tagajärjed pandikirja maksekohustuse tähtajale. Sätte abil viiakse pandikirjaseadus kooskõlla pandikirjade direktiiviga. Direktiiv jätab liikmesriikidele võimaluse otsustada, kas võimaldada emitentidel kasutada uusi SB või CPT pandikirjastruktuure, mille põhitunnuseks on pandikirjadest tulenevate maksekohustuste edasilükkamine. Juhul kui liikmesriik otsustab nimetatud pandikirjastruktuure enda jurisdiktsioonis kasutada, peab olema tagatud ka investorite piisav informeeritus selliste lunastamisstruktuuride kohta. Isegi kui pandikirjade emitent on otsustanud maksekohustuse tähtaega edasilükkavaid tingimusi enda pandikirjaprogrammis mitte kasutada, siis peab olema ka see välja toodud pandikirjade tingimustes, et investor teaks sellega arvestada.

Paragrahvi 18 lõike 1 täiendamine. Sätet täiendatakse osas, mis näeb ette pandikirjaportfelliga seotud tegevuskuludega arvestamist pandikirjade katteks vajaliku tagatisvara koguse arvestamisel. Sätte sõnastust täiendatakse, võttes aluseks pandikirjade direktiivi artikli 15 lõike 2 punktid a–d, mis näevad ette emitendi pandikirjadega seotud kohustused, mis peavad tagatisvaraga olema igal ajal kaetud. Vastavalt direktiivi sõnastusele kuuluvad selliste kohustuste hulka (i) kohustus tasuda lunastamata pandikirjade põhisumma; (ii) kohustus tasuda lunastamata pandikirjade pealt intresse; (iii) tuletislepingutega seotud maksekohustused; ning (iv) valitsemise ja haldamisega seotud eeldatavad kulud pandikirjade programmi likvideerimise korral. Muudetud lõike kohaselt moodustavad pandikirjade programmi likvideerimisega seotud haldus- ja hoolduskulud osa pandikirjaportfelliga seotud tegevuskuludest, mis peavad olema tagatud tagatisvaraga.

Lõike viimase lausega muudetakse tagatisvara suuruse arvutamise põhimõtet. Vajamineva tagatisvara arvutamiseks tuli varasemalt võtta aluseks nüüdisväärtus (ingl *present value*), mis väljendab tuleviku rahavoogude diskonteeritud väärtust arvutamise hetkel. Minimaalse lisatagatisvara määraks oli 2 protsenti ning see nõue loeti sama paragrahvi kolmanda lõike kohaselt täidetuks ka juhul, kui tagatisvara nimiväärtus ületab 5 protsendi võrra kõigi ühte liiki kuuluvate pandikirjade nimiväärtust. Sätte uue sõnastuse kohaselt võetakse vajamineva tagatisvara suuruse arvutamisel arvesse üksnes selle nimiväärtust, mis peab ületama vähemalt 5 protsendi võrra tagatavaid kohustusi. Nüüdisväärtuse kontseptsioonist loobutakse nimiväärtuse kasuks, et vältida ülereguleerimist ning arvutussüsteemi liigset keerukust. Ka pandikirjade direktiivi kohaselt tuleks tagatuse arvutamisel järgida nimiväärtuse printsiipi.

¹⁷ European Parliament legislative resolution of 18 April 2019 on the proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on the issue of covered bonds and covered bond public supervision and amending Directive 2009/65/EC and Directive 2014/59/EU (COM(2018)0094 – C8-0113/2018 – 2018/0043(COD))

http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-8-2019-0432_ET.html, paragrahv 22

¹⁸ EBA Report on covered bonds. Recommendations on harmonisation of covered bond frameworks in the EU. EBA-Op-2016-23. Kättesaadav: <https://eba.europa.eu/documents/10180/1699643/EBA+Report+on+Covered+Bonds+%28EBA-Op-2016-23%29.pdf>

¹⁹ Ibid., lehekülj 137.

Direktiiv näeb iseenesest liikmesriikidele ette ka võimaluse kasutada nimiväärtuse printsiibist erinevaid arvutusmeetodeid, kui see on usaldusväärsem. Siiski ei plaani Eesti eelnevalt mainitud põhjustel kasutada nimiväärtusest erinevat arvutusmeetodit.

Paragrahv 18 lõikega 1¹ võetakse üle pandikirjade direktiivist tulenev säte, mille kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et tagatisvara arvutamine ja kohustuste arvutamine põhinevad samal meetodikal.

Paragrahv 18 lõike 2 esimene lause tunnistatakse kehtetuks, kuna nimetatud lause dubleeriks sama paragrahvi esimeses lõikes sätestatud regulatsiooni tagatisvara suurusele.

Paragrahv 18 lõikega 2¹ sätestatakse pandikirja emitendile võimalus pandikirja tingimustega ette näha suurem minimaalse tagatisvara nõue võrreldes seaduses sätestatud nõudega, mille kohaselt (i) peab kõigi ühte liiki kuuluvate pandikirjade nimiväärtus olema igal ajal tagatud vähemalt samas nimiväärtuses tagatisvaraga (põhitagatisvara), ja mille kohaselt peab (ii) tagatisvara nimiväärtus olema vähemalt viie protsendi võrra kõrgem kui tagatavad kohustuse (kohustuslik lisatagatisvara). Juhul, kui emitent näeb pandikirja tingimustega ette kõrgema tagatisvara nõude võrreldes seaduses sätestatuga, on seaduses sätestatud ületava tagatisvara puhul tegemist lepingulise tagatisvaraga.

Paragrahvi 18 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks. Lõige tunnistatakse kehtetuks tulenevalt tagatisvara väärtuse arvestamise põhimõtete muutmisest (vt selgitused § 18 lg 1 juurde). Sätte eesmärk oli vabastada emitent tagatisvara nüüdisväärtuse arvutamise kohustusest, kui tagatisvara nimiväärtus ületab vähemalt 5 protsendi võrra kõigi ühte liiki kuuluvate pandikirjade nimiväärtusest. Kuna käesoleva paragrahvi esimese lõike kohaselt võetakse vajamineva tagatisvara väärtuse arvestamisel edaspidi arvesse üksnes tagatisvara nimiväärtust kaotas säte sellega ka oma „võrdsustava“ eesmärgi.

Paragrahvi 18 lõike 4 muutmine. Sätet muudetakse seoses muudatustega vajamineva tagatisvara suuruse arvutamise põhimõtetes (vt selgitused § 18 lg-te 1 ja 3 juures).

Paragrahvi 18 lõike 8 kehtetuks tunnistamine. Käesolev säte oli volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministrile, millega anti ministrile volitus kehtestada määrusega täpsemad nõuded nüüdisväärtuse arvutamise meetodikale. Kuna käesoleva paragrahvi uue sõnastuse kohaselt ei võeta vajamineva tagatisvara suuruse arvestamisel enam nüüdisväärtust arvesse, ei ole vajalik kehtestada ka selle arvutamise meetodikat.

Paragrahvi 18 täiendamine lõikega 9. Uue lõikega võetakse üle pandikirjade direktiivi säte, mille kohaselt peavad liikmesriigid sätestama täpsemad reeglid nii laekuvate kui ka väljamaksmisele kuuluvate intresside arvutusmeetodikale. Käesoleva seaduse sättega kehtestatakse volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministrile kehtestada täpsemad nõuded lunastamata pandikirjadega seotud maksmisele kuuluvate intresside ja tagatisvaralt saadavate intresside arvutamiseks. Ministri määruses kehtestatavad nõuded kajastavad ühtlasi usaldatavusnõudeid kooskõlas kohaldatavate raamatupidamisstandarditega.

Paragrahvi 19 lõikes 1 sätestatud esmastagatiste minimaalse osakaalu nõuet muudetakse seoses üleballtilise harmoniseerimisega, mille kohaselt peavad esmastagatistid moodustama varasema 80 protsendi asemel 85 protsenti vastava pandikirjaportfelli põhitagatisvarast.

Paragrahvi 20 lõike 1 punkti 6 muutmine. Sätte sõnastust muudetakse tulenevalt pangandusmääruse muutmisest, mille artiklit 129 muudetakse seoses pandikirjade direktiiviga. Pangandusmääruse artikkel 129 lõike 1 kohaselt oli varasemalt pädevatel asutustel võimalik loobuda osaliselt kohaldamast artikli 129 lõike 1 esimese lõigu punktis c sätestatud nõuet, et riskipositsioonid peavad vastama krediitkvaliteedi astmele 1, ja lubada krediitkvaliteedi astmele 2 vastavat riskipositsiooni, mis moodustab kuni 10 protsenti emitendist krediidasutuse

või investeerimisühingu lunastamata pandikirjade nimiväärtuse kogu riskipositsioonist, üksnes pärast konsulteerimist EBAGA. Nimetatud erandi rakendamine pärast EBA-ga konsulteerimisest oli võimalik üksnes tingimusel, et asjaomase liikmesriigi turul võivad esineda märkimisväärsed kontsentratsiooniprobleemid. Pangandusmääruse uue sättega kehtestatakse reegel, mille kohaselt on lubatud hoida krediidasutusega seotud riskipositsioone, mis liigituvad krediidikvaliteedi astmele 2, kuni 10 protsenti emitendi või investeerimisühingu lunastamata pandikirjade nimiväärtuse kogu riskipositsioonist, ilma et oleks vaja konsulteerida EBAGA.²⁰

Paragrahvi 20 lõike 1 täiendamine punktiga 6¹. Sarnaselt muudatustele paragrahvi 20 lõike 1 punktis 6, täiendatakse sama lõiget punktiga 6¹, mille kohaselt võib pandikirjade tagatisvara hulgas kasutada ka krediidikvaliteedi astmele 3 vastavaid nõuded krediidasutuste vastu juhul, kui sellised nõuded tulenevad lühiajalistest hoiustest, mille lõpptähtaeg ei üle 100 päeva. Nimetatud võimalus on ette nähtud pangandusmääruse muutmise eelnõus ning see on vajalik, et võimaldada krediidikvaliteedi astme 3 kasutamist lühiajaliste hoiuste puhul ja tuletisinstrumentide puhul teatavates liikmesriikides, kui krediidikvaliteedi astme 1 või 2 nõude täitmine oleks liiga keeruline.²¹

Paragrahvi 20 lõike 1 punkti 7 muutmine. Sättega muudetakse piirmäära, kui suure osa tagatisvarast võivad kommenteeritavas sättes nimetatu tuletisinstrumentid moodustada. Hetkel kehtiva redaktsiooni kohaselt ei tohi punktis 7 sätestatud nõuded ületada 12 protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse. Punkti uue sõnastuse kohaselt suurendatakse piirmäära 15 protsendini tulenevalt ülebaltilise harmoniseerimise vajadusega.

Paragrahvi 20 lõike 1 täiendamine punktiga 7¹. Sarnaselt paragrahvi 20 lõike 1 punktis 6¹ sätestatuga ei tohi nõuded krediidasutuste vastu, mis tulenevad tuletislepingutest ning mis vastavad krediidikvaliteedi astmele 3, ületada 8 protsenti emitendi lunastamata pandikirjade nimiväärtuse kogu riskipositsioonist. Seadust täiendatakse tuginedes muudatusele pangandusmääruse muudatusele, mille artikli 129 uue lõike 1a alapunktiga c nähakse ette piirmäärad nõuete kasutamisel tagatisvara hulgas juhul, kui nõuded pärinevad krediidasutuse vastu, mis vastavad krediidikvaliteedi astmele 3.

Paragrahv 20 lõiget 2 muudetakse seoses uute punktide 6¹ ja 7¹ lisandumisega sama paragrahvi lõikesse 1. Käesoleva lõike regulatsioon laieneb ka viidatud punktidele.

Paragrahvi 20 täiendamine lõikega 3. Säte näeb ette erinormi krediidikvaliteedi astmele 3 vastavate nõuete kasutamisele tagatisvara hulgas. Pangandusmääruse eelnõu preambula 4. paragrahvi kohaselt võib krediidikvaliteedi astmele 3 vastavaid nõuded tagatisvara hulgas kasutada üksnes juhul kui pandikirjade üle järelevalvet tegema määratud pädevad asutused annavad selliste nõuete kasutamiseks pärast EBAGA konsulteerimist loa. Käesolevas punktis sätestatud nõuete kasutamine on ette nähtud käsitlemaks võimalikke kontsentratsiooniprobleeme.²²

Paragrahvi 21 lõike 1 punkti 2 muudetakse seoses pandikirjade direktiiviga, mille artikli 16 lõike 3 punktid a ja b näevad liikmesriikidele ette likviidsuspuhvri moodustamiseks sobilike varade nimekirja. Käesoleva punkti sõnastust muudetakse vastavalt pandikirjade direktiivi sõnastusele, mis näeb hoiuste puhul ette nende lühiajalise iseloomu. Samuti täiendatakse sätet

²⁰ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas, preambula 4. paragrahv. Kättesaadav: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:52018PC0093&from=en>

²¹ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2019/2160, 27. november 2019, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas, preambuli punkt 4

²² Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrus (EL) 2019/2160, 27. november 2019, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas, preambuli punkt 4 ja artikkel 129 lõige 1a (c).

pandikirjade direktiivi artikli 16 lõike 3 punktis b sätestatu esimese poolega, mis näeb likviidsuspuhvri moodustamisel lisaks lühiajalistele hoiustele ette muude lühiajaliste riskipositsioonide kasutamise, mis vastavad krediitkvaliteedi astmele 1 või 2.

Paragrahvi 21 lõike 3 täiendamisega nähakse ette päevadiferentsi arvutamisel arvesse mitte võetava summana tuletislepingute alusel saadud summad, kui need tulenevad tuletislepingu vastaspoole poolt pandikirjade emitendi kasuks panditud finantsvarast. Tegemist on ülebaltilise harmoniseerimise sättega, millega võrdsustatakse kolme riigi regulatsioonid osas, mis puudutavad kohustusliku likviidsusvaru suuruse arvutamist.

Paragrahvi 22 lõike 2 muudatusega korrigeeritakse viidet paragrahvi 18 lõigetele 1–3 seoses paragrahvi 18 lõike 3 kehtetuks tunnistamisega.

Paragrahvi 22 lõikega 3 sätestatakse volitusnorm valdkonna eest vastutavale ministrile kehtestamiseks täpsemad nõuded pandikirjaportfelli stressitesti tegemise korrale ja meetodikale. Seejuures kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega ka loetelu riskidest, mida peab stressitesti käigus hindama.

Paragrahvi 23 lõike 1 punkti 1 täiendatakse lähtudes ülebaltilisest harmoniseerimise vajadusest ning pandikirjade direktiivis sätestatust. Pandikirjade direktiiv näeb ette nõude, mille kohaselt on tuletislepinguid võimalik kasutada üksnes juhul, kui lepingud on piisavalt dokumenteeritud. Ülebaltilise harmoniseerimise raamistik näeb täiendavalt ette, et tehingud tuletisinstrumentidega peavad olema tehtud mitte üksnes raamlepingu alusel, mis võimaldab tasaarvestust üksnes tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate nõuete puhul, vaid selline raamleping peab olema sektorit silmas pidades tavapärane. Eelkõige peatakse sellise raamlepingu all silmas *ISDA Master Agreementit*, kuid põhimõtteliselt võivad lepingupooled kasutada ka teisi raamlepinguid, mis vastavad käesolevas paragrahvis sätestatud nõuetele.

Paragrahvi 23 lõike 1 punkti 2 sõnastust muudetakse tulenevalt volitusnormi kehtestamisest valdkonna eest vastutavale ministrile, kes peab määrusega sätestama täpsemad nõuded tuletistehingu vastaspoole kõlblikkuse kriteeriumitele. Hetkel kehtiva seaduse kohaselt võivad tehingu vastaspooleks olla väärtpaberituruseaduse (VPTS) § 6 lõike 2 punktides 1–4 sätestatud isikud. Tulenevalt ülebaltilise harmoniseerimise vajadusest nähakse määrusega ette täpsemad nõuded tehingu vastaspooleks sobivatele isikutele. Tuletislepingute vastaspoole kehtestatud nõuetele on tähelepanu pööranu ka Euroopa Keskpank enda poolt antud arvamuses Eesti pandikirjaseaduse eelnõule.²³ Euroopa Keskpanga hinnangul tuleks tuletislepingu vastaspooltele ette näha nii kvalitatiiivselt kui kvantitatiivselt täpsemad kriteeriumid. Täiendavate (määrusega kehtestavate) nõuete eesmärk peab eelkõige olema vastaspoole maksejõulisuse hindamine ning kindlakstegemine, et vältida potentsiaalsete täiendavate riskimaandamiseks vajalike tuletislepingute sõlmimist (*re-hedging*), millega maandatakse riske, et algse tuletislepingu vastaspool ei ole maksejõuline.²⁴

Paragrahvi 23 lõike 1 punkti 3 sõnastust on täiendatud, et viia säte kooskõlla pandikirjade direktiiviga. Täiendatud sätte kohaselt peavad raamlepingu tingimused ette nägema, et tehingu vastaspool ei ole lisaks emitendi maksejõuetaisele võimalik tehingut tuletisinstrumentidiga raamlepingu alusel lõpetada ennetähtaegselt ka emitendi kriisilahenduse korral.

Paragrahvi 23 lõike 1 punkti 4 sõnastust muudetakse ning nähakse ette täpsem loetelu riskidest, mille maandamiseks on emitendil lubatud tagatisvara hulgas kasutada tuletislepinguid. Sätte kohaselt on sellisteks riskidest emitendi intressimäära- või vahetuskursi

²³ Opinion of the European Central Bank of 3 January 2019 on the legal framework for covered bonds (CON/2019/1) – Kättesaadav veebis: https://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/en_con_2019_01_f_sign.pdf

²⁴ Opinion of the European Central Bank of 3 January 2019 on the legal framework for covered bonds (CON/2019/1), punkt 3.12

riskid. Sätte täpsustuse näol on tegemist ülebaltilise sättega, millega ühtlustatakse kolme riigi regulatsioonid tuletislepingute küsimustes.

Paragrahvi 23 lõiget 1 täiendatakse punktidega 6, 7 ja 8, millega täiendatakse tuletisinstrumentide kasutamise eeltingimusi. Selliste täiendavate tingimuste lisamisega ühtlustakse Eesti regulatsioon ülebaltilise harmoneerimise vajadusest tuleneva regulatsioonidega.

Paragrahvi 23 täiendamine lõikega 1¹. Kõnealuse sättega kehtestatakse täpsem regulatsioon tuletisinstrumentide kasutamiseks tagatisvara hulgas. Sättega võetakse üle pandikirjade direktiivi artikli 11 lõike 1 punkt a, mille kohaselt võib tuletislepinguid tagatisvara hulgas kasutada üksnes riskide maandamise eesmärgil ning emitent peab tagatisvara hulgas kasutatavate tuletislepingute mahtu korrigeerima maandatavate riskide vähenemise korral. See tähendab, et juhul kui väheneb tuletisinstrumentidega maandatav risk, peab proportsionaalselt vähendama tuletisinstrumente, mis on arvatud tagatisvara hulka. Lisaks peab tuletisinstrumentid tagatisvara hulgast täielikult eemaldama juhul, kui maandatav risk lakkab olemast.

Paragrahvi 23 täiendamine lõikega 4. Sättega nähakse valdkonna eest vastutavale ministrile ette täiendavate nõuete kehtestamise volitus tuletisinstrumentide kasutamiseks pandikirjade tagatisvara hulgas. Määrusega kehtestavate täiendavate nõuetega nähakse emitendile ette meetod ja kord tuletislepingute hindamiseks, kõlblikkuskriteeriumid tuletislepingu vastaspoolele, tuletisinstrumentide kasutamise seoses vajalike dokumentide esitamisele ning tuletistehingu vastaspoolte asendamise korrale ja tingimused juhuks, kui vastaspoole krediivõime halveneb. Sätte tuleneb pandikirjadirektiivi artikli 15 lõikest 5, mis nõuab liikmesriikidelt tuletisinstrumentide hindamiseks täpsemate reeglite kehtestamist.

Paragrahvi 25 täiendamine lõikega 4¹. Uue lõikega nähakse ette protseduur pärast tagatisregistrisse kandmist makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediidi väärtuse arvestamiseks tagatisvara väärtuse arvestamisel. Sätte eesmärk on tagada tagatisregistrisse kantud vara kvaliteet.

Hetkel kehtiv pandikirjaseadus paneb emitendile kohustuse mitte lisada tagatisvara hulka hüpoteekkrediiti, mis oleks tagatisregistrisse kandmise hetkeks juba makseviivituses. Küll aga ei näe hetkel kehtiv seadus ette täpsemat protseduuri juhuks, kui tagatisvara hulka lisatud hüpoteekkrediit satub makseviivitusse pärast tagatisregistrisse kandmist ning kuidas sellisel juhul arvestada tagatisvara väärtust.

Hetkel kehtiva pandikirjaseaduse seletuskiri²⁵ on kirjeldanud kahte võimalikku protseduuri, mida on võimalik emitendil kasutada tagatisregistrisse kantud ning peale seda makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediidi suhtes tagatisvara väärtuse arvestamisel. Seletuskirja kohaselt on sellisteks võimalusteks kas (a) hoida makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediiti tagatisvara hulgas (ja viia vajadusel ka kinnisasja sundrealiseerimine läbi krediidi jätkuvalt tagatisvara hulgas hoides) või (b) hoida tagatisvara makseviivituses olevast krediidist puhtana ja asendada võlgnevuses oleva krediidi korrektselt teenindatud krediidiga.

Uue sättega nähakse ette täpsemad nõuded emitendile juhuks, kui emitent otsustab makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediiti hoida edasi tagatisvara hulgas. Kuna makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediit ei tekita pandikirjade tagatiseks enam rahavoogusid, mille arvelt täita kohustusi pandikirja omanike ees, siis on sellise tagatisvara väärtus väiksem, kui tagatisvaral, mille tagasimaksete laekumisel ei esine probleeme.

²⁵ Seletukiri pandikirjaseaduse eelnõu (Pandikirjaseadus 760 SE) juurde - <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/3743e205-3f98-4312-9eed-122d5c76de8c>

Makseviivitusse sattunud krediidi väärtuse vähendamise määrad tagatisvara väärtuse arvutamisel töötati välja ülebaltilise harmoniseerimise raames koostöös väliste nõustajatega. Uus lõige näeb ette neli stsenaariumit makseviivitusse sattunud vara arvesse võtmisel tagatisvara väärtuse arvestamisel:

- (i) Pärast tagatisregistrisse kandmist makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediidi puhul ei pea emitent vähendama hüpoteekkrediidi väärtust tagatisvara väärtuse arvutamisel juhul, kui hüpoteekkrediit on olnud viivituses vähem kui 90 päeva. See tähendab, et arvesse saab võtta endiselt 100 protsenti tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediidi väärtusest;
- (ii) Pärast tagatisregistrisse kandmist makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediidi puhul peab emitent vähendama hüpoteekkrediidi väärtust tagatisvara väärtuse arvutamisel 70protsendini juhul, kui hüpoteekkrediit on makseviivituses vähemalt 90 päeva ja sellise krediidi suhe hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusesse (LTV) on väiksem kui 50 protsenti;
- (iii) Pärast tagatisregistrisse kandmist makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediidi puhul peab emitent vähendama hüpoteekkrediidi väärtust tagatisvara väärtuse arvutamisel 40 protsendini juhul, kui hüpoteekkrediit on makseviivituses vähemalt 90 päeva ja sellise krediidi suhe hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusesse (LTV) on suurem kui 50 protsenti;
- (iv) Pärast tagatisregistrisse kandmist makseviivitusse sattunud hüpoteekkrediidi puhul peab emitent vähendama hüpoteekkrediidi väärtust tagatisvara väärtuse arvutamisel 0 protsendini juhul, kui krediit on makseviivituses olnud vähemalt 180 päeva.

Tagatisvara väärtuse vähendamisel tuleb täiendavalt meeles pidada pandikirjaseaduse § 26 lõikes 1 ja § 31 lõikes 4 sätestatud, mis reguleerib krediidi suhet hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusesse. Juhul, kui hüpoteekkrediidist tulenevat emitendi nõuet on tagatisvara hulgas kasutatud 70 protsenti ulatuses (maksimaalne ülempiir) hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusest, siis tuleb ka vara väärtuse vähendamisel alusväärtuseks võtta konkreetse nõude maksimaalne tagatisregistrisse kantud LTV.

Üksiku krediidi puhul tähendab see seda, et kui emitent annab välja 70 ühikut krediiti vara vastu, mille väärtus on 100 ühikut ($LTV = 70$) ning kannab sellise vara tagatisregistrisse maksimaalses ulatuses, siis juhul kui krediit satub makseviivitusse rohkem kui 90 päevaks, peab emitent selle vara väärtust tagatisvara hulgas vähendama 40 protsendini, kuna kõnealuse vara LTV on kõrgem kui 50 protsenti. Seega peab emitent hüpoteekkrediidi väärtuse hindama 28-le ($70 \times 0,4$) pärast makseviivitusse sattumist vähemalt 90 päevaks. Juhul, kui emitent annab välja 50 ühikut krediiti vara vastu, mille väärtus on 110 ühikut ($LTV = 45,5$) ning kannab sellise vara tagatisregistrisse maksimaalses ulatuses, siis krediidi makseviivitusse sattumisel vähemalt 90 päevaks peab emitent selle vara väärtust tagatisvara hulgas vähendama 70 protsendini. Sellisel juhul oleks antud krediidi puhul maksimaalne tagatisregistrisse kantud väärtus 31,85 ($45,5 \times 0,7$).

Tulenevalt pandikirjaseaduse § 31 lõikest 1 tuleb sama protseduuri lisaks tagatisvaraks olevale hüpoteekkrediidile rakendada ka elamuehituskrediidile ja ärihüpoteekkrediidile.

Paragrahvi 28 lõiget 1 täiendatakse pandikirjade direktiivist tulenevalt alternatiivse võimalusega, mille alusel on võimalik hinnata nõude sobivust tagatisregistrisse. Täiendatud sätte kohaselt võib tagatisregistrisse kanda ka nõude, kui nõude vastaspoole turvalisus ja usaldusväärsus on kindlaks määratud tema maksude kogumise võime põhjal või juhul, kui nõude vastaspoole tegevuse usaldusväärsuse ja finantsstabiilsuse üle toimub pidev avalik järelvalve.

Pandikirjaseadus teeb sarnaselt pandikirjade direktiivile vahet kahesugusel tagatisvara tagatiseks oleval varal. Tagatisvara võib olla tagatud kas kehaliste esemetega või nõuetega. Eesti seaduse kontekstis moodustavad hüpoteekpandikirjade esmastagatise nõuded, mis on tagatud kehaliste esemetega, see tähendab hüpoteegiga. Nii võib hüpoteekpandikirjade esmastagatiseks olla üksnes emitendi nõuded, mis tulenevad elamukinnisvarale seatud hüpoteegi tagatisel füüsilisele isikule antud krediidist. Samuti on segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatise üheks liigiks hüpoteegiga tagatud nõuded (§ 30 lõige 1 p-d 1–3). Lisaks sellele võib segatud tagatisvara puhul esmastagatisena kasutada mitmesuguseid nõudeid, mis ei ole tagatud hüpoteegiga (§ 30 lõige 1 p-d 4–7). Selliste nõuete ning §-s 20 sätestatud asendustagatisena kasutatavate nõuete vastaspoole turvalisuse ja usaldusvääruse hindamisel võib nõude vastaspoole usaldusvääruse kindlaks teha hinnates selleks nõude vastaspoole maksude kogumise võimet. Samuti võib sellise nõude vastaspoolt pidada piisavalt usaldusväärseks ja turvaliseks juhul, kui nõude vastaspoole finantsstabiilsuse üle toimub pidev avalik järelevalve.

Paragrahvi 29 lõike 2 täiendamine punktidega 3 ja 4, millega nähakse ette täiendavad alused tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediiti tagava vara väärtuse üle vaatamisele ning vajadusel ümberhindamisele. Täiendavate alustega antakse õigus nõuda emitendilt tagatisvara tagava vara väärtuse üle vaatamist ning ümberhindamist Finantsinspeksioonile, tagatisvara kontrollijale või tagatisvara haldurile. Samuti tekib selline kohustus, kui vara väärtuse sagedasem ülevaatamine on ette nähtud pandikirjade tingimustes. Tegemist on üleballtilise harmoniseerimise sättega.

Paragrahvi 30 lõike 1 täiendava punktiga 6¹ ja täiendava lõikega 2¹ viiakse seadus kooskõlla pandikirjade direktiiviga. Nimetatud direktiiv näeb ühe kõlbliku tagatisvara liigina ette ka riigi osalusega äriühingutele antud laenud või selliste äriühingute poolt tagatud laenud. Lõike 1 punktiga 6¹ täiendatakse segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatiste nimekirja, et see hõlmaks ka eelnevalt mainitud vara liiki.

Lõikega 2¹ nähakse ette täpsemad kriteeriumid riigi osalusega äriühingutele antud laenude või selliste äriühingute poolt tagatud laenude kasutamiseks tagatisvara hulgas. Esimeseks nõudeks on, et riikliku osalusega äriühingu poolt võetud krediidi või tema poolt tagatava krediidi tagamiseks peab olema seatud tagatis, mis vastab vähemalt 110 protsendile väljastatud krediidisummast ehk teisisõnu sätestatakse sellisele krediidile minimaalse ületagatuse piirmäär. Lisaks sellele näeb lõige 2¹ ette täpsemad nõuded ka sellisele riigi osalusega äriühingule. Esiteks peab selline äriühing osutama olulist avalikku teenust. Sellist teenust võib äriühing osutada näiteks litsentsi- või kontsessioonilepingu või riigiasutuse poolt antud mistahes muu volituse alusel. Teiseks peab selline riigi osalusega äriühing alluma avalikule järelevalvele. Kolmandaks peab sellisel riigi osalusega äriühingul olema piisavalt tuluallikaid. Piisavate tuluallikate olemasolu on võimalik tõendada sellega, et nimetatud äriühing omab piisavat paindlikkust koguda ja suurendada teenuste eest võetavaid tasusid ja esitatavaid nõudeid, mis aitab äriühingul tagada enda finantsseisundi usaldusväärsus ning maksevõime. Alternatiivselt võib piisavate tuluallikate olemasolu tõendada see, et riigi osalusega äriühing saab enda teenuste osutamise eest piisavalt õigusaktidest tulenevaid toetusi, mis aitavad tagada tema finantsseisundi ja maksevõime usaldusvääruse. Kolmanda alternatiivi kohaselt on piisavate tuluallikate olemasolu võimalik tõendada ka juhul, kui riigi osalusega äriühing on sõlminud lepinguriigi avaliku sektori asutusega kasumi ja kahjumi ülekandmise lepingu.

Seaduse 3. peatüki täiendamine 4. jaoga. Seadust täiendatakse jaoga, mis näeb ette erisused nõuete loovutamiseks võrreldes võlaõigusseaduses sätestatud üldsätetega.

Paragrahv 31¹ sätestab täiendava regulatsiooni võrreldes võlaõigusseaduses sätestatuga tagatisvara moodustamise eesmärgil nõuete loovutamisel.

Lõike 1 kohaselt on Eesti krediidasutusel lubatud loovutada oma nõue pandikirja emitendile või eriotstarbelise ettevõtjale, kes asub teises lepinguriigis. Sealjuures võib krediidasutus nõude loovutada nii teise lepinguriigi krediidasutusele kui ka teises lepinguriigis asuvale eriotstarbelisele ettevõtjale olenevalt sellest, milline struktuur on pandikirjade emiteerimiseks vastavas lepinguriigis seadusega ette nähtud. Muuhulgas ei ole eriotstarbeline ettevõtja Eesti seadusandluse mõistes uus mõiste, kuivõrd viiteid sellele võib leida näiteks investeerimisfondide seadusest (§ 3 lg 5 – eriotstarbeline väärtpaberistamisüksus; § 375 lg 4 – eriotstarbeline ettevõtja). IFS § 375 lõige 4 kohaselt on eriotstarbelise ettevõtja eesmärk kinnisvara ostmine, valdamine või haldamine. IFS § 3 lõige 5 kohaselt on eriotstarbeline väärtpaberistamisüksus (väärtpaberistamise) algatajast eraldiseisev üksus, mis on loodud ja tegutseb asjaomase tehingu või skeemi eesmärgil ning mille üks tunnus võib olla, et selline üksus käitub vara või varade kogumina.²⁶

Ka pandikirjaseaduse kontekstis on eriotstarbelise ettevõtja puhul tegemist spetsiaalselt tagatisvara moodustamiseks loodud ettevõtjaga (SPV), mis käitub Eesti pandikirjaseaduse mõistes justkui tagatisregister, kuhu kantakse pandikirjade tagatisvara. Nimetatud struktuuri plaanivad rakendada nii Läti kui ka Leedu. Seetõttu ning eelkõige põhjusel, et Balti riigid on ühtlustamas pandikirjade emiteerimist reguleerivaid sätteid, on oluline, et Eesti emitendi tagatisregistriga samasuguse kaitse saaks ka Läti või Leedu pandikirjade emitendi poolt tagatisvara hulka arvatud vara, olenemata sellest, et emiteerimiseks ette nähtud struktuur erineb Eestis sätestatud struktuurist.

Lõige 2 reguleerib võlgnikult nõusoleku küsimise kohustust võlausaldaja poolt nõude loovutamisel. Lõikes 2 sätestatud üldnõude kohaselt ei vaja nõude loovutaja nõusolekut võlgnikult nõue loovutamiseks. Ka pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatavate nõuete loovutamisel kehtivad võlaõigusseadusest tulenevad sätted juhul, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti. Seetõttu kehtib ka käesoleva seaduse alusel nõuete loovutamisele näiteks võlaõigusseaduse § 166 lg-st 2 tulenev regulatsioon, mille kohaselt ei kehti kolmandate isikute suhtes võlgniku ja võlausaldaja vahel sõlmitud kokkulepe, millega nõude loovutamine välistatakse või sellist õigust piiratakse (samuti ei kahjustata nõuete loovutamise regulatsiooniga tarbijate positsiooni võrreldes võlaõigusseaduses sätestatud regulatsiooniga nõuete loovutamise puhuks. Pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõude puhul peab nõude loovutaja järgima võlaõigusseaduse § 412 lõikest 1 tulenevat tarbija teavitamise kohustust, juhul, kui nõude loovutaja ei jää tarbija suhtes edasi võlausaldajaks. Kuna aga loodava pandikirja regulatsiooni kohaselt toimuks üksnes nõuete loovutamine ning lepinguid jäävad üldjuhul edasi teenindama esialgsed võlausaldajad, siis ei teki nõuete loovutamisel üldjuhul lisakohustusi nõude loovutajale seoses tarbijaga). Samuti liiguvad koos nõuetega vanalt võlausaldajalt uuele võlausaldajale üle ka tagatised ning muud õigused nii, nagu seda näeb ette võlaõigusseaduse § 167. Käesoleva sätte eesmärgiks on õigusselguse loomine tehingute tegemisele pandikirja tagatisvara moodustamiseks. Kuna pandikirjaseaduse § 11 lõike 5 kohaselt ei vaja emitent võlgniku nõusolekut juhul, kui emitent kannab võlgniku nõude tagatisregistrisse, siis sätestatakse samasugune õigus juhuks, kui krediidasutus otsustab loovutada enda nõude võlgniku vastu pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil.

Lõige 3 näeb tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõude loovutamise lepingule vorminõudena ette kirjaliku või kirjalikku taasesitamist võimaldava vormi.

Lõikega 4 nähakse ette kohustused nõude loovutanud võlausaldajale juhuks, kui endine võlgnik täidab enda kohustuse nõude loovutanud võlausaldajale (VÕS § 169). Kõnealune lõige näeb

²⁶ Artikkel 1(2) Euroopa Keskpanga Määrus (EL) nr 1075/2013, 18. oktoober 2013, väärtpaberistamise tehingutes osalevate finantsvahendustevõtete varade ja kohustuste statistika kohta (uuesti sõnastatud) (EKP/2013/40)

endisele võlausaldajale ette kohutuse tagada selliste varade (võlgniku poolt vanale võlausaldajale kohustuse täitmise käigus üle antud) eraldatuse enda ülejäänud varadest ning edastama sellised varad viivitamatult uuele võlausaldajale.

Lõige 5 reguleerib olukorda, kui vana võlausaldaja, kellele võlgnik täidab kohustuse, annab uuele võlausaldajale üle sellise täitmise alusel saadu ning näeb ette kaitse sellise vara üleandmise tehingule. Vanalt võlausaldajalt uuele võlausaldajale üle antavat vara kaitstakse uue võlausaldaja juures sama moodi nagu see on ette nähtud tagatisvara loovutamise eesmärgil loovutatud nõuetele käesoleva seaduse § 31⁶ kohaselt. Käesolevas lõikes ning lõikes 6 sätestatu annab nõude omandanud krediitiasutusele või eriotstarbelisele ettevõtjale täiendava kindluse, et pandikirjade tagatisvara hulka arvatud nõudeid kasutatakse üksnes (eelisjärjekorras) pandikirjaomanike nõuete tagamise eesmärgil (st. et isegi juhul, kui võlgnik on täitnud kohustuse ekslikult vanale võlausaldajale ja vana võlausaldaja on saadud vara üle andnud uuele võlausaldajale, ei saa sellist vara näiteks vana võlausaldaja pankrotimenetluse käigus tagasi võita, et rahuldada vana võlausaldaja võlausaldajate nõudeid). Käesoleva lõike eesmärk on välistada olukord, kus tehing, mille alusel andis nõude loovutanud võlausaldaja temale täidetud kohustuse täitmisest saadu üle nõude omandanud võlausaldajale, kuid nõude loovutanud võlausaldaja (võlausaldaja, kellele võlgnik täitis oma kohustuse) maksejõuetusmenetluse, likvideerimismenetluse või kriisilahendusmenetluse tõttu soovitakse selline vara tagasi nõuda nõude loovutanud võlausaldaja vara hulka.

Sätestatud regulatsiooni näol on tegemist analoogiaga väärtpaperistamise määruses²⁷ sätestatud tegeliku loovutamise/ tegeliku müügi (ingl. k *true sale*) printsiibile. Nimetatud printsiibi üks iseloomulikke omadusi väärtpaperistamise kontekstis on, et väärtpaperistamise eriotstarbelisele ettevõtjale aluspositsioonide ülekandmise või loovutamise suhtes ei tohiks müüja maksejõuetuse korral kehtida tagastamissätteid. See on printsiibi eesmärk kaitsta väärtpaperistamise eriotstarbelisele ettevõtjale üle antud varasid nõuded loovutanud/üle andnud võlausaldaja maksejõuetusolukorras ning piirata muuhulgas nõude loovutanud võlausaldaja pankrotihalduri võimalusi nõudmaks loovutatud nõuded tagasi nõude loovutanud võlausaldaja pankrotivara hulka. Analoogse kaitse näeb pandikirjaseaduse eelnõu ette ka pandikirjade tagatisvara moodustamiseks eesmärgil loovutatud nõuetele.

Lõikega 6 reguleeritakse olukorda, kui vana võlausaldaja, kellele võlgnik täitis oma kohustuse, ei ole enne tema suhtes välja kuulutatud pankrotti või moratoriumit, sundlõpetamist ettenägeva kohtumääruse jõustumist või vabatahtliku lõpetamise otsuse vastuvõtmist, kriisilahendusmeetmete algatamist või täitemenetluse algatamist saadud vara üle andnud uuele võlausaldajale. Sellisele varale rakendub samasugune kaitse, nagu see on ette nähtud lõikes 5.

Lõige 7 näeb ette täpsema regulatsiooni nõude loovutamisest võlgniku teavitamisele. Säte näeb nõude loovutajale ette tingimusliku teavitamiskohustuse. Nõude loovutaja võib võlgnikku teavitada nõude loovutamisest enne või pärast nõude loovutamist. Samas on nõude loovutaja kohustatud võlgnikku teavitama nõude loovutamisest hiljemalt enne nõude loovutanud krediitiasutuse suhtes pankroti või moratoriumi väljakuulutamist, kriisilahendusmeetmete algatamist, sundlõpetamist ettenägeva kohtumääruse jõustumist või vabatahtliku lõpetamise otsuse vastuvõtmist. Sätte eesmärk on tagada koos teiste käesolevas seaduses sätestatud pandikirjade tagatisvara kaitsmise sätetega, et nõude loovutanud võlausaldaja ülal nimetatud menetluste käigus oleksid kaitstud endise võlausaldaja poolt uuele võlausaldajale loovutatud nõuded ning et selliseid pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuded on võimalik esmajärjekorras kasutada üksnes pandikirjadest tulenevate kohutuste täitmiseks

²⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2017/2402, 12. detsember 2017, millega kehtestatakse väärtpaperistamise üldnormid ning luuakse lihtsa, läbipaistva ja standarditud väärtpaperistamise erinormid ning millega muudetakse direktiive 2009/65/EÜ, 2009/138/EÜ ja 2011/61/EL ning määrusi (EÜ) nr 1060/2009 ja (EL) nr 648/2012

pandikirjade emitendi poolt pandikirjade investoritele. Informatsioon nõude loovutamise kohta tuleb avaldada nõude loovutanud krediidasutuse ja nõude omandanud krediidasutuse või eriotstarbelise ettevõtja veebilehtedel või vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Informatsioon, mis sellises avalikus teavituses sisalduma peab, on sätestatud lõikes 8.

Seejuures on avalik teavitamise viis üksnes üks võimalikest viisidest. Nõude loovutanud võlausaldaja võib valida teavitada võlgnikku nõude loovutamisest ka isikuliselt.

Lõige 8 sätestab täpsemad nõuded infole, mille nõude loovutanud võlausaldaja peab avaldama avaliku teavitamise korral. Teave, mis võimaldab loovutatud nõuded tuvastada ilma üksikute võlgnike andmeid avaldamata, võib olla näiteks loovutatud lepingu number, mille alusel on võimalik võlgnikul endal kindlaks teha, kas tema nõue on loovutatud. Lisaks eelnevalt nimetatule võib selliseks teabeks olla ka mistahes muu teave, mis võimaldab loovutatud nõuded tuvastada ilma, et avaldataks üksikute võlgnike ja asjassepuutuvate kolmandate isikute andmed.

Lõike 9 kohaselt peab nõude loovutanud krediidasutus samaaegselt avaliku teavitusega avaldama sama informatsiooni (loovutatud nõuete) kohta ka Finantsinspeksioonile. Finantsinspeksioonil on omakorda õigus avalikustada saadud teave oma veebilehel.

Lõige 10 sätestab täiendava kaitse tarbijast võlgnikele, kelle vastu olevad nõuded pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatakse teise lepinguriigi emitendile või eriotstarbelisele ettevõtjale. Sätte eesmärgiks on tagada tarbijast võlgniku õigused ka pärast nende vastu suunatud nõuete loovutamist uuele (teisest lepinguriigist pärit) võlausaldajale. See tähendab, et tarbijale peavad olema ka sellisel juhul tagatud kõik tema kodukohariigi tarbijakaitse seadusandlusest tulenevad õigused ning tarbija olukord ei tohi muutuda läbi nõude loovutamise tarbija jaoks raskemaks. Samas on seadusega reserveeritud erand juhuks, kui seadus näeb ette teistsuguse regulatsiooni. Selliseks erandis käesoleva seaduse alusel on tasaarvestusõiguse piiramine, mis kujutab endast erinormi võlaõigusseaduse § 412 lõikele 2.

Paragrahv 31² sätestab täpsustused tagatisvaraga seotud tagatiste üleminekul.

Lõike 1 kohaselt uuele võlausaldajale loovutatud nõudeid tagavad tagatised lähevad vanalt võlausaldajalt uuele üle võlaõigusseaduse §-s 167 ette nähtud üldkorras. Kuna pandikirjade esmastagatiseks hüpoteekpandikirjade puhul on hüpoteekkrediit ning segatud tagatisvaraga pandikirjade puhul võib esmastagatiseks muuhulgas olla kas ärihüpoteekkrediit või elamuehitiskrediit, siis vajavad nimetatud nõuete mitteaktsessoorsed tagatised nõuete loovutamise puhul eraldi ka tagatiste üleandmist ning avalikult peetavasse registrisse (kinnistusraamatusse) uue pandipidaja kande tegemist.

Lõige 2 sätestab aja, alates millest on uuel võlausaldajal õigus teostada nõude suhtes olemasolevast või tulevikus tekkivast täitedokumendist tulenevaid õigusi. Selliste õiguste tekkimise aeg oleneb sellest, kas loovutatud nõuded on tagatud aktsessorsete või mitteaktsessorsete tagatistega. Juhul kui tegemist on mitte-aktsessorse tagatisega, mille puhul ei tehta kannet avalikult peetavasse registrisse (näiteks garantii), loetakse õigus tekkinuks alates tagatise üleandmisest. Garantii võib tagatisena tulla kõne alla näiteks juhul, kui segatud tagatisvaraga pandikirjade tagatisvarana kasutatakse näiteks pandikirjaseaduse § 30 lõike 1 punktides 4–7 sätestatud nõudeid.

4. peatüki 1. jao täiendamine. Pandikirjaseaduse 4. peatüki 1. jagu täiendatakse osas, mis puudutab pandikirjade tagatisvara hulka arvatud nõuete tasaarvestamist, tagasivõitmist ning ümberkujundamist saneerimismenetluses. Kehtiva regulatsiooni täiendamisega tagatakse pandikirjade tagatisvara hulka arvatud varade tõhusam kaitse pandikirjade emitendi muu vara hulgast. Samuti tagatakse tõhusam kaitse käesoleva seaduse alusel pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil teisele krediidasutusele (emitendile) või eriotstarbelise ettevõtjale loovutatud nõuetele.

Paragrahviga 31³ täpsustatakse jaos sisalduvate sätete kohaldamisega seotud küsimusi. Käesolevat jagu täiendatakse eelkõige sätetega, mis tagavad kaitse Eesti krediidasutuse poolt teisele (sh välisriigi) emitendile või eriotstarbelisele ettevõtjale loovutanud nõuetele. Selliseid tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõudeid kaitstakse edaspidi samamoodi, nagu hetkel kaitstakse Eesti emitendi poolt tagatisregistrisse kantud nõudeid. Seoses nimetatud muudatustega täpsustatakse ka järgnevate sätete kohaldamisala.

Seejuures on oluline välja tuua, et pandikirjadega seoses on üks sõlmküsimusi see, millisel moel on võimalik tagada ühtlane ning stabiilne maksete voog, millele tuginedes täidab pandikirjade emitent enda kohustusi investorite ees. Eriti oluliseks muutub see küsimus emitendi maksejõuetuse puhul ning juhul kui emitendi tagatisvara hulka on arvatud nõuded, mis on omandatud mõnelt teiselt krediidasutuselt ning eksisteerib võimalus, et emitendile loovutatud ning tagatisvara hulka arvatud nõudeid on võimalik tagasi nõuda kas nõuete loovutaja maksejõuetus-, likvideerimise-, kriisilahendus-, või täitemenetluse käigus. Selliseid olukordasid reguleerivad eelnõu §-d 31⁴–31⁷, mis näevad ette eriregulatsioonid riskide vastu, mis võivad halvendada emitendi olukorda ning ohustada tagatisvara koosseisu ning sellega seoses nendelt laekuvate maksete stabiilsust.

Paragrahviga 31⁴ maandatakse tasaarvestamise riski. Tasaarvestamise riski all peetakse silmas riski, mis materialiseerub näiteks juhul, kui krediidisaja asub tasaarvestama oma hoiustamislepingust tulenevaid nõudeid krediidasutuse krediidlepingutest tulenevate nõuetega krediidisaja vastu, mis on kantud pandikirjade tagatisvarade hulka. Juhul kui krediidisajal oleks võimalik igal ajahetkel tasaarvestada oma hoiuselepingust tulenev nõue krediidlepingutest tulenevate nõuetega, ei oleks võimalik tagada tagatisvara eraldatust muust emitendi varast. Sellisel juhul ei oleks tagatud pandikirjaomanike esmaõigus saada oma nõuded rahuldatud pandikirjade tagatisvara arvelt, kuna krediidisajal, kes pole pandikirjainvestor, oleks võrdne õigus pandikirjadesse investeerinud investoritega saada oma nõuded rahuldatud tagatisregistrisse kantud tagatisvara arvelt. Samuti vähendaks võlgniku õigus igal ajahetkel tasaarvestada oma nõudeid emitendi võimalusi tagada stabiilne ning ühtlane maksete laekuvus, mille arvelt täidetakse kohustusi pandikirja investorite ees.

Kuna pandikirjaomanikke teenindatakse pandikirjaportfelli tagatisvarasse kantud nõuetelt emitendile laekuvate rahavoogude arvelt, siis on selliste jooksvate rahavoogude laekumise etteennustatavus ja kindlus üks võtmeaspekte pandikirjade kvaliteedi tagamiseks. Seetõttu on tähtis maandada ka tasaarvestamise võimalusest pandikirjade kvaliteedile tekkivat riski.

Tasaarvestamise riski maandamiseks on seaduses ette nähtud ka täiendav meetod. Hetkel kehtiva seaduse kohaselt aitab teataval määral tasaarvestamise riski maandada pandikirjaseaduse § 56 lõige 4 punktist 1 ning § 56 lõigetest 5 ja 6 tulenev Finantsinspektsiooni õigus nõuda täiendava tagatiste lisamist tagatisregistrisse. Finantsinspektsioonil on täiendavate tagatiste tagatisregistrisse lisamise ettekirjutuse tegemisel muu hulgas võimalik toetuda emitendi stressitesti tulemustele, mille käigus peab emitent hindama ka tasaarvestuse riski. Samas ei maanda täiendavate varade lisamise nõudmine täielikult tasaarvestamise võimalusest tekkivat riski, kuna pandikirjade emitent ei pruugi leida piisavalt kiiresti täiendavaid tagatisvarasid juhul, kui emitendil endal need tasaarvestamise tõttu tekkinud tagatisvara vähenemise hetkel puuduvad.

Krediidi saaja tasaarvestamise õiguse piiramine on laialdaselt kasutatud meetod tagamaks pandikirjade tagatisvarade kasutamist esmajärjekorras pandikirjaomanike nõuete rahuldamiseks. Krediidisajate õigust tasaarvestada oma nõudeid pandikirjade tagatisvara arvel

on piiranud näiteks Belgia²⁸, Taani²⁹, Austria³⁰ ja Norra³¹. Tasaarvestamise õigust plaanivad üleballtilise harmoniseerimise eesmärki silmas pidades piirata ka Läti ja Leedu, kes on hetkel välja töötamas enda siseriikliku pandikirjade regulatsiooni ning mille tulemusel peaks kolmes Balti riigis olema tagatus ühtne lähenemine tasaarvestuse riski maandamiseks.

Pandikirjade regulatsiooni üldisest loogikast tulenevalt ei rakendata pandikirjade tagamisele asjaõigusseaduses nõuete pantimise kohta sätestatud, vaid see toimub erikorra kohaselt. Pandikirjade oluliseks tunnuseks on pandikirjaportfelli (sh tagatisvara) eraldumine emitendi muu vara hulgast emitendi maksejõuetuse puhul, ja eraldunud pandikirjaportfell peab ise ära suutma teenindada olemasolevate pandikirjaomanike pandikirjadest tulenevad nõuded. Lisaks, kui pandikirjade tagatisvarast ei peaks piisama pandikirjaomanike nõuete rahuldamiseks, tekib pandikirjaomanikul nõue lisaks tagatisvarale ka emitendi enda vastu. Seetõttu on pandikirjad muude reguleerimata või vähem reguleeritud võlakirjadega võrreldes tavapärasest kõrgema usaldusväärtusega. Eesti krediitiasutustele annavad pandikirjad täiendava võimaluse rahaturgudelt kapitali kaasamiseks, mille abil suurendatakse finantsstabiilsust ja mille tagajärjel suureneb ka krediitvõtjate võimalus saada rahastust parematel tingimustel.

Uue paragrahvi kohaselt piiratakse võlgniku või asjassepuutuva kolmanda isiku õigust tasaarvestada oma nõudeid pandikirja tagatisvara hulka arvatud nõuetega. Võlgniku või asjassepuutuva kolmanda isiku nõuded panga vastu, mille tasaarvestamine tagatisvara hulka arvatud nõuetega eelkõige kõne alla võivad tulla, on võlgniku või asjassepuutuva kolmanda isiku hoiustamislepingust tulenevad nõuded panga vastu. Sätte kohaselt piiratakse võlgniku õigust nõudeid tasaarvestada alates ajast, mil võlgnik või asjassepuutuv kolmas isik sai või pidi saada teada pandikirjade tagatisvaraks oleva nõude kandmisest tagatisregistrisse või nõude loovutamisesest uuele võlausaldajale pandikirja tagatisvara moodustamise eesmärgil. Seega on tasaarvestamise õiguse piiramine seotud emitendi teavitusega, pärast mida lõpeb krediidi saaja tasaarvestamise õigus nõuete osas, mis pole muutunud sissenõutavaks enne nõude tagatisregistrisse kandmisest või nõude loovutamisesest teada saamist või teada saada pidamist.

Nimetatud tasaarvestuse piirang on eelkõige oluline emitendi maksejõuetuse olukorras. Sellisel juhul jääb aga tarbijat endiselt kaitsma tagatisfondi regulatsioon, mille alusel on tagatud tarbijate kõlblikud hoiused koos kogunenud intressiga kuni 100 000 euro väärtuses ühe isiku kohta. Seetõttu isegi kui tarbijate tasaarvestamise õigust piiratakse tagatisvara hulka arvatud nõuete osas, siis emitendi maksejõuetuse olukorras, mil tasaarvestus võiks muutuda relevantseks kujundusõiguseks tarbijale oma varade kaitsmiseks, on hoiustajatele (sh tarbijale) endiselt tagatud tagatisfondist tehtavad väljamaksed.

Paragrahvi 31⁴ lõike 1 punkt 1 reguleerib tasaarvestamise õiguse piiramist juhul, kui Eesti pandikirjade emitent moodustab tagatisvara oma nõuete pinnalt. Tagatisvara moodustamiseks peab Eesti emitent tegema ainult registrikande, kuid tasaarvestamise õiguse piirang hakkab siiski kehtima alates ajast, mil võlgnik sai teada või pidi teada saada krediidiandja poolt nõude kandmisest tagatisregistrisse. See tähendab, et alates hetkest kui registrisse kantud nõude

²⁸ ECBC. Fact Book Country Chapter. Kättesaadav: <http://www.ecbc.eu/uploads/attachements/100/64/Belgium%202018.pdf>. White & Case. Belgium adopts a new law facilitating the mobilisation of credit receivable. Kättesaadav: <https://www.whitecase.com/sites/whitecase/files/files/download/publications/alert-new-belgian-law-on-mobilisation-of-receivables.pdf>

²⁹ Financial Business Act. Paragrahv 247d lõige 5. Kättesaadav: https://www.dfsa.dk/~media/Lovgivning/Oversat-lovgivning/Acts/LBK_174_FIL_31012017_eng.pdf?la=en

³⁰ ECBC. Fact Book Country Chapter. Kättesaadav: <http://www.ecbc.eu/uploads/attachements/8/64/Austria%202018.pdf>. Ordinance on the introduction of the mortgage bank act and the act on Pfandbriefe and related bonds from public credit institutions in Austria. Kättesaadav: <http://www.ecbc.eu/legislations/2/A-Ordinance.pdf>.

³¹ Moody's Investors Service. Credit opinion: Sparebanken Sor Boligkreditt AS – Norwegian Mortgage Covered Bonds. Update to New Issue Report, reflecting data as of 30.09.2018. Kättesaadav: https://www.sor.no/globalassets/rating/sor_boligkreditt/2019-04-24-credit-opinion-sparebanken-sor-boligkreditt.pdf

võlgnik sai teada või pidi teada saama, et tema vastu suunatud nõue on kantud pandikirjade tagatisregistrisse, ei ole tasaarvestamine seaduse kohaselt enam lubatud.

Lõike 1 punkt 2 reguleerib olukordasid, kui Eesti krediidiasutus loovutab uuele võlausaldajale nõude tagatisvara moodustamise eesmärgil. Käesolev lõige sisaldab tasaarvestamise õiguse piiramiseks kolme eeldust: esiteks peab olema nõue võõrandatud uuele võlausaldajale tagatisvara moodustamise eesmärgil ning teiseks peab loovutatud nõue olema uue võlausaldaja juures arvatud tagatisvara hulka. Kolmas eeldus on üldine eeldus kogu lõikele, ehk võlgnikku peab olema teavitatud nõude loovutamisest uuele võlausaldajale tagatisvara moodustamise eesmärgil. Juhul, kui loovutatud nõue pole arvatud tagatisvara hulka, ei saa rääkida pandikirjade tagatisvara kaitsmise eesmärgist ning seetõttu on tasaarvestamise õiguse piirang seotud tagatisvara hulka arvamise, mis võib toimuda kas registrikandega või vara liikumisega välisriigi krediidiasutusele või välisriigi eriotstarbelisele ettevõtjale. Olenevalt konkreetse riigi pandikirjaregulatsioonist sõltub ka meetod, kuidas nõuded tagatisvara hulka arvatakse. Kui Eesti krediidiasutus omandab mõnelt teiselt Eesti krediidiasutuselt või välisriigi krediidiasutuselt nõuded, mida soovib kasutada pandikirjade tagatisvarana, siis ei piisa nõude arvamise tagatisvara hulka üksnes nõude omandamise tehingust. Selleks et nõue oleks osa pandikirjade tagatisvarast, peab Eesti emitent omandatud nõude kandma tagatisregistrisse. Teistsugune on olukord aga näiteks Läti ja Leedu emitentide puhul. Nii Lätis kui Leedus planeeritakse rakendada SPV mudelit, mille kohaselt luuakse pandikirjade tagatisvara moodustamiseks eriotstarbeline ettevõtja. Kuna tagatisvarana kasutatava nõude omandab selline eriotstarbeline ettevõtja, siis nõude omandamise tehingu tegemisega saab omandatud nõue osaks tagatisvarast. Sellisel juhul ei kanta omandatud nõuet täiendavalt tagatisregistrisse. Tasaarvestamise regulatsiooniga on seetõttu lähedalt seotud ka võlgniku teavitamine tema vastu suunatu nõude arvamise tagatisvara hulka või loovutamisest teisele võlausaldajale pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil. Eelkõige on oluline § 31¹ lõige 7 ja § 11 lg 5¹, mis sätestab võlgniku teavitamise kohustuse ning selle kõige hilisema võimaliku hetke. Kuna võlausaldajale on seadusega pandud kohustus võlgniku teavitada nõude loovutamisest hiljemalt enne nõude loovutanud krediidiasutuse suhtes pankroti või moratoriumi väljakuulutamist, kriisilahendusmeetmete algatamist, sundlõpetamist ettenägeva kohtumääruse jõustumist või vabatahtliku lõpetamise otsuse vastuvõtmist, siis on hiljemalt sellisest teavitusest alates piiratud ka tasaarvestamise õigus uuele võlausaldajale loovutatud nõude suhtes. Juhul kui tegemist on Eesti emitendiga, kes kasutab tagatisvara hulgas oma nõudeid, tekib emitendil kohustus teavitada võlgnikku tema vastu suunatud nõude kandmisest tagatisregistrisse hiljemalt enne pandikirjaportfelli eraldumist. Sellisel juhul on tasaarvestamise õigus tagatisregistrisse kantud nõude osas piiratud alates ajast, mil võlgnik sai või pidi teadma saama nõude kandmisest tagatisregistrisse.

Paragrahviga 31⁵ nähakse ette täpsem regulatsioon pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil uuele võlausaldajale nõude loovutanud võlausaldaja suhtes läbi viidavale täitemenetlusele ning sätestab erisuse täitemenetluse seadustikus sätestatule. Sätte eesmärgiks on tagada pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil ning pandikirjade tagatisvarana kasutatava nõude kaitse juhul, kui nõude loovutanud võlausaldaja suhtes viiakse läbi täitemenetlus.

Pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuetele ei laiene täitemenetluse seadustiku § 191 lõikest 2 tulenev kaitse. Nimetatud säte kaitseb tagatise andmist tagasivõitmise eest juhul, kui antud tagatis on antud laenu või muu krediidilepingu tagamiseks ja kui võlgnik on tagatud lepingu järgi saanud pärast tagatise andmist oma käsutusse tagatise väärtusele vastava rahasumma. Seega kohaldub nimetatud säte eelkõige õigussuhtele, kus laenu taotleja on laenuandjale andnud mistahes tagatise oma kohustuse tagamiseks. Säte kaitseb laenuandjat olukorras, kus laenu taotleja suhtes algatatakse täitemenetlus. Pandikirjade tagatisvara

moodustamist, kus üks krediidasutus loovutab teisele krediidasutusele (pandikirjade emitendile) või eriotstarbelisele ettevõtjale nõuded tagatisvara moodustamiseks, ei saa esiteks liigitada tagatise andmiseks laenu või muu krediidilepingu tagamiseks. Nõude loovutaja ja nõude omandaja vahel puudub seoses nõude loovutamise eelnevalt nimetatud õiguslik suhe. Seega ei ole tegemist ka nõude loovutaja poolt mistahes enda kohustuse tagamisega, vaid tavalise võlaõigusliku tehinguga, mille käigus omandatakse ja loovutatakse nõudeid. Nõude omandanud krediidiandja kasutab omandatud nõudeid n-õ tagatisena (tagatisvara hulgas), et tagada pandikirjaprogrammist tulenevaid pandikirjaomanike nõudeid. Seega kasutab nõudeid tagatisena hoopis nõuded omandanud krediidasutus (emitent) oma kohustuste tagamiseks ning nõude loovutamine pandikirjaseaduses sätestatud tähenduses ei kuulu täitemenetluse seadustiku § 191 lg 2 kaitsealasse. Pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil nõuete loovutamine ei ole aga tagatise andmine TMS § 191 lõike 2 mõttes. Tegemist on nõuete loovutamise/üleandmise tehinguga, kus nõude loovutanud krediidasutus ei taga mingit kohustust. Seetõttu ei ole täitemenetluse seadustikust tulenev regulatsioon antud juhul relevantne.

Eelnevalt nimetatud põhjusel nähakse käesoleva sättega ette loovutatud nõuete kaitse tagasivõitmise eest juhul, kui loovutatud nõudeid kasutatakse pandikirjade tagatisvara hulgas.

Sätte eesmärk sarnaneb käesoleva seaduse §-s 32 sätestatuga, mis näeb ette erikorra täitemenetluseks tagatisvara suhtes. Paragrahv 32 on suunatud kaitsmaks Eestis pandikirjade tagatisregistrisse kantud vara täitemenetluse eest. Kuna pandikirjaseaduse muudatustega nähakse ette võimalus võõrandada nõudeid ka teisele krediidasutusele või eriotstarbelisele ettevõtjale pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil (sh välisriigi krediidasutusele), tuleb pandikirjade olemusest lähtudes võimaldada kaitse ka pandikirjade tagatisvara hulka arvatud nõuetele, mille pandikirja emitent on omandanud nõude endiselt võlausaldajalt.

Käesolev paragrahv piirab tagatisvara moodustamise eesmärgil uuele võlausaldajale loovutatud ning uue võlausaldaja juures pandikirjade tagatisvara hulka arvatud nõuetele täitemenetluse pööramist.

Võlausaldaja poolt uuele võlausaldajale loovutatud nõuetele on võimalik sissenõue pöörata, arestida, käsutuspiirang seada või täitemenetluse käigus tagasi võita juhul, kui nõue ei ole uue võlausaldaja juures arvatud pandikirjade tagatisvara hulka.

Paragrahviga 31⁶ nähakse ette piirang pankrotimenetluse käigus nõuete loovutamise lepingu kehtetuks tunnistamisele ja nõuete tagasivõitmisele. Sellega tagatakse pandikirjaportfelli eraldatus ja pandikirjade tagamise eesmärgil omandatud nõude välistamine nõude loovutanud isiku pankrotivara hulgast ja tõelise müügi nõuete täitmine.

Kuna võlausaldajatel (emitentidel ja eriotstarbelistel ettevõtjatel) on võimalik nõudeid omandada teistelt võlausaldajatelt (krediidasutustelt) ja nõudeid võõrandada teistele võlausaldajatele (krediidasutustele ja eriotstarbelistele ettevõtjatele) ning teha seda ka piiriüleselt, siis on Eesti seadustega vajalik tagada pandikirjade tagatisvara eraldus erinevate juhtude puhuks. Pandikirjade tagatisvara peab olema eraldatud juhul, kui (i) pandikirjade emitendiks on kas teine Eesti krediidasutus, kes on omandanud nõude teiselt Eesti või teise lepinguriigi krediidasutuselt või (ii) on emitendiks välisriigi krediidasutus või eriotstarbeline ettevõtja ning Eesti krediidasutuse poolt pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuet ei kanta tagatisregistrisse Eestis, vaid Eesti võlausaldaja loovutab oma nõude välisriigi krediidasutusele, kes arwab nõude pandikirjade tagatisvara hulka oma asukohariigi sätete alusel. Juhul, kui pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuet oleks võimalik loovutaja pankrotimenetluse käigus tavakorras tagasi võita, halvendaks see oluliselt nii pandikirja emitendi kui ka pandikirjade investorite olukorda kuna pandikirjade tagatisvara ei oleks kaitstud mistahes tagasivõitmise eest. Seega luuakse uue sättega tagatisvara

moodustamise eesmärgil loovutatud nõudele kaitse tagasivõitmise eest pankrotihalduri poolt pankrotimenetluse käigus sama põhimõtte alusel nagu see on ette nähtud käesoleva seaduse § 34 alusel pandikirjaportfelli eraldumise puhuks.

Kui pankrotimenetluses oleks võimalik tagasi võita tagatisregistrisse arvatud vara, mõjutaks see oluliselt pandikirjaportfelli kvaliteeti. Kuna pandikirjaomanikke teenindatakse pandikirjaportfelli tagatisvarasse lisatud nõuetelt emitendile laekuvate rahavoogude arvelt, siis on selliste jooksvate rahavoogude laekumise ennustatavus ja kindlus tähtis aspekt pandikirjaportfelli stabiilsuse juures. Tagatisvara hulka arvatud nõuete tagasivõtmine pankrotimenetluse käigus nõrgendaks oluliselt emitendi võimalusi pikas perspektiivis prognoosida laekuvaid makseid ning tagada pandikirjaportfelli stabiilsus ning seeläbi kaotaks tähenduse ka pandikirjaomanike kahetasandile nõudeõigus (nn. *dual-recourse*), mille kohaselt on pandikirjade üheks põhitunnuseks pandikirjaomaniku nõue nii emitendi kui tagatisvara vastu. Kui tagatisvara oleks igal ajahetkel avatud tagasivõitmisele, siis ei oleks tagatud selline kahekordne nõudeõigus kuna tagatisvara hulgast saaksid oma nõudeid rahuldada ka kolmandad isikud.

Paragrahvi esimene lõige sätestab üldpõhimõtte, mille kohaselt ei ole pandikirjaseaduse § 31¹ alusel loovutatud nõue osa nõude loovutanud krediidasutuse pankrotivarast ning seetõttu ei ole seda võimalik ka pankrotimenetluse käigus nõude omandajalt tagasi võita. Pankrotimenetluse käigus on võimalik pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõue tagasi võita üksnes juhul, kui nõue loovutati uuele võlausaldajale pärast nõuet loovutava krediidasutuse pankrotimenetluse algust. Seega on tagasivõitmise eest kaitstud üksnes nõuded, mis loovutati pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil enne nõuet loovutanud krediidasutuse pankrotimenetluse algust.

Paragrahvi teine lõige näeb esimeses lõikes sätestatud piirangule ette erisuse, mille kohaselt on tagatisvara loovutamise eesmärgil uuele võlausaldajale loovutatud nõuet võimalik tagasi võita üksnes juhul, kui täidetud on vähemalt üks punktides 1 või 2 sätestatud eeldustest.

Punktis 1 sätestatud eelduse kohaselt on tagasivõtmine võimalik juhul, kui nõue pole uue võlausaldaja juures arvatud tagatisvara hulka.

Alternatiivse eelduse kohaselt võib loovutatud nõude tagasi võita üksnes tagatisvara halduri või tagatisvara kontrollija (piiriülese loovutamise puhul vastava riigi samade funktsioonidega isikute) nõusolekul juhul, kui (i) tagasivõitmise tagajärjel ei lange pandikirjade põhi- ja lisatagatisvara suurus alla seaduses sätestatud piirmäärade ning (ii) on tõendatud, et nõuete loovutamise tehingu kehtetuks tunnistamine ei halvenda pandikirjaomaniku õigusi oma nõuete rahuldamiseks tagatisvara ja sellelt laekuva tulu arvelt vastavalt pandikirjade tingimustele.

Paragrahviga 31⁷ nähakse ette piirang tagatisregistrisse kantud või muul moel tagatisvara hulka arvatud nõude ümberkujundamisele saneerimiskavas saneerimisseaduse alusel. Oluline on välja tuua, et piirang kohaldub kohustuse omaniku (nõude võlgniku) saneerimismenetluse juhtudel. Antud säte ei ole mõeldud reguleerida pandikirja emitendi kohustuste ümberkujundamist mistahes kolmandate isikute ees kuna saneerimisseaduse § 3 lõike 3 kohaselt ei kohaldu saneerimisseadus krediidasutustele. Käesolev säte reguleerib olukordasid nõude võlgniku, kelle kohustus krediidasutuse ees (nõue võlgniku vastu) on arvatud pandikirjade tagatisvara hulka, kohustuste ümberkujundamisel. Sätte eesmärgiks on tagada, et pandikirjade tagatisvara hulka arvatud pandikirjade emitendi nõudeid võlgniku vastu ei oleks võimalik saneerimismenetluses ümber kujundada ning tagada eelnevate lõigetega samasugune tagatisvara kaitse.

Juhul, kui saneerimismenetluse käigus oleks võimalik ümber kujundada võlgniku nõuet, mis on emitendi poolt arvatud tagatisvara hulka, ei oleks tagatud tagatisregistrisse kantud nõuete

kaitse ja säilimine. Säte kohaldub ühtemoodi nii Eestis tagatisregistrisse kantud nõuetele kui ka võlausaldaja poolt teise riigi emitendile võõrandatud ning seal mõnel teisel moel tagatisvara hulka arvatud nõuetele.

Paragrahvi 33 lõike 1 punkti 3 kehtetuks tunnistamine. Käesoleva sätte kehtetuks tunnistamise eesmärk on ühtlustada Eesti pandikirjaseadust teiste riikide praktikaga osas, mis puudutab pandikirjaportfelli eraldumist. Tehtava muudatusega ei ole pandikirja emitendi suhtes kriisilahendusmenetluse algatamine edaspidi pandikirjaportfelli eraldumise aluseks.

Käesoleva aluse kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on tagada pandikirjaportfellile emitendi tugi ka kriisilahendusmenetluse vältel. Emitendi sattumine kriisilahendusmenetlusse ei lõppe tingimata emitendi pankrotiga. Vastavalt finantskriisi ennetamise ja lahendamise seadusele algatatakse kriisilahendusmenetlus krediidasutuse suhtes juhul, kui on tõenäoline, et krediidasutus on muutunud või võib muutuda tulevikus maksejõuetuks.³² Seejuures on kriisilahendusmenetluse eesmärgiks hoida ära krediidasutuse maksejõuetus.³³ Juhul kui pandikirjaportfell emitendist eraldub, tuleb vastavalt pandikirjaseaduse §-le 44 eraldunud pandikirjaportfell likvideerida ning emitendi ja pandikirjaportfelli tagasi kokku liitmine ei ole võimalik. Seetõttu on ennatlik eraldada pandikirjaportfell emitendist enne, kui on selge, et emitent ei suuda pandikirjaportfellile tuge pakkuda ning mitte eraldamine oleks kahjulik pandikirjainvestorite. Juhul kui kriisilahendusmenetluse käigus ei suudeta emitenti päästa ning algatatakse emitendi sundlõpetamine või pankrotimenetlus, toimub pandikirjaportfelli eraldumine vastavalt teistele pandikirjaportfelli eraldumise alustele nii, nagu pandikirjaseaduses sätestatud.

Samuti ei kahjusta pandikirjaportfelli mitte eraldumine pandikirjainvestorite õigusi, kuna finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduses on ette nähtud eraldi sätted pandikirjade ja pandikirjade tagatisvara kaitseks juhul, kui emitendi suhtes on algatatud kriisilahendusmenetlus ning pandikirjaportfell ei ole emitendist eraldunud.³⁴

Paragrahvi 34 lõikest 3 jäetakse välja sõnad „välja arvatud käesoleva seaduse § 33 lõike 1 punktis 3 sätestatud juhul“ seoses § 33 lõike 1 punkti 3 kehtetuks tunnistamisega.

Paragrahvi 34 lõiget 4 muudetakse, et viia säte paremini kooskõlla pandikirjade direktiivis sätestatuga. Sätet täpsustatakse osas, mis puudutab pandikirjaportfelli eraldumise mõju maksekohustuste tähtpäevadele. Täpsustuse kohaselt ei mõjuta pandikirjaportfelli eraldumine pandikirjadega seotud maksekohustuste täitmise tähtpäevasid ning neid ei loeta saabunuks pandikirjaportfelli eraldumisel. Antud täpsustusega luuakse selgem olukord pandikirjadega seotud nõuete pankrotivara hulgast väljajätmisele. Muudatuse kohaselt ei muutu seega pandikirjaportfelli eraldumisel sissenõutavaks pandikirjade investorite nõuded emitendi vastu, vaid need jätkuvad poolte vahel kokkulepitud tingimustel.

Paragrahvi 34 lõikest 5 jäetakse välja sõnad „välja arvatud käesoleva seaduse § 35 lõikest 1 sätestatud juhul“ seoses § 35 kehtetuks tunnistamisega.

Paragrahv 35 tunnistatakse kehtetuks seoses pandikirjaportfelli eraldumise aluste muutmisega ning § 33 lõige 1 punkti 3 kehtetus tunnistamisega.

Paragrahvi 49 lõiget 1 muudetakse eesmärgiga luua selgem side maksejõuetu pandikirjaportfelli ning pankrotiseadusest tuleneva pankrotimenetluse regulatsiooniga. Pankrotiseaduse kohaselt võib pankrotivõlgnikuks olla iga füüsiline või juriidiline isik, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Seega võib pankrotiseadust (ja pandikirjaseadust) rakendades tekkida küsimus, kas eraldunud pandikirjaportfell saab olla pankrotivõlgnik pankrotiseaduse

³² Finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduse § 39 lõige 1 punkt 1

³³ Finantskriisi ennetamise ja lahendamise seadus § 39 lõige 1 punkt 2

³⁴ Finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduse §-d 71 lõige 1 punkt 2 ja lõige 2

mõistes, kuna eraldunud pandikirjaportfelli näol pole tegemist ei füüsilise ega juriidilise isiku, vaid varakogumiga. Õigusselguse tagamiseks sätestatakse pandikirjaseaduses, et pandikirjaportfellile kohaldatakse pankrotiseaduses pankrotivõlgniku kohta sätestatud ja tema pankrotimenetlusele kohaldatakse pankrotimenetluse sätteid pandikirjaseaduses sätestatud eristustega. Teisisõnu luuakse kindluse tagamiseks ühendus pandikirjaseaduse ning pankrotiseaduse vahel.

Paragrahvi 55 lõike 1 teisest lausest tulenevat kvartaalsete aruannete esitamise kohustuse tähtaegasid lühendatakse ühelt kuult kahekümnele kalendripäevale. Tegemist on Eesti, Läti ja Leedu pandikirju reguleerivate seaduste harmoniseerimise vajadusest tuleneva muudatusega, millega ühtlustatakse emitendi raporteerimise kohutused kõigis kolmes riigis.

Paragrahvi 55 lõike 2 muutmine. Pandikirjaportfelli kohta avalikustamisele kuuluva teabe nimekiri viiakse kooskõlla pandikirjade direktiiviga ning samuti üleballtilise harmoniseerimise sätetega. Tulenevalt muudatustest pandikirjade tagatisvara väärtuse arvutamisel, jäetakse emitendi poolt avaldatava teabe hulgast välja lunastamata pandikirjade ja tagatisvara nüüdisväärtuse avaldamise kohustus. Seega edaspidi on emitendil käesoleva lõike punktist 1 tulenevalt kohustuslik avaldada üksnes lunastamata pandikirjade ja tagatisvara nimiväärtus. Punktis 8 sätestatud likviidsusvaru suuruse kõrval kuulub edaspidi emitendi poolt avaldamisele ka kogu likviidsusvaru ja järgmise 180 päeva maksekohustuste suhte kohta, et näitlikustada likviidsusvaru vastavust maksekohustuste suhtes.

Avaldamisele kuuluva info nimekirja täiendatakse vastavalt pandikirjade direktiivile. Pandikirjade direktiivi artikkel 14 lõige 2 sätestab loetelu informatsioonist, mida emitent peab investoritele korra kvartalis avaldama. Direktiivis sätestatud nimekiri näeb ette avalikustamisele kuuluva informatsiooni minimaalse hulga, millele liikmesriigid võivad ette näha täiendavaid avalikustamisele kuuluvad informatsiooniartikleid.

Paragrahvi 55 lõike 3 punkti 1 kehtetuks tunnistamisega ja paragrahvi 55 lõike 4 punkti 1 kehtetuks tunnistamisega jäetakse avalikustatava teabe hulgast välja hüpoteekkrediitide suuruste gradueeritud jaotus (§ 55 lõige 3) ja võlakohustuste suuruste gradueeritud jaotus (§ 55 lõige 4 punkt 1). Nimetatud muudatuste eesmärgiks on ühtlustada avalikustamisele kuuluvate teabeartiklite nimekiri Eestis samasuguse nimekirjaga Lätis ning Leedus ning võrdsustada seeläbi Eesti emitendi teabe avalikustamise kohustus nii mahu kui sisu poolest Läti ja Leedu emitentidega.

Paragrahvi 56 lõike 4 punktiga 10 antakse Finantsinspeksioonile, juba käesoleva lõikes sätestatud õiguste kõrval, emitendilt ettekirjutusega nõuda emitendi sise-eeskirjade muutmist. Nimetatud täiendus on oluline, kuna emitendi sise-eeskirjades määratakse kindlaks pandikirjade emiteerimise seisukohalt olulised asjaolud. Näiteks kuuluvad emitendi sise-eeskirjas reguleerimisele pandikirjade haldamise ning turbega seotud küsimused, aga ka pandikirjaportfelli stressitesti tegemise kord ja meetodika ja pandikirjade ja tagatisvara väärtuse arvutamise meetodika.

Paragrahvi 58 lõikega 1 nähakse Finantsinspeksioonile lisaks pandikirjade emitentide nimekirja pidamisele ette ka kohustus pidada nimekirja pandikirjadest, mille puhul võib kasutada märgist „Euroopa pandikiri“ ja „Eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri“. Nimetatud kohustus tuleneb liikmesriikide pädevatele asutustele pandikirjade direktiivist ning on ülevõtmiseks kohustuslik. Samuti tuleneb pandikirjade direktiivist **paragrahvi 58 lõikes 2** nimetatud kohustus lõikes 1 sätestatud teabe edastamiseks Finantsinspeksiooni poolt Euroopa Pangandusjärelevalve Asutusele.

Paragrahviga 68¹ nähakse ette rakendussäte, mis puudutab nende emitentide tegevust, kes on eelnõu jõustumise hetkeks juba emiteerinud pandikirju. Täienduse kohaselt, kui täiendava

tegevusloaga emitent on juba emiteerinud pandikirju, siis ei ole tal tagantjärele kohustuslik taotlema heakskiitu eraldi pandikirjade programmi jaoks. Seda kohustust ei teki emitendile ka siis, kui ta plaanib tulevikus emiteerida pandikirju samasuguse struktuuriga ning sama programmi raames, nagu ta tegi seda esialgse emissiooni puhul. Samas, juhul kui täiendava tegevusloaga emitent soovib emiteerida pandikirju teistsuguse struktuuri alusel võrreldes esialgse emissiooniga, siis peab ta täiendavalt taotlema pandikirjade programmi heakskiitu.

Siiski peab enne käesoleva seaduse jõustumist pandikirju emiteerinud emitent järgima nõudeid, mis rakenduvad käesoleva seaduse jõustumisel. Seega peab emitent oma tegevuse ka juba emiteeritud pandikirjade ning vastava pandikirjaportfelli osas kooskõlla viima käesolevas eelnõus sätestatud nõuetega.

Seadust täiendatakse normitehnilise märkusega seoses pandikirjade direktiivi ülevõtmisega pandikirjaseadusesse.

§ 2 – muudatus asjaõigusseaduses

Paragrahvi 338 täiendatakse lõikega 2¹. Seoses nõude loovutamise teisele krediitiasutusele või eriotstarbelisele ettevõtjale, kes soovib nõuet kasutada pandikirja tagatisvarana, tekib esialgsel hüpoteegipidajal kohustus koos hüpoteegiga tagatud nõudega loovutada ka hüpoteek. Asjaõigusseadus näeb hüpoteegi üleandmise kokkuleppe vorminõudena ette notariaalse kinnitamise nõude, mis on erisusena ette nähtud asjaõigusseaduse §-s 64¹ sätestatud. Seoses pandikirjade tagatisvara moodustamisega näeb seaduseelnõu nõude ja sellega koos loovutatava hüpoteegi loovutamise lihtsustamiseks ette notariaalse kinnitamise kõrval võimaluse allkirjastada hüpoteegi üleandmise kokkulepe digitaalselt, nii nagu see on hetkel võimalik näiteks kinnistamisavalduse puhul kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 34 lg 2¹ alusel. Lõikes 2¹ sätestatud erandit on võimalik kasutada üksnes juhul, kui hüpoteekide üleandmine on seotud pandikirjade tagatisvara moodustamisega. Pandikirjade tagatisvara moodustamise lihtsustamiseks näeb seadusemuudatus ette hüpoteegi üleandmise kokkuleppe vorminõudena digitaalselt allkirjastatud vormi. Sätte eesmärk on tagada pandikirja emitendi võimalik lihtne, operatiivne ning kuluefektiivne (arvestades muuhulgas üleantavate hüpoteekide suurt hulka) võimalus omandamiseks või võõrandamiseks pandikirjade tagatisvarana kasutatavat vara ja selle vara tagatise nii riigisisest kui ka piiriülest juhul, kui digitaalne allkirjastamine on võimalik ka teistes jurisdiktsioonides ning Eesti tunnustab teiste riikide digitaalseid allkirju. Nii on näiteks DigiDoc3 kliendi abil võimalik verifitseerida Leedu Mobiil-ID-ga või Läti, Leedu ja Soome ID-kaartidega antud digiallkirju ning nende kaartidega ka allkirjastada. Nõuete ja nõude tagatiste võimalikult operatiivne ning lihtsustatud üleandmine moodustab samuti osa baltiülestest harmoniseerimise sätetest, mille eesmärk on aidata kaasa üleballilise pandikirjade turu tekkele. Pandikirjade puhul on hüpoteegi loovutamise tehingu osapoolteks professionaalsed vastaspoolde – krediitiasutused. Sellest tulenevalt on põhjendatud ka hüpoteekide üleandmise vorminõuete leevendamine.

§ 3 – muudatused finantsinspektsiooni seaduses

Finantsinspektsiooni seaduse muutmise nãhakse Finantsinspektsioonile ette täiendavad koostõõkohustused vastavate Euroopa Liidu institutsioonidega.

Paragrahvi 46² lõike 1¹ alusel on Finantsinspektsioonil kohustus teavitada Euroopa Pangandusjärelevalve Asutust pandikirjade emitentidest vastavalt pandikirjaseaduse §-le 58. Nimetatud teavitamisnõue tuleneb ka pandikirjade direktiivist ning on liikmesriikidele ülevõtmiseks kohustuslik. Samuti tuleneb pandikirjade direktiivist sama paragrahvi **lõikes 10**

sätetatud kohustus, mille kohaselt peab Finantsinspeksioon andma Euroopa Pangandusjärelevalve Asutusele infot kõigist pandikirjade emitentidele määratud halduskaristustest ja teistest haldusmeetmetest. Samuti laieneb informatsiooni andmise kohustus emitentidele määratud kriminaalkaristustele. Kriminaalkaristuste määramise puhul tuleb Euroopa Pangandusjärelevalve Asutust informeerida ka emitendile määratud karistuse üksikasjadest.

Seaduse § 47 täiendatakse lõikega 1⁷, mis näeb ette rahvusvahelise koostöö sätteid järelevalve teostamiseks. Sättega nähakse Finantsinspeksioonile ette koostöökohustus teiste lepinguriikide finantsjärelevalve asutustega, Euroopa Pangandusjärelevalve Asutusega ja Euroopa Väärtpaberiturujärelevalve Asutusega teostamiseks järelevalvet pandikirju emiteerivate krediidasutuste üle. Punktidega 1 ja 2 nähakse Finantsinspeksioonile ette informatsiooni andmise kohustus, juhul kui seda nõuab põhjendatult eelnevalt mainitud isik või kui Finantsinspeksioon peab seda ise vajalikuks ning sellise informatsiooni mitte esitamine võib oluliselt mõjutada teises lepinguriigis pandikirjade emiteerimise hindamist ning nende üle järelevalve läbiviimist. Rahvusvahelist koostööd puudutavad sätted võetakse Eesti õigusesse üle pandikirjade direktiivist, mille artikkel 25 näeb liikmesriikide järelevalveasutustele ette koostöökohustuse.

§ 4 – muudatus krediidiandjate ja -vahendajate seaduses

Seaduse § 2 täiendatakse lõikega 10¹, mis näeb ette erisuse seaduse kohaldamises välisriigi krediidasutusele ja eriotstarbelistele ettevõtjatele, kes on Eesti krediidasutuselt või välisriigi krediidasutuse Eesti filiaalilt omandanud nõude pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil. Sätte eesmärk on luua õigusselgus olukorras, kui välisriigi krediidasutus on näiteks omandanud tagatisvara moodustamise eesmärgil nõude, mis pärineb Eestis tegevusluba omavalt krediidasutuselt. Üksnes nõude omandamine tagatisvara moodustamise eesmärgil ei muuda välisriigi krediidasutust või välisriigi eriotstarbelist ettevõtjat tegevusloa kohustuslaseks krediidiandjate ja -vahendajate seaduse alusel.

§ 5 – muudatused krediidasutuste seaduses

Paragrahvi 88 lõiget 4⁴ muudetakse tulenevalt täiendava pangasaladuse avaldamise õigusliku aluse sätestamise vajadusega. Muudetud sättega nähakse ette kaks õiguslikku alust pangasaladuse avaldamiseks seoses pandikirjadega. Muudetud sätte esimese punkti kohaselt on krediidasutusel (pandikirjade emitendil) edaspidi lubatud avaldada klienti puudutav pangasaladus seaduses sätestatud kolmandale isikule, kui see on vajalik pandikirjade tagatisvara moodustamiseks. Teise punkti sõnastust ei muudeta sisuliselt võrreldes hetkel kehtiva krediidasutuste seaduse § 88 lõikega 4⁴.

Paragrahvi 103 lõiget 4 täiendatakse seoses pandikirjade direktiivist tuleneva regulatsiooniga, mille kohaselt peavad liikmesriigid tagama, et riigisisesed õigusnormid näevad ette kohustuse avaldada teave halduskaristuste ja muude haldusmeetmete kohta pädevate asutuste ametlikul veebisaidil ilma põhjendamatu viivitusega. Muudatuse kohaselt lisatakse paragrahvi 103 lõikes 4 toodud loetellu teave ka pandikirjaseaduses sätestatud kohustuste rikkumise kohta.

Muudatused § 132 lõikes 2 teenivad pandikirjade tagatisvara eraldatuse eesmärki. Juhul, kui krediidasutuse (pandikirjade emitendi) suhtes kuulutatakse välja pankrot, ei moodusta pandikirjade tagatisvara hulka kuuluvad nõuded osa krediidasutuse pankrotivarast.

Samasugust eesmärki teenib ka § 134¹ lõige 7, millega välistatakse krediidasutuse likvideerimismenetluse käigus pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud

nõuete tagasivõitmine ja nõuete loovutamise tehingute kehtetuks tunnistamine juhul, kui sellised tehinguid on tehtud krediidasutuse sundlõpetamise korral enne sundlõpetamist ettenägeva kohtumääruse jõustumist või vabatahtliku lõpetamise puhul enne vastavasisulise otsuse vastu võtmist.

§ 6 – muudatused pankrotiseaduses

Sarnaselt muudatustega krediidasutuse seaduses, muudetakse ka pankrotiseadust osas, mis puudutab pandikirjade tagatisvara hulka arvatud nõuete tagasivõitmise võimalust krediidasutuse pankrotimenetluse käigus. Eelkõige puudutab muudatus pankrotiseaduse **§ 109 lõikes 2** nimetatud krediidasutusi, mis on loovutanud enda nõude pandikirjade emitendile ning mille suhtes kuulutatakse pärast nõude loovutamist välja pankrot. Pankrotiseaduses kavandatava muudatusega ei loeta krediidasutuselt emitendile nõude loovutamist, mis on tehtud ajavahemikul krediidasutuse ajutise halduri nimetamisest kuni pankroti väljakuulutamiseni, krediidasutuse võlausaldajate huve kahjustavaks.

Lisaks täiendatakse pankrotiseaduse **§ 110 lõikega 5**, millega sätestatakse sarnaselt lõikega 4 erand pandikirjade tagatisvara moodustamiseks tehtud tehingute tagasivõitmiseks. Üldise reegli kohaselt ei saa selliseid tehinguid tagasi võita, välja arvatud juhul kui tehingu eesmärgiks on kahjustada teisi võlausaldajaid ja nõude loovutamise tehing tehti ühe aasta jooksul enne ajutise halduri nimetamist.

§ 7 – muudatus riigilõivuseaduses

Seaduse § 77 täiendatakse lõikega 3¹. Riigilõivuseadust muudetakse osas, mis puudutab piiratud asjaõiguse ümberregistreerimise toimingu eest makstava riigilõivu suurust. Tegemist on sättega, mis puudutab pandikirjade tagatisvarana kasutatava vara tagatiste (eelkõige hüpoteegid) ümberregistreerimist juhul, kui tagatisvara loovutatakse ühelt võlausaldajalt teisele võlausaldajale (sh piiriülene nõuete loovutamine). Uue sättega nähakse pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuete tagatiste ümberregistreerimisele ette erand riigilõivuseaduse § 77 lõikes 3 sätestatud üldreeglist, mille kohaselt piiratud asjaõiguse uue omaniku kohta kande tegemise eest tasutakse riigilõivu 50 protsenti täismäärast. Seaduse eesmärk on tagada võimalikult lihtne ning kuluefektiivne võimalus pandikirjaemitendile tagatisvara moodustamiseks. Praegu sõltub kinnistusraamatu toimingu eest riigilõivu suurus tehinguväärtusest. Käesoleva muudatuse eesmärk on aga pandikirjade tagatisvara puhul kaotada riigilõivu suuruse määramisel tehinguväärtusest lähtumine ning sätestada fikseeritud määr. Riigilõivu suurus 18 eurot valiti lähtudes äriregistris kande muutmiseks ette nähtud riigilõivu suurusest. Eraldi on oluline välja tuua, et nimetatud alandatud tasumäärade kehtestamine on oluline aspekt Balti riikide ühtse pandikirjaturu loomisel, mille üks eesmärke on selliste loovutamistega seonduvad kulud võimalikult madalal hoida. Sarnast lihtsustatud korda planeerivad rakendada ka Läti ja Leedu seadusandjad. Kui ühes riigis oleks ette nähtud märgatavalt kõrgemad tasumäärad tagatiste ümberregistreerimiseks, siis ei oleks tagatud regulatsioonide harmoneerimine. Näiteks juhul, kui Eestis jääksid kehtima senised tasumäärad ning Lätis ja Leedus alandataks tasumäärasid, siis säiliks ühest küljest Eesti krediidasutustele võimalus (odavamalt) teisest kahest riigist pandikirjade jaoks tagatisvara hankida, kuid teise kahe riigi krediidasutustel oleks Eestist tagatisvara hankida kulukam, kuna tagatisvara tagatiste ümberregistreerimise kulud on suuremad Eestis tagatiste ümberregistreerimisel võrreldes nende endi regulatsiooniga. Ehk, kui riigilõiv jääks sõltuma tehinguväärtusest, siis see ei täidaks üleballtilise harmoneerimise eesmärki, kuna Leedu ja Läti

emitentidel oleks Eestis oluliselt kulukam tagatisvara omandada kui oleks Eesti emitendilt Lätist või Leedust.

§ 8 – muudatus saneerimisseaduses

Paragrahvi 22 lõiget 2 täiendatakse sõnastusega, mis keelab saneerimiskavas ümber kujundada pandikirjaseaduse alusel tagatisregistrisse või muul moel tagatisvara hulka arvatud pandikirja emitendi nõuet võlgniku vastu. Muudatus on seotud pandikirjaseaduse muudatusega, mille kohaselt § 31⁷ piirangu sätestamisega tuleb ka saneerimisseadust õigusselguse tagamise eesmärgil täiendada ning et saneerimisseaduses oleksid ammendavalt üles loetletud nõuded, mida Eesti seaduste kohaselt saneerimismenetluse käigus ei ole lubatud ümber kujundada. Sätte eesmärk on tagada tagatisregistrisse kantud nõuete kaitse juhul, kui nõude võlgniku suhtes algatatakse saneerimismenetlus. Pandikirjade tagatisvara hulka arvatud nõuetele nähakse sättega ette erikord, et kaitsta pandikirjade (tagatisvara) kvaliteeti ning nende stabiilsust.

§ 9 – muudatused võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduses

Sarnaselt saneerimisseadusele muudetakse ka võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadust. Kuna hüpoteekpandikirjade puhul moodustavad enamiku tagatisvarast emitendi nõuded füüsiliste isikute vastu, siis on tagatisvara kaitsmise eesmärgil oluline piirata ka selliste nõuete ümberkujundamist. **Paragrahvi § 3 lõikega 1¹** nähakse ette erisäte, mille kohaselt ei saa ümberkujundamiskavas ümber kujundada pandikirjaseaduse alusel tagatisregistrisse kantud või muul moel tagatisvara hulka arvatud pandikirja emitendi nõuet võlgniku vastu. Seega on sätte eesmärk sama, nagu eelnõuga kavandatav muudatus saneerimisseaduse § 22 lõikes 2.

§ 10 – seaduse jõustumine

Eelnõu kohaselt jõustub käesolev seadus 2021. aasta 8. juulil. Seaduse jõustumise aega on põhjendatud seletuskirja vastavas osas.

4. Eelnõu terminoloogia

Seaduseelnõuga ei tooda Eesti õiguskorda uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Käesoleva eelnõuga võetakse pandikirjaseadusesse üle Euroopa Parlamendi ja nõukogu Direktiivi (EL) 2019/2162, mis käsitleb pandikirjade emiteerimist ja pandikirjade avalikku järelevalvet ning millega muudetakse direktiive 2009/65/EÜ ja 2014/59/EL nõuded. Samuti arvestatakse eelnõus eelpoolnimetatud direktiiviga seonduvalt vastu võetud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2019/2160, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas, nõuetega.

6. Eelnõu mõjud

Kavandatav meede nr 1:

Piiriülese pandikirjaturu loomine

Võrreldes 1. märtsil 2019 jõustunud pandikirjaseadusega sätestab käesolev seaduseelnõu täpsema regulatsiooni pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil varade loovutamisele ning soetamisele. Lisaks näeb eelnõu ette ka hetkel kehtiva siseriikliku korraga võrdväärset kaitsemeetmed Eesti krediitiasutuse poolt mõnele välisriigi krediitiasutusele pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuetele. Kaitsemeetmete all peetakse silmas meetmeid, mis aitavad tagada tagatisvara hulka arvatud vara eraldatuse emitendi muust varast, mis tagab pandikirjaomaniku nõude nii emitendi kui ka tagatisvara vastu (kahekordne tagatisõigus).

1.1. Mõju valdkond I

Mõju krediitiasutusele (emitendile)

Avalduv mõju: oluline

Sihtrühma suurus: keskmine

Kavandatav meede koosneb mitmest erinevast meetmest, mis peavad tagama pandikirjaportfellide stabiilse toimimise. Meetmest ühe osa moodustab piiriüleste varade tagatisvara hulgas kasutamise võimalus ning selliste varade loovutamise ning omandamise võimalus.

Pandikirjade üheks põhitunnuseks on nõue nii emitendi kui tagatisvara vastu (kahekordne nõudeõigus) ja tagatisvarade eraldatus muust varast (*segregation*). Et emitendil oleks võimalik samadele põhimõttele tugineda ka juhul, kui emitent on tagatisvarade hulka arvatud varad omandanud teise riigi krediitiasutuselt, peab vara loovutanud krediitiasutusele kohalduv regulatsioon ette nägema samasuguse kaitse loovutatud vara arvamisel tagatisvara hulka. See tähendab, et välisriigi krediitiasutusele pandikirjade tagatisvara moodustamiseks loovutatud vara tuleb kaitsta sarnaselt siseriikliku tagatisvara kaitse sätetele (pandikirjaseaduse §-d 32–34). Uute sätetega nähakse ette välisriigi krediitiasutusele tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuete kaitse nõuete loovutaja maksejõuetusmenetluse või täitemenetluse puhuks. Samuti juhuks, kui võlgniku (kohustuse omanik) suhtes alustatakse saneerimismenetlust.

Lisaks pandikirjade direktiivile on antud regulatsioon välja kasvanud ka Eesti, Läti ja Leedu rahandusministeeriumite poolt 2017. aasta novembris allkirjastatud vastastikuse mõistmise memorandumist, millega seati eesmärgiks ühtse Balti riikide pandikirjaturu loomine³⁵ ja ülebaltilise pandikirjaregulatsiooni harmoniseerimise lõppraportist.³⁶ Seega on antud piiriülese pandikirjaturu loomisel peetud eelkõige silmas Baltimaade turgu, mille tarbeks töötatakse välja võimalikult sarnased regulatsioonid.

Nagu allolevas tabelis näha, on praegusel hetkel kõigi kolme Balti riigi elamukinnisvara laenuturud eraldivõetuna märgatavalt väiksemad võrreldes riikidega, kus eksisteerib sisuline pandikirjade turg. Kui kolme Balti riigi käibel (realiseerimata) oleva elamukinnisvara hüpoteekide väärtus kombineerida, annaks see tulemuseks ligikaudselt sarnase turu suuruse nagu see on Rumeenias või Slovakkias. Seejuures on Slovakkias käesoleval hetkel pandikirjade turul lunastamata pandikirju ligikaudu 4,848 miljardi euro väärtuses. Rumeenias puudub hetkel veel arvestatav pandikirjade turg ning sarnaselt Eestiga on Rumeenia äsja vastu võtnud pandikirju puudutava regulatsiooni. Esimene pandikirjade emissioon toimus Rumeenia turul 2019. aasta esimeses kvartalis. Seejuures Ungaris, mille käibel oleva

³⁵ Euroopa Komisjon. Baltic States to create a pan-Baltic capital market: Joint initiative – supported by European Commission and EBRD – will harmonise regulation to facilitate investment. Kättesaadav: https://ec.europa.eu/commission/commissioners/2014-2019/dombrovskis/announcements/baltic-states-create-pan-baltic-capital-market-joint-initiative-supported-european-commission-and_en

³⁶ Report of introduction of Pan-Baltic covered bond legal and regulatory framework: https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/news-related-files/final_report_2019_10_30_0.pdf

elamukinnisvara laenude jääkväärtus jääb 2018. aasta lõpu seisuga alla kolme Balti riigi elamukinnisvara laenude jääkväärtuse kombineeritud väärtusele ligi 6 miljardi euroga, oli 2018. aasta lõpu seisuga pandikirjaturul lunastamata pandikirju 3,762 miljardi euro väärtuses.

	Elamukinnisvara laenude jääkväärtus (2018. a lõpu seisuga)
Eesti	7,6 miljardit eurot
Läti	4,1 miljardit eurot
Leedu	7,8 miljardit eurot
Kokku	19,5 miljardit eurot
Võrdluseks	
Ungari	13,6 miljardit eurot
Rumeenia	15,8 miljardit eurot
Slovakkia	25,8 miljardit eurot

Allikas: European Mortgage Federation³⁷

Seega avaldab piiriülese pandikirjaturu moodustamine ning ühtse regulatsiooni väljatöötamine Balti riikide vahel Balti riikide krediitiasutustele võimaluse parematel tingimustel uut kapitali kaasata ning sellest tulenevalt ka oma klientidele pakkuda parema hinnaga tooteid ja teenuseid.

1.1.Mõju valdkond II

Mõju nõude võlgnikule

Avalduv mõju: ebaoluline

Sihtrühma suurus: väike

Piiriülese pandikirjaturu loomine ei too pandikirja tagatisvara hulka arvatud nõude võlgnikule kaasa (negatiivseid) mõjusid ning need ei muutu võrreldes puhtalt siseriikliku struktuuriga, kus nõue võlgniku vastu arvatakse pandikirjade tagatisvara hulka krediitiasutuses mis on vastava krediidi väljastanud või mõne teise sama riigi krediitiasutuse juures, kellele krediidiandja nõuded võlgniku vastu on loovutanud.

Pandikirjade tagatisvara moodustamiseks on krediitiasutustele ette nähtud võimalus loovutada nõudeid. Tagatisvara moodustamise eesmärgil tehtavate tehingute puhul jääb ilmselt tavajuhul nõude loovutanud krediidiandja uue võlausaldajaga kokkuleppel tarbija suhtes edasi võlausaldajaks. Samuti on pandikirjaseaduse § 31¹ lõikega 10 ette nähtud kohustus tagada tarbijast võlgnikele, pärast nõude loovutamist teise riigi krediitiasutusele, kõik õigused, mis tulenevad tarbijale tema kodukohariigi tarbijakaitse sätetest ning mistõttu on tarbijate huvid nõude loovutamise puhul kaitstud ning nõude loovutamine ei too tarbijale kaasa esialgse õigussuhte alusel temale kuuluvatest õigustest ilmajäämist.

Kavandatav meede nr 2:

Pandikirjade maksekohustuse tähtaega edasilükkav tingimus

Kuigi hetkel kehtiv pandikirjaseadus nägi pandikirjade emitendile õiguse ette kasutada maksekohustuse tähtaega edasilükkavaid pandikirjadestruktuure (*soft-bullet või conditional-pass-through*), jättis seadus selliste võimalike tingimuste sätestamise emitendi enda

³⁷ EMF Hypostat 2019. Kättesaadav veebis: <https://hypo.org/emf/publications/hypostat/>

ülesandeks³⁸(edasilükkav tingimus tuli ette näha pandikirjade tingimustes). Sarnane kohustus emitendile säilib ka seaduse muudatuse kohaselt, kuid seadusandja näeb seaduse muudatusega ette suletud nimekirja tingimustest, mida võib maksekohustuse tähtaega edasilükkava tingimusena kasutada.

2.1. Mõju valdkond I	Mõju emitendile	Avalduv mõju: oluline
-----------------------------	------------------------	------------------------------

Sihtrühma suurus: väike

Kavandatud meetmega piiratakse pandikirjade emitendi õigust valida endale sobivad tingimused maksekohustuse tähtaja edasilükkamiseks ning näha sellised tingimused ette üksnes lepinguga (lepinguline edasilükkav tingimus). Seadusandja lähtub sellist piirangut kehtestades pandikirjade direktiivis sätestatust ning Euroopa Pangandusjärelevalve aruandest pandikirjade parima praktika kohta, mis näeb ette sätestatud põhimõtte edasilükkava tingimuse rakendamiseks.

Hetkel kehtiva pandikirjaseaduse kohaselt oli emitendil võimalik kasutada mistahes maksekohustuse tähtaega edasilükkavaid tingimusi kui on tagatud, et sellised maksekohustuse tähtaega edasilükkavad tingimused ei ole vastuolus seaduses sätestatud üldiste nõuetega, mis kehtestati pandikirjaseaduses kõikide edasilükkavate tingimuste tarbeks. Nimetatud kaks nõuet nägid ette, et edasilükkavad tingimused ei tohi võimaldada emitendil pikendada maksekohustuse tähtaega oma äranägemise järgi (§ 17 lg 4 p 1) ja et uus maksekohustuse tähtaeg on pandikirjade tingimuste kohaselt alati üheselt kindlaksmääratav (§ 17 lg 4 p 2). Nimetatud põhimõtted jäävad kehtima ka pärast kavandatud seaduste muudatusi. Täiendavalt näeb seadusandja ette suletud loetelu võimalikest maksekohustuse tähtaega edasilükkavatest tingimustest, mis vastavad seaduses sätestatud kriteeriumitele ning mille hulgast peab emitent soovi korral valima emiteeritavatele pandikirjadele edasilükkavad tingimused. Valitud edasilükkavad tingimused peavad samuti kajastuma pandikirjade tingimustest.

Kavandatav meede nr 3:

Võlgniku tasaarvestusõiguse piiramine

3.1.Mõju valdkond I	Mõju võlgnikule	Avalduv mõju: ebaoluline
----------------------------	------------------------	---------------------------------

Sihtrühma suurus: väike

Pandikirjade tagatisvara hulka arvatud varade eraldamine ning kaitsmine on üks olulisemaid teemasid pandikirjade regulatsioonis. Tagatisvara hulka arvatud nõude tasaarvestamise nõude piiramine on üks meetmetest, millega tagada tagatisvara säilimine pandikirjaprogrammi ajal.

Kavandatav meede avaldab peamist mõju võlgnikele, kes hoiustavad pandikirju emiteeriva krediidasutuse juures oma raha ning kelle vastu pandikirju emiteerival krediidasutusel on samal ajal krediidlepingust tulenev nõue, mida saab kasutada pandikirjade tagatisvarana. Põhjus seisneb selles, et eelkõige tekib võlgnikul selline tasaarvestuse õigus krediidasutuse vastu kui ta hoiustab krediidasutuses raha (see tähendab, et võlgnik omab nõuet krediidasutuse vastu) ning samal ajal on ta krediidasutusega teises õigussuhtes, mille alusel

³⁸ Hetkel kehtiv seadus näeb ette kriteeriumid, millele edasilükkav tingimus peab vastama.

on krediidasutusel nõue võlgniku vastu (näiteks hüpoteekkrediidilepingust tulenev igakuine laenuosa tagasimakse nõue).

See võlgnike õigusi kahjustav meede omab praktikas oluliselt väiksemat mõju tänu tagatisfondi regulatsioonile, mis tagab krediidasutuste hoiustajate poolt paigutatud vahendite kaitse maksejõuetuse korral. Tagatisfondi regulatsiooni kohaselt hüvitatakse hoiustajale tema poolt hoiustatavad vahendid koos kogunenud intressiga täies ulatuses, kuid mitte suuremas summas kui 100 000 eurot ühe hoiustaja kohta. Seega puudutab kavandatav meede esmajoones hoiustajaid, kelle hoiused pandikirju emiteeriva krediidasutuse juures on suuremad kui 100 000 eurot ning kelle kohustus emitendi ees on arvatud tagatisvara hulka ja kellel seetõttu on oht, et emitendi maksejõuetuse korral kaotavad nad 100 000 eurot ületava summa, kuna ka tasaarvestamine pole lubatud.

Kavandatav meede on kasutusel ka mitmetes teistes jurisdiktsioonides. Lisaks näeb pandikirjade direktiivi artikkel 12(1)(c) ette olemuselt sarnase eesmärgi, mille kohaselt peab kogu tagatisvara (direktiivi sõnastuse kohaselt „kattevara“) olema kaitstud kolmandate isikute nõuete ees. Ka tasaarvestamise õiguse piiramine täidab pandikirjade direktiivis sätestatud eesmärgi, ning kaitseb tagatisvara hulka arvatud nõudeid kolmandate isikute nõuete eest.

Kavandatava meetmega sarnaselt on pandikirjade tagatisvara kaitsmine lahendatud ka näiteks Belgias, mille regulatsioon näeb ette, et nõude võlgnikul ei ole õigust oma nõuet emitendi vastu tasaarvestada juhul, kui tasaarvestamise õigus tekib pärast emitendi maksejõuetuse tekkimist. Sarnaselt Eestis kavandatavale meetmele näeb ka Belgia seadus ette, et selline tasaarvestuse piirang sõltub nõude võlgniku eelnevast teavitamisest, et vastav nõue on kantud tagatisvara hulka.³⁹

Ka Itaalias kehtib sarnane regulatsioon, kuigi Itaalias regulatsioon näeb ette eriotstarbelise ettevõtja kasutamise pandikirjade tagatisvara moodustamisel (sarnaselt Lätis ja Leedus kavandatavale regulatsioonile). Itaalia regulatsiooni kohaselt luuakse krediidasutuse kõrvale pandikirjade emiteerimise eesmärgil eriotstarbeline ettevõtja, mille ainsaks eesmärgiks on tagatisvara soetamine ning hoidmine. Sellise eriotstarbelise ettevõtja poolt omandatud nõuete suhtes on piiratud nõude võlgniku õigus tasaarvestada oma nõudeid emitendi vastu, kui tasaarvestamise õigus tekiks pärast kõnealuste nõuete loovutamist teada saamist.

3.2.Mõju valdkond II

Mõju emitendile

Avalduv mõju: oluline

Sihtrühma suurus: väike

Nagu eelnevalt mainitud, tagab kavandatav meede pandikirjade tagatisvara säilivust ning stabiilsust terve pandikirjade programmi vältel. Iseenesest tagab pandikirjade tagatisvara stabiilsuse ning sellega seoses emitendi pandikirjadest tulenevate kohustuste täitmise ka pandikirjaseaduse § 18 lõigetes 2 ja 3 sätestatud üldpõhimõtte, mille kohaselt peab kõigi ühte liiki kuuluvate pandikirjade nimiväärtus igal ajal olema tagatud vähemalt samas nimiväärtuses tagatisvaraga (põhitagatisvara) ning lisaks peab tagatisvara väärtus ületama vähemalt viie protsendi võrra kõigi ühte liiki kuuluvate pandikirjade nimiväärtust (kohustuslik lisatagatisvara). See tähendab, et kui pandikirjade tagatisvara kogusuurus langeb alla kohustusliku lisatagatisvara minimaalse väärtuse, rikub emitent seadusest tulenevat nõuet ning ta peab sellise rikkumise kõrvaldama. Tasaarvestamisõigust silmas pidades tähendab see, et juhul kui tasaarvestamise tulemusena lõppeks mõni tagatisvara hulka arvatud nõue ning seetõttu langeks tagatisvara koguväärtus alla seaduses sätestatud piirmäärade,

³⁹ Moody's Investors Service. Covered Bonds. Belgium – Legal Framework for Covered Bonds (28.09.2016)

tekib emitendile kohustus lõppenud nõue asendada, et tagada seadusest tulenev ületagatuse nõue.

Väiksemate pandikirjade turgudega riikide puhul võib aga osutada keeruliseks igal ajahetkel leida uut tagatisvara juhul, kui tasaarvestatakse korraga suuremas ulatuses nõudeid. Kuigi emitendil on pandikirjade seaduse alusel võimalik alati hankida endale ka täiendavat tagatisvara teistelt krediidasutustelt (sealhulgas piiriüleselt), siis tasaarvestamise piirangu kehtestamisega antakse emitendile täiendav kindlus pandikirjade tagatuse nõuete täitmise suhtes.

Kavandatav meede nr 4:

Tagatisvara tagatiste lihtsustatud üleminek

Tagatisvaraga seotud tagatiste lihtsustatud ülemineku all peetakse silmas mitut erinevat meetet, mille eesmärk on lihtsustada krediidasutuste vahelist tehingute tegemist tagatisvara moodustamise eesmärgil. Nimetatud meetmete hulka kuulub esiteks asjaõigusseaduse muudatus, millega nähakse hüpoteegi üleandmise kokkuleppe notariaalse kinnitamise vorminõude kõrval ette digitaalse allkirjastamise võimalus. Lisaks alternatiivse vorminõude kehtestamisele nähakse seadusega ette ka eriregulatsioon riigilõivu seaduses, et kehtestada pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil hüpoteekide ümberregistreerimiseks fikseeritud riigilõiv, mis ei sõltuks alustehingu väärtusest.

Mõju valdkond I

Mõju emitendile

Avalduv mõju: oluline

Sihtrühma suurus: väike

Kavandatava meetmega muutub emitentidel lihtsamaks nõudeid tagavate hüpoteekide loovutamine/omandamine. Kavandatav meede muudab tagatiste üleandmiseks vajalike toimingute tegemise lihtsamaks krediidasutustele, kelle kasuks on kinnistusraamatus seatud hüpoteek või kes soovib teiselt isikult sellise hüpoteegi seoses omandatud nõudega üle võtta ning kellel on ligipääs Eesti e-teenustele, mille abil on võimalik digitaalselt allkirjastada tehingudokumente.

Mõju valdkond II

Mõju riigiasutuste korraldusele ja avalikule sektorile (riigieelarvele) tervikuna

Avalduv mõju: ebaoluline

Sihtrühma suurus: väike

Kuivõrd seadusega nähakse ette erand riigilõivuseaduses hüpoteegi üleandmiseks koos pandikirju tagava nõude loovutamise tagatisvara moodustamise eesmärgil, siis sellega seoses väheneb ka riigieelarvesse laekuv potentsiaalne riigilõiv, mis kuuluks tasumisele nimetatud tehingute tegemisel. Samas võib aga välja tuua selle, et pandikirjade emiteerimise võimalusele tugeneb üldine ettevõtluskeskkond ning võimalike välisinvesteeringute kasvu tõttu suureneb ka maksulaekumine ehk tekib eelarvele lisatulu, mistõttu ei hinnata mõju riigieelarvele oluliseks. Samas on nii riigieelarve positiivset kui ka negatiivset mõju antud juhul keeruline täpselt ette näha.

7. Seaduse rakendamise seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Seadus rakendamisel on ette näha riigi või kohaliku omavalitsuse kulude ja tulude muutumist. Edaspidi rakendub pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuete tagatiste ümberregistreerimisele avalikult peetavas registris üks kindel riigilõivumäär. Varasemalt oli riigilõiv piiratud asjaõiguse uue omaniku kohta kande tegemise eest sõltuv riigilõivu täismäärast (50 protsenti). Uue sätte kohaselt nähakse ülal kirjeldatud eesmärgil tehtud tehingute kohta kande tegemise eest ette fikseeritud riigilõivumäär, mis ei sõltu alustehingu väärtusest.

Seoses hüpoteekide loovutamise ja muudatustega asjaõigusseaduses, mille kohaselt võib pärast seaduse jõustumist hüpoteegi üleandmiseks vajalik hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja vaheline kokkulepe olla lisaks notariaalselt kinnitatud vormile sõlmitud kasutades selleks digitaalset allkirja, on tarvis võimaldada esitada kinnistusraamatupidajale selline digitaalselt allkirjastatud kokkulepe. Kavandatud IT-lahendus võiks sarnaneda näiteks praegu Ettevõtjaportaalis olevale lahendusele. Kinnistusraamatu pidajale hüpoteekide käsutamise kohta kannete tegemiseks vajalikud dokumendid võiksid olla lihtsasti üleslaetavad vastavasse keskkonda, mille abil oleks need võimalik otse edastada kinnistusraamatu pidajale, kes saab edastatud dokumentide alusel teha vastavasisulised kanded registrisse.

8. Rakendusaktid

Eelnõu rakendamiseks on vaja kehtestada järgmised ministri määrused:

- Täpsemad nõuded lunastamata pandikirjadega seotud maksmisele kuuluvate intresside ja tagatisvaralt saadavate intresside arvutamiseks (PandiKS § 18 lõige 9);
- Pandikirjaportfelli stressitesti tegemise kord ja meetoodika (PandiKS § 22 lõike 1 punkt 3);
- Täiendavad nõuded tuletislepingute hindamise meetoditele ja protseduurile, kõlblikkuskriteeriumid tuletislepingu vastaspoolele, tuletisinstrumentide kasutamisega seoses vajalike dokumentide esitamisele ning tuletistehingu vastaspoolte asendamise korrale ja tingimused juhuks, kui vastaspoole krediitvõime halveneb (PandiKS § 23 lõige 4).

Eelnimetatud rakendusaktide kavandid on lisatud käesolevale seletuskirjale (lisa 2). Oluline on rõhutada, et tegemist on esialgsete kavanditega, mis lisatakse selleks, et oleks võimalik hinnata rakendusakti vajalikkust, volitusnormi ulatust jne.

9. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub 2021. aasta 8. juulil. Pandikirjade direktiivi kohaselt peavad liikmesriigid nimetatud direktiivi täitmiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid vastu võtma ning avaldama hiljemalt selleks kuupäevaks.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks teistele ministriumidele ning arvamuse avaldamiseks Finantsinspeksioonile, Riigikohtule, Eesti Pangale, Eesti Pangaliidule, Eesti Kaubandus- ja Tööstuskojale, Tallina Börsile, MTÜ-le

FinanceEstonia, Eesti Kindlustusseltside Liidule, Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusele, Eesti Era- ja Riskikapitali Assotsiatsioonile, Eesti Advokatuurile, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale ning Audiitorkogule.

Algatab Vabariigi Valitsus

(allkirjastatud digitaalselt)