

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

## 1. Sissejuhatus

### 1.1. Sisukokkuvõte

Eelnõuga muudetakse määrust, mis on kehtestatud krediidiandjate ja -vahendate seaduse (edaspidi *KAVS*) § 53 lõike 4 alusel. Volitusnorm annab rahandusministrile õiguse kehtestada nõuded, mida krediidiandjad ja -vahendajad, sh pangad (edaspidi *krediidiandjad*) peavad järgima eluasemelaenu seotud kinnisvara väärtuse hindamisel.

Eesti Pank ja Finantsinspeksioon tulid käesoleva aasta veebruari lõpus välja mitme ettepanekuga, mis muudaksid inimeste jaoks kodulaenu üleviimise ühest pangast teise pankaks kiiremaks, lihtsamaks ja soodsamaks.<sup>1</sup> Muuhulgas märgiti, et tagatise hindamisele kehtivad reeglid võiksid olla paindlikumad. On üsna tavapärane, et eluasemelaenu võtmisel või ka selle refinantseerimisel peab tarbija kui laenuvõtja tellima eraldi hindamisakti ja selle omalt poolt kinni maksuma.

Määruse muutmise peamine eesmärk on anda krediidiandjatele rohkem paindlikkust tagatiskinnisvara väärtuse hindamisel. Määruse muutmise toob kaasa põhimõtteliselt kaks suuremat muudatust:

1. krediidiandja võib ise otsustada, millistel juhtudel oleks paslik tellida ülevaatus (s.t. kohapealne tagatisvara ülevaatamine) või asendada ülevaatus teegemine statistikapõhise mudeliga, mis arvutab kinnisvara väärtuse automatiseeritult;
2. lihtsustakse hindamisaruande koostamist ja vähendatakse nõudeid selle mahule.

Eelnimetatud muudatused peaksid vähendama kulusid tarbijatele, kes taotleavad eluasemelaenu või selle refinantseerimist. Eelkõige peaks ära langema eraldi hindamisakti tellimine ja selle eest tasu maksmine kutselisele hindajale.

### 1.2. Eelnõu ettevalmistajad

Eelnõu on koostanud Rahandusministeeriumi finantsteenuste poliitika osakonna nõunik Anastasia Nõmmik ([anastasia.nommik@fin.ee](mailto:anastasia.nommik@fin.ee), 5854 5096) ja sama osakonna osakonnajuhataja asetäitja Thomas Auväärt ([thomas.auvaart@fin.ee](mailto:thomas.auvaart@fin.ee), 611 3633).

Eelnõu on keeleliselt toimetanud Rahandusministeeriumi õigusosakonna keeleteimetaja Sirje Lilover ([sirje.lilover@fin.ee](mailto:sirje.lilover@fin.ee), 5885 1468). Eelnõu juriidilist kvaliteeti ja seletuskirja kontrollis Rahandusministeeriumi personali- ja õigusosakonna nõunik Marge Kaskpeit ([marge.kakspeit@fin.ee](mailto:marge.kakspeit@fin.ee), 5885 1423).

---

<sup>1</sup> Eesti Pank ja Finantsinspeksioon. Kodulaenu üleviimise teise pankaks teha lihtsamaks ja soodsamaks. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/press/kodulaenu-uleviimise-teise-panka-saaks-teha-lihtsamaks-ja-soodsamaks-28022024> ja <https://fi.ee/et/uudised/kodulaenu-uleviimise-teise-panka-saaks-teha-lihtsamaks-ja-soodsamaks>

### 1.3. Märkused

Eelnõuga muudetakse rahandusministri 15. juuni 2016. a määrust nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ (RT I, 17.06.2016, 8).

Eelnõu on seotud menetluses oleva väärtpaberituru seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga,<sup>2</sup> millega muuhulgas muudetakse KAVS § 53 lõiget 2.

## 2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

### 2.1. Taust

Eesti Pank avaldas 2024. aasta alguses teemapaberi „Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul“,<sup>3</sup> milles leiti, et eluasemelaenu refinantseerimise määr on Eestis madal. Näiteks viidi 2022. aastal teise panka üle 361 eluasemelaenu, mis moodustab vaid 1,4% laenu kogumahust. Madalat mobiilsust laenu liigutamisel ühest pangast teise põhjustavad kõrged vahetuskulud (ingl. k. *switching costs*), mis jaotuvad oma olemuselt materiaaleteks ja mittemateriaaleteks. Materiaaleteks kuludeks on laenu ennetähtaegse tagastamise kulu, tagatiskinnisvara hindamise kulu, uue laenulepingu sõlmimise kulu, asjaõiguslepingu sõlmimine kulu notari juures (millele lisanduvad notari tasud) ning kinnistusraamatu kande muutmise kulud. Mittemateriaalsed kulud väljenduvad kodulaenu refinantseerimist sooviva tarbija ajas ja pingutustes, mida ta teeb parima võimaliku pakkumise saamiseks ning lepingu sõlmimiseks teise laenupakkuja juures. Eesti Panga hinnangul peab tarbija tasuma näiteks 100 000 euro suuruse eluasemelaenu refinantseerimiseks üle 3000 euro, mis ei sisalda tarbija enda mittemateriaalsete ressursside kulu. Kõrged kulud võivad tarbijat panna tegema otsust loobuda laenu üleviimisest teise panka, sest kuigi teise panga poolt pakutavad tingimused on tarbija jaoks (pikas perspektiivis) paremad, nõuab laenu refinantseerimine tarbijalt suurt ühekordset rahalist panust, mis ei kuulu hüvitamisele. Kõrged vahetuskulud ning madal laenu üleviimise mobiilsus omab mõju pankadevahelisele konkurentsile, sest vähene nõudlus turul ei avalda pankadele survet areneda kiiremini ning töötama välja mitmekesisemaid laenutooteid, eesmärgiga meelitada enda juurde uusi kliente.

Johtuvalt Eesti Panga teemapaberist pakkus Eesti Pangaliidu laenu töögrupp välja, et vahetuskulude alandamist võiks alustada tagatiskinnisvara hindamistingimuste ülevaatamisest, mis on üks vähestest meetmetest, mis omab kiiret efekti kulude vähendamisel.<sup>4</sup> Vaadeldes kinnisvarahindajate hinnakirju selgub, et kinnisvara hindamised algavad paarisajast eurost, kuid hindamise maksumus sõltub kinnisvara tüübist ja asukohast, aga ka kinnisvara hindamist

<sup>2</sup> EIS toimik nr 24-0674. Kättesaadav: <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/ca1cbce0-ea25-4b55-a457-bc699d1ee9bd>.

<sup>3</sup> Eesti Pank. Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul. Teemapaberid. 1/2024. Kättesaadav: [https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/2024-02/pankadevaheline-konkurents\\_2024\\_tp1\\_est\\_0.pdf](https://haldus.eestipank.ee/sites/default/files/2024-02/pankadevaheline-konkurents_2024_tp1_est_0.pdf).

Eluasemelaenu refinantseerimist käsitlev teema algab peatükist 3.1., leheküljel 23.

<sup>4</sup> Peale teemapaberi avaldamist suurenes turul eluasemelaenu refinantseerimist pakkuvate reklaamide hulk (näiteks Swedbank AS 27.03.2024. aasta blogipostitus „Olukorrast laenuturul“, kättesaadav: <https://blog.swedbank.ee/igapaevased-راهاasjad/eluase/olukorrast-kodulaenuturul>, ja Luminor AS 14.02.2024. aasta blogipostitus „Kas laenu refinantseerimine tasub ära või mitte? Ekspert annab nõu“, kättesaadav: <https://raha.geenius.ee/blogi/luminori-blogi/kas-laenu-refinantseerimine-tasub-ara-voi-mitte-ekspert-annab-nou/>), kuid täpne statistika selle kohta, kui palju suurenes refinantseerimise määr, ei ole veel teada.

pakkuva ettevõtja enda hinnakirjast.<sup>5</sup> Kuigi kinnisvara hindamisega seotud kulu on võrreldes muude laenu üleviimisega seotud kuludega võrdlemisi väike (näiteks laenu ennetähtaegse lõpetamise tasu, mis 100 000 euro suuruse laenu refinantseerimise puhul ulatub kuni 1500 euroni), omab tagatisvara väärtuse hindamise kulu teatud mõju kogukulude suurusele ning seetõttu ka tarbija otsusele laenu üleviimisel.

Selleks, et tarbijatest laenuvõtjate kulusid vähemalt mõnevõrra vähendada, muudetakse kehtivas määruuses tagatiskinnisvara hindamise tingimusi paindlikumaks, eelkõige lubatakse krediidiandjatel selgesõnaliselt võtta kasutusele statistikapõhine mudel. See minimeerib vajadust kasutada kinnisvara hindamisel professionaalse kinnisvara hindaja teenuseid.

Määrusel on kokkupuude Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiviga 2014/17/EL (edaspidi *hüpoteekkrediidi direktiiv*),<sup>6</sup> mis reguleerib hüpoteegiga tagatud krediidi andmist, krediidiivõimelisuse hindamist ning järelevalvenõudeid.<sup>7</sup> Direktiivi artikkel 19 kohustab liikmesriike töötama välja usaldusväärseid kinnisvara hindamise standardeid hüpoteeklaenu võtmise eesmärgil, ning tagama, et vastavaid standardeid järgitaks ja et nende järgimise üle teostataks järelevalvet. Lisaks peavad liikmesriigid tagama, et kinnisvara hindamisega seotud isikud oleksid pädevad ja sõltumatud krediidi andmise protsessist, andes selleks oma erapooletu ja objektiivse hinnangu ning dokumenteerides seda püsival andmekandjal. Direktiivis sätestatud võtab Eesti õiguses üle KAVS ning artiklis 19 sätestatud väljendavadki käesolev määrus ja KAVS § 53. Krediidiandja on KAVS-i tähenduses ettevõtja, kelle majandus- või kutsetegevuseks on tarbijale krediidi andmine.<sup>8</sup> Krediidivahendaja on füüsiline või juriidiline isik, kes ei tegutse krediidiandjana ning kelle majandus- või kutsetegevuseks on tarbijale krediidi vahendamine.<sup>9</sup> Vastavalt krediidasutuste seaduse § 83 lõikele 31 kohaldatakse KAVS §-i 53 ka krediidasutustele ehk pankadele. Pangad on Eestis peamised eluasemelaenu andjad ehk antud määruse nõuded omavadki tegelikult neile kõige suuremat mõju.

Kinnisvara hindamist võib määruse kohaselt läbi viia krediidiandja organisatsiooni kuuluv kinnisvara hindaja ehk sisehindaja või kutseline hindaja ehk kolmas isik (välishindaja). KAVS ei sätesta välishindaja legaaldefiniitsiooni, kuid tõlgendades seda kooskõlas kutseseaduse ja kinnisvara hindamise kutsestandardiga, võib kinnisvara hindajaks pidada füüsilist isikut, kellel on 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse. Seega, sõltuvalt krediidiandjast, võib tarbija tagatiseks olevat kinnisvaras hinnata kas tolle asutuse töötaja või kutseline hindaja. Juhul, kui hindamist viib läbi krediidiandja töötaja, peavad tal olema piisavad teadmised, oskused ja kogemused hindamise läbiviimiseks ja dokumenteerimiseks. Olenemata

---

<sup>5</sup> Näiteks Pindi Kinnisvara 04.09.2024. aasta hinnakirja kohaselt tuleb Jõhvis asuva tüüpkorteri hindamise eest tasuda alates 210 eurot, seevastu Tallinnas tuleks samalaadse objekti eest tasuda alates 295 eurot (<https://www.pindi.ee/hindamine/hindamise-hinnakiri/>). Uus Maa hinnakirja kohaselt peaks Saaremaal asuva eramu, ridaelamu, suvila hindamise eest tasuma alates 460 eurot, seevastu samaväärse objekti hindamise eest Järvamaal tuleks tasuda alates 340–350 eurot (<https://uusmaa.ee/teenused/hindamine/#collapse-vertical-tabs-mobile-5-8>). Võrreldes Uus Maa hindadega, tuleks Arco Vara hinnakirja kohaselt samades piirkondades ja samade objektide hindamise eest välja käia vastavalt alates 420 eurot ja alates 300-350 eurot (<https://arcovara.ee/et/kinnisvara-teenused/kinnisvara-hindamine/hinnakiri#saaremaa-osakonna-hinnakiri>). Võrreldavate kinnisvarahindajate hinnakirjad on valitud juhuslikult, eesmärgiga näitlikustada kinnisvara hindamisega seotud kulutuste variatsiooni. Samas tuleb märkida, et veel 2024. aasta juulis olid kõikide nimetatud kinnisvaratüüpide hinnakirjad 15-50 eurot odavamad.

<sup>6</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010. Kättesaadav: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:02014L0017-20231230>

<sup>7</sup> Hüpoteekkrediidi direktiiv, artikkel 1.

<sup>8</sup> KAVS § 5 lõige 1.

<sup>9</sup> KAVS § 6 lõige 1.

sellest, kas tegemist on sisemise või välise hindajaga, on hindamisele iseloomulik, et seda teostab füüsiline isik, kes üldjuhul peaks külastama tagatiseks olevat objekti, tutvub selle omaduste ja dokumentatsiooniga ning arvutab objekti väärtuse, millele seatakse peale laenulepingu sõlmimist hüpoteek hüpoteegipidaja (krediidiandja või -vahendaja) kasuks.

Eelnõuga lisatakse hindamise protsessile tehnoloogiline element, mille kohaselt ei pea tagatiseks oleva kinnisasja väärtuse arvutamine sõltuma täielikult füüsilisest isikust ning koha peal ülevaatus teemisest. Statistikapõhise mudeli rakendamine ei ole määruse subjektide suhtes kohustuslik ning eelnõu subjektid võivad jätkata hindamisprotsessi ilma mudelita (ehk kasutades hindamiseks sisehindajat või kutselist hindajat). Automaatse hindamismudeli ehk AVM (ingl. k. *Automated Valuation Model*) sobib Eesti tingimustes kasutuselevõtuks seetõttu, et sisendiinfo, mis tuleb sellesse sisestada, on riigi poolt kontrollitud ja avaldatud (näiteks Maaameti tehingute info). AVM-i poolt arvatud matemaatikal baseeruvad tulemid prognoosivad homogeensel turul hinnatava kinnisasja väärtust suhteliselt täpselt ning selle vea protsent varieerub 1–10 vahel.<sup>10</sup> Kinnisvara hindamist käsitlevas kirjanduses on leitud, et kõige täpsemaid tulemusi leiab AVM nende kinnisvarade puhul, mis asuvad näiteks sellistes Tallinna linnaosades nagu Lasnamägi ja Mustamägi, sest kinnisvaratehingute arv võrreldes teiste piirkondadega on seal suhteliselt kõrge. Sellele vaatamata on ka mööndud, et kui lisada mudelisse rohkem tegureid, näiteks seisukorrainfo ja andmed ehitusregistrist, siis toimib mudel ka teiste mittehomogeensetes piirkondades asuvate kinnisvarade väärtuste arvutamisel.<sup>11</sup>

## 2.2. Selgitused muudatuste kohta

Järgnevalt selgitatakse eelnõus sätestatud muudatusi täpsemalt.

**Paragrahvi 1 punktiga 1** tunnistatakse määruse §-d 2 ja 3 kehtetuks põhjusel, et määrust täiendatakse §-ga 3<sup>1</sup>, mis võtab kokku tingimused, millele peavad kinnisvara hindamine ja hindaja vastama. Seni kehtinud sõnastuses reguleeris § 2 kinnisvara hindajale ja hindamisaruande kinnitajale esitatud nõudeid ning § 3 kinnisvara hindamise tingimusi. Uus § 3<sup>1</sup> võtab kokku seni §-des 2 ja 3 sisalduva ning toob sisse statistikapõhise mudeli kasutamise võimaluse.

**Paragrahvi 1 punktiga 2** täiendatakse määrust §-ga 3<sup>1</sup>, mis koondab ühte sättesse kinnisvara hindamisele ja hindajale esitatavad nõuded. Paragrahvi koostamisel on arvestatud erisustega, mis tulenevad statistikapõhise mudeli kasutuselevõtust, säilitades samaaegselt krediidiandjatele, -vahendajatele ja kutselistele hindajatele võimalikult suure vabaduse kinnisvara hindamise korraldamisel ning sise-eeskirjade kehtestamisel.

**Lõike 1 esimese kahe lausega** rõhutatakse, et kinnisvara hindamine peab käima kooskõlas vara hindamise hea tavaga ning põhinema ajakohastel ja usaldusväärsetel andmetel. Lõike 1 koostamisel on võetud aluseks seni kehtinud § 3 lõige 1. Kuigi määrusega ei ole hea tava mõistet defineeritud, tuleb vara hindamisel juhendada riiklikust vara hindamise standarditest EVS 875 ja seal sätestatud. Riiklike standardid põhinevad hüpoteekkreidi direktiivis viidatud rahvusvahelistel standarditel IVSC, RICS ja EVS. Lisaks standardist tulenevate nõuete järgmisele tuleb eluasemelaenu tagatise hindamisel arvestada üldistest õigusaktidest tuleneva raamistikuga (KAVS ja käesoleva määruse nõuded, kinnisvara hindamisele muudest

---

<sup>10</sup> Raigo Petter. Automaatse kinnisvara hindamismudeli kasutuse võimalused Eestis. Magistritöö. Kättesaadav: <https://digikogu.taltech.ee/et/item/063b4648-a0f8-42a2-b205-12c338fcd5f4>, lk 45.

<sup>11</sup> Samas, lk 45-46.

õigusaktidest tulenevad nõuded), muudes seotud õigusaktides sätestatud nõuete ja rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetega.

**Lõike 2 esimese lause** kohaselt võib kinnisvara ülevaatus jätta tegemata, kui selline võimalus on sätestatud krediidiandja sise-eeskirjas ja see on põhjendatud. Näiteks võiks ülevaatus tegemine olla mittevajalik, kui refinantseeritakse olemasolevat eluasemelaenu või laenu taotleja esitab krediidiandjale, -vahendajale või välisele hindajale fotod tagatiseks olevast kinnisvarast. Viimasel juhul peavad tehtud fotod kirjeldama objekti piisavalt adekvaatselt ning moonutamata objekti seisukorda ning omadusi. Kui esitatud pildid ei ole krediidiandja või välise hindaja arvates piisavalt ülevaatlikud, tuleks läbi viia füüsiline kinnisvara ülevaatus hinnataval objektil. **Lõike teine lause** sätestab, et kui ülevaatus jäetakse tegemata seetõttu, et kasutatakse statistikapõhist mudelit, peab mudeli kasutamise asjakohasust samuti põhjendada. Teise lause eesmärk on vältida olukorda, et hindamisel hakatakse kasutama ainult statistikapõhist mudelit eesmärgiga hoiduda ülevaatus tegemisest, sest ülevaatuselt saadavad andmed võivad mõjutada tagatiskinnisvara väärtust ja seeläbi ka tarbija laenu põhiosa ja muid kulutusi. Ülevaatus tegemata jätmise tingimused peavad olema eelnevalt krediidiandja poolt ettevõtte siseselt ära määratletud ning juhul, kui otsustatakse ülevaatus mitte teostada, peab seda ka põhjendama.

**Lõige 3** annab kinnisvara hindamise läbiviimise õiguse krediidiandja organisatsiooni kuuluvale töötajale ja välishindajale. Välishindaja puhul tuleb arvestada **lõikes 6** sätestatuga, mille kohaselt peab hindamist läbi viima kutseline hindaja ning hindamisaruande kinnitama kutseline hindaja, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse. Vastav kutse peab olema kehtiv. Lõike 3 koostamisel on võetud aluseks varasem § 2. Sisehindaja suhtes esitatavate nõuete kehtestamise kohustus on jäetud **lõike 5** kohaselt krediidiandjale. Kuigi määrusega ei sätestata ammendavat loetelu kõikvõimalikest nõuetest, peavad nõuete kehtestajad tagama, et sise-eeskirjad kataksid selliseid teemasid nagu töötaja teadmised, oskused ja kogemused hindamise läbiviimisel ja dokumenteerimisel.

**Lõike 4 esimene lause** sätestab kinnisvara hindamise põhimõtte, et enne hindamist tuleb kokku koguda kõikvõimalikud ja vajalikud andmed, mis seonduvad tagatiseks oleva kinnisvaraga, ning alles seejärel analüüsitakse neid lähtuvalt sellest, kuidas need mõjutavad kinnisvara väärtust. Vastavat põhimõtet tuleb kohaldada nii siis, kui kinnisvara väärtust hindab füüsiline isik, kui ka siis, kui hindamisel kasutatakse statistikapõhist mudelit. **Lõike teine lause** annab mudeli kasutamise õigused krediidiandja- ja vahendaja töötajale ning välisele hindajale. Mudeli kasutajal peab olema piisavalt kogemusi ning teadmisi mudeli kasutamispõhimõtetest ning ülesehitusest. Lõike teises lauses sätestatu paneb kaudselt mudeli kasutamise eest vastutavale krediidiandjale ja välishindajale kohustuse tagada, et tema mudelit kasutav töötaja oleks koolitatud, teadlik viimastest uuendustest, regulatsioonidest, turutingimustest ja muudest nüanssidest, mis võivad mõjutada mudeli kasutamist ja seeläbi ka kvaliteetsete väärtuste arutamist.

**Lõikega 7** esimese lausega defineeritakse statistikapõhise mudeli mõiste, mille kohaselt on mudel automatiseeritud süsteem kinnisvara hindamiseks. Teise lausega sätestatakse tingimused, millele peab statistikapõhine mudel vastama. Tegemist on suletud loeteluga ning kõikides selles nimetatud tingimustega tuleb arvestada nii mudeli väljatöötamisel kui ka kasutamisel. Statistikapõhine mudel peab võtma arvesse kinnisasja liiki, seisundit ning asukohta piisava detailsuse ja täpsusega (**punkt 1**), olema asjakohane, täpne ja usaldusväärne (**punkt 2**), olema krediidiandja või -vahendaja või välishindaja poolt regulaarselt kontrollitud ning väljendama moonutamata, ajakohaseid ja kvaliteetseid andmeid kinnisasja väärtuse ja omaduste kohta

**(punkt 3)** ning kasutama kinnisasja väärtuse leidmisel võimalikult suurel määral võrdlusaluseks võetud turul tehtud tehingute valimit **(punkt 4)**.

Eelnõu subjektidele on jäetud vabad käed selles osas, kas osta mudel sisse, töötada välja koos teiste turuosalistega või tellida olemasolu korral emattevõtjalt. Eelmainitud vabadus ei ole aga absoluutne, sest mudel ja selle arvatud väärtused peavad vastama lõikes sätestatud tingimustele. Kriteeriumite kehtestamisel on võetud aluseks Euroopa Pangandusjärelevalve raport „Suunised laenude väljastamise ja jälgimise kohta“<sup>12</sup>, mille alapeatükk 7.4.<sup>13</sup> sätestab tingimused statistikapõhisele mudelile. Veel enam, ka raport ise ei sisalda vastavat legaaldefiniitsiooni, vaid loetleb nõudeid, millega puudutatud subjektid peaksid arvestama mudeli väljatöötamisel. Algandmeid tagatiskinnisvara leidmisel saab mudeli kasutaja riiklikust ehitisregistrist, geoportaalist, kinnistusraamatust ja Maa-ameti tehingute andmebaasist.

**Paragrahvi 1 punktiga 3** muudetakse § 4 lõiget 1, mis sätestas varem, et hindamine tuleks dokumenteerida vastavalt heale tavale eksperthinnangu või lisahinnangu vormis, kui määrusest ei tulene teisiti. KAVS § 53 lõige 3 sätestab kohustuse dokumenteerida kinnisvara hindamine püsival andmekandjal, säilitama dokumente muutumatuna ja kättesaadavana Finantsinspeksioonile kolme aasta jooksul, kui seadusest või Finantsinspeksiooni korraldustest ei tulene pikemat tähtaega. KAVS § 53 lõikega 3 on üle võetud hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõige 2, mis jätab liikmesriikidele vabad käed reguleerimaks hindamisega seotud standardite väljatöötamisel ning nõuete sätestamisel. Eelnõu koostajate hinnangul ei ole vastav element enam relevantne, sest kui hindamisel kasutatakse statistikapõhist mudelit, siis ei saa sellelt nõuda samaväärsetele tingimustele vastavat hinnangut, nagu koostaks ekspert. Seega tekib hindamise meetodi ja dokumenteerimise kohustuse, täpsemalt vorminõude, vahel vastuolu, mille lahendamiseks muudetakse lõike 1 sõnastust ja sätestatakse, et kinnisvara hindamine dokumenteeritakse vastavalt vara hindamise heale tavale.

**Paragrahvi 1 punktiga 4** muudetakse § 4 lõike 2 sissejuhatavat lauseosa ning asendatakse sõna „eksperthinnang“ sõnaga „hindamisaruanne“. Muudatus on tingitud asjaolust, et § 3<sup>1</sup> välistab eksperdi kasutamise nõude kinnisvara hinnangu koostamisel, andes selle koostamise suuremale isikute ringile, kes ei pea omama kinnisvara hindaja kutsetunnistust, ning statistikapõhisele mudelile. Põhjusel, et mudelilt ning krediidiandja või -vahendaja töötajalt ei saa nõuda eksperdi teadmisi ja kogemusi, oleks eksitav jätta vastav täiend määrusesse.

Eelnõu § 1 punktidega 5–9 on muudetud andmeid, mida peab kajastama kinnisvara hinnangus. Andmete loetelu ülevaatamisel leiti, et osade punktide kehtetuks tunnistamine ja muutmine aitab vähendada kinnisvara hindamisega tegelevate isikute ressursi (seeläbi ka kulutusi, mida tarbijad peavad tegema tagatiskinnisvara hindamisel) ning üleüldist aruandluskohustust, mis on kas minetanud oma vajaduse või ei ole enam relevantne, arvestades statistikapõhise mudeli kasutamist kinnisvara hindamisel.

**Paragrahvi 1 punkti 5** kohaselt tunnistatakse kehtetuks § 4 lõike 2 punkt 6, mis sätestas, et eksperthinnang peab kajastama teavet hindaja vastutuse kohta kolmandate isikute ees.

---

<sup>12</sup> European Banking Authority. Guidelines on loan origination and monitoring. Final Report. 29.05.2020. EBA/GL/2020/06. Kättesaadav:

[https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document\\_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/884283/EBA%20GL%202020%2006%20Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring.pdf](https://www.eba.europa.eu/sites/default/files/document_library/Publications/Guidelines/2020/Guidelines%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring/884283/EBA%20GL%202020%2006%20Final%20Report%20on%20GL%20on%20loan%20origination%20and%20monitoring.pdf).

<sup>13</sup> Lk 58–59.

**Paragrahvi 1 punktiga 6** muudetakse § 4 lõike 2 punkti 11 ning sellest jäetakse välja tekstiosa „ülevaade majanduslikust taustsüsteemist,“.

**Paragrahvi 1 punktiga 7** muudetakse § 4 lõike 2 punkti 15. Esiteks täiendatakse punkti pärast sõna „hindamisaruande“ sõnaga „koostamise“, et tuua täpsemalt välja kohustus märkida hindamisaruandes ära hindamisaruande koostamise kuupäev. Teiseks jäetakse ülevaatus kuupäeva märkimine tinglikuks sõltuvalt sellest, kas see on läbi viidud või mitte, sest nagu on sätestatud määruse § 3<sup>1</sup> lõike 2 teises lauses, võib ülevaatus jätta tegemata, kui kasutatakse statistikapõhist mudelit ning ülevaatus tegemata jätmine on põhjendatud.

**Paragrahvi 1 punktiga 8** tunnistatakse kehtetuks § 4 lõike 2 punkt 16, mis sätestas, et eksperthinnang peab kajastama viiteid kolmandatele isikutele koos selge vastutuse piiritlemisega.

**Paragrahvi 1 punktiga 9** muudetakse § 4 lõike 2 punkte 17–19. Punktist 17 jäetakse välja tekstiosa „,milles sisaldub dokumendi korral selle kuupäev ja nimi“, punktis 18 asendatakse hindaja nimi hindamisaruande kinnitaja nimega ning muudetakse kutsetunnistuse numbri märkimine tinglikuks, sõltuvalt sellest, kas hinnangu kinnitaja on välishindaja, punktis 19 muudetakse asukohaplaanide, -skeemide, fotode ja viidatud materjalide lisamise kohustus vajaduspõhiseks, eemaldades kohustuslikkuse elemendi.

**Paragrahvi 1 punkt 10** sätestab, et § 4 lõike 3 sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõna „eksperthinnangu“ sõnadega „alates hindamisaruande“, kuivõrd määrusest eemaldatakse vajadus eksperthinnangu järgi.

**Paragrahvi 1 punktiga 11** muudetakse § 4 lõike 3 punkti 2. Seni kehtinud sõnastus sätestas, et juhul, kui ühe aasta jooksul alates eksperthinnangu koostamisest võib ehitatava, remonditava või renoveeritava kinnisvara korduval hindamisel koostada hindamisaruande lisahinnangu vormis, peab see sisaldama punkti 2 kohaselt viidet eksperthinnangule ja olemasolevatele lisahinnangutele. Kuivõrd määrusest eemaldatakse vajadus eksperthinnangu järgi ning punktis märgitud lisahinnang ongi seotud eksperdihinnanguga, muudetakse punkti 2 sõnastust ja sätestatakse, et hindamisaruande lisahinnang peab sisaldama viidet esialgsele hindamisaruandele ja kui see on kohaldatav, siis muudele asjakohastele hinnangutele. Taolised „muud hinnangud“ peavad toetama tagatise väärtuses toimunud muutuste kirjeldamist.

**Paragrahvi 1 punktiga 12** muudetakse § 4 lõike 4 sissejuhatavat lauseosa ja sätestatakse, et krediidiandja sise-eeskirjas nimetatud põhjendatud juhul võib määruse § 3<sup>1</sup> lõikes 3 nimetatud isik koostada hindamisaruande lihtsustatud vormis, mis sisaldab vähemalt järgnevaid sissejuhatavale lauseosale järgnevas loetelus nimetatud andmeid. Lauseosa muutmise eesmärk on anda välisele hindajale õigus koostada lihtsustatud vormis hindamisaruannet.

**Paragrahvi 1 punktiga 13** loetakse senine §-i 5 teksti esimeseks lõikeks ning täiendatakse paragrahvi lõikega 2, millega sätestatakse krediidiandjatele ja -vahendajatele, kes on asutatud või tegutsenud enne käesoleva määruse jõustumist või esitanud vastavalt KAVS-ile tegevusloa taotluse enne 2025. aasta 1. juulit kohustus viia oma tegevus määruses sätestatuga kooskõlla hiljemalt 2026. aasta 1. jaanuariks. Pooleaastase tähtaja sätestamine kooskõla tagamiseks on vajalik seetõttu, et krediidiandjad peavad eelduslikult statistikapõhise mudeli kasutuselevõtuks töötama välja vastavad IT-arendused ning looma liideseid või süsteeme statistiliste andmete saamiseks. Samuti tuleb korrigeerida sise-eeskirju ning koolitada töötajaid, kes hakkavad mudeliga töötama.

### 3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu põhineb hüpoteekkrediidi direktiivil, mille artikkel 19 sätestab nõuded elamukinnisvara tagatisel laenu andmisel kinnisasja hindamisele.

Hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 19	Eesti õigus
<p>1. Liikmesriigid tagavad, et nende territooriumil töötatakse välja usaldusväärsed kinnisasja hindamise standardid hüpoteeklaenude võtmise eesmärgil. Liikmesriigid nõuavad, et krediidiandjad tagavad kõnealuste standardite kasutamise kinnisasja hindamisel või võtavad mõistlikke meetmeid tagamaks, et kõnealuseid standardeid kohaldatakse kolmanda isiku teostatavas hindamises. Kui liikmesriigi ametiasutused vastutavad kinnisasja sõltumatute hindajate reguleerimise eest, tagavad nad, et need täidavad siseriiklikke kehtivaid õigusnorme.</p>	<p>Määruse muutmise eelnõu § 3<sup>1</sup> lõike 1 esimene ja teine lause: (1) Kinnisvara hinnatakse kooskõlas vara hindamise hea tavaga. Kinnisvara hindamine peab põhinema ajakohastel ja usaldusväärsetel andmetel. [--]</p> <p>Kehtiv KAVS § 46 lõige 5: (5) Krediidiandja või -vahendaja jääb tegevuse edasiandmise korral täielikult vastutavaks edasiantud tegevuse nõuetekohase täitmise eest.</p>
<p>2. Liikmesriigid tagavad, et kinnisasja sise- ja välishindajad on erialaselt pädevad ning piisavalt sõltumatud krediidi andmise protsessist, et anda objektiivne ja erapooletu hinnang, mis tuleb dokumenteerida püsival andmekandjal ning mille krediidiandja peab säilitama.</p>	<p>Määruse muutmise eelnõu § 3<sup>1</sup> lõike 3 viimane lause ja lõige 5: (3) [--] Mudeli kasutaja peab omama piisavalt kogemust ning teadmisi mudeli kasutamispõhimõtetest ning ülesehitusest. (5) Kui kinnisvara hindab välishindaja, viib hindamise läbi kutseline hindaja ning hindamisaruande kinnitab kutseline hindaja, kellele on kutseseaduse alusel välja antud 6. taseme kinnisvara hindaja või 7. taseme vara hindaja kutse.</p> <p>Määruse muutmise eelnõu § 4 lõige 1: (1) Kinnisvara hindamine dokumenteeritakse vastavalt vara hindamise heale tavale.</p> <p>Muudetav KAVSi § 53 lõige 2: (2) Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamine peab olema piisavalt sõltumatu krediidi andmise otsuse tegemise protsessist, et kinnisvara väärtuse hinnang oleks objektiivne ja erapooletu. Kinnisvara võib hinnata krediidiandja või - vahendaja töötaja või kolmas isik. Kui kinnisvara hindab töötaja või kolmas isik, peab ta olema piisavate teadmiste, kogemuste ja oskustega.</p> <p>Kehtiv KAVS § 53 lõige 3:</p>



	(3) Kinnisvara hindamine tuleb dokumenteerida püsival andmekandjal. Krediidiandja või -vahendaja peab kinnisvara hindamise dokumendid säilitama muutumatuna ja Finantsinspeksioonile kättesaadavana vähemalt kolme aasta jooksul tarbijaga lepingu lõppemisest arvates, kui Finantsinspeksioon ei ole kehtestanud teistsugust tähtaega või seaduses ei ole sätestatud pikemat tähtaega.
--	---

## 4. Määruse mõjud

### 4.1. Mõju krediidiandjatele ja -vahendajatele

#### **Sihtrühm:** krediidiandjad

Eestis tegutseb 9 krediidiasutust, 5 välismaiste krediidiasutuste Eesti filiaali, pankadega seotud 10 liisingfirmat, pankadega mitte-seotud 34 krediidiandjat ja 8 kredidivahendajat.<sup>14</sup> Kõik eelnimetatud krediidiandjad väljastavad tarbimislaene, kuid eluasemelaene väljastavad siiski suuremalt jaolt krediidiasutused.

**Mõju ulatus:** keskmine. Eelnõu puudutab eelkõige krediidiasutusi ja mõningaid muid krediidiandjaid, kes sõlmivad tarbijatega eluasemelaene või pakuvad olemasolevate laenude refinantseerimist. Vastavalt Finantsinspeksiooni statistikale on suuremad eluasemelaenude väljastajad Eestis Swedbank, SEB, LHV, Luminor ja Coop. 2023. aasta<sup>15</sup> seisuga kuulus Swedbankile 43% ja SEB Pangale 28% eluasemelaenude turust. Määruse muutmise tulemusel muutuvad tagatiskinnisvara hindamise nõuded paindlikumaks. Konkurentsi tõstmiseks ja ka tarbijate jaoks laenuvõtmise kulude vähendamiseks saavad krediidiandjad võtta kasutusele statistikapõhise mudeli, kuid tegemist on määrusest tuleneva vabaduse, mitte kohustusega.

**Mõju avaldumise sagedus:** keskmine. Eelnõuga sätestatud nõudeid tagatiskinnisvara hindamisele peavad hakkama järgima kõik krediidiandjad, kes väljastavad tarbijatele eluasemelaenu tagatise olemasolul ja/või eluasemelaenu refinantseerimist. Kuivõrd tagatise olemasolul peab toimuma selle väärtuse hindamine ning eelduslikult tegelevad krediidiandjad igapäevaselt laenulepingute sõlmimisega ning selle eelduste täitmisega (tagatiskinnisvara hindamine), avaldab eelnõu nende tegevusele igapäevast mõju. Mõju keskmisele sagedusele vaatamata ei ole tegu negatiivse mõjuga, sest võrreldes kehtiva määrusega lihtsustab eelnõu mitmeid tingimusi (näiteks statistikapõhise mudeli kasutuselevõtt ning ülevaatuse ära jätmise õigus) ning tagatiskinnisvara hindamise kogu protsessi.

**Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk:** väike. Eelnõu omab krediidiandjate tegevusele positiivset mõju, vähendades andmete koosseisu, mida hindamisaruanne peab sisaldama, luues võimaluse kasutada kinnisvara hindamisel statistikapõhist mudelit ning andes mudeli kasutamise volitused krediidiandja töötajale. Siiski sobiva ja adekvaatse statistikapõhise mudeli väljatöötamine, juurutamine ja kasutuselevõtt võib tõsta mingis ulatuse koormust krediidiandja jaoks, mh mis puudutab töötajate koolitamist selles seoses. Juhul kui krediidiandja

<sup>14</sup> 2025. aasta veebruari seisuga. Finantsinspeksioon. Kättesaadav: <https://fi.ee/et/pangandus-ja-krediit-0>

<sup>15</sup> Finantsinspeksioon. Eesti finantsteenuste turg 31. detsembri 2023. aasta seisuga. Kättesaadav: [https://www.fi.ee/sites/default/files/FI\\_EFT\\_2024\\_0.pdf](https://www.fi.ee/sites/default/files/FI_EFT_2024_0.pdf), lk 17.

organisatsiooni struktuur ei näe ette, et mõni selle töötajatest tegeleb majasiseselt kinnisvara hindamisega, siis võivad krediidiandjad anda kinnisvara hindamise õiguse üle välishindajale.

**Mõju olulisus:** oluline. Eelnõuga lihtsustatakse tagatiskinnisvara hindamise tingimusi, mis annab krediidiandjatele suurema valikuvabaduse, mismoodi tagatiskinnisvara hinnata. Samas statistikapõhise mudeli kasutamiseks peavad krediidiandjad tegema omapoolseid investeeringuid, et esiteks sobiv mudel välja töötada ja hoida see aja- ja asjakohasena.

#### 4.2. Sihtrühm nr 2: kutselised kinnisvara hindajad

**Sihtrühm:** Eestis on 6. ja 7. taseme (kinnis)vara hindaja kutse vastavalt 64 ja 55 isikule.<sup>16</sup>

**Mõju ulatus:** keskmine. Mõju ulatusele kutseliste hindajate puhul tuleb läheneda kahest küljest. Esiteks puudutab eelnõu kõiki kutselisi hindajaid, sest olukorras, kus krediidiandjad võtavad majasiseselt kasutusele statistikapõhise mudeli, väheneb vajadus kutseliste hindajate teenuste järgi. Mudeli kasutuselevõtt võib kaasa tuua hindajate töömahu ning sissetuleku vähenemise. Teiseks võib eelnõu omada positiivset mõju nendele hindajatele, kes otsustavad ettevõtte siseselt võtta sama mudeli kasutusele, kohapealse ülevaate tegemata jätmine nõ vabastab ajaressurssi ja annab võimalusi rohkemate tööde aktsepteerimiseks. Siiski ei ole veel teada, kui mitmed Eesti turul tegutsevad krediidiandjad kavatsesvad mudeli kasutusele võtta.

**Mõju avaldumise sagedus:** keskmine. Juhul kui mitmed krediidiandjad, eelkõige suuremad pangad võtavad majasiseselt kasutusele statistikapõhise mudeli ning tarbijad eelistavad sel viisil oma tagatiskinnisvara hinnata, omab eelnõuga avaldatav mõju välistele kutselistele kinnisvara hindajatele keskmist sagedust seetõttu, et nende poolt teostavate hindamistööde maht võib väheneda. Samas on seda keeruline hinnata kui palju krediidiandjaid ise oma praktikas statistikapõhist mudelit kasutama hakkavad, ehk võimalik, et hindajatele avaldatav mõju sagedus saab olema väike.

**Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk:** keskmine. Eelnõu võib mõjutada kutseliste hindajate töömahtu, sest krediidiandjatele jäetakse õigus otsustada, kas nad teostavad tagatiskinnisvara hindamist majasiseselt või tellivad/paluvad tarbijalt töö tellida kutseliselt hindajalt. Seetõttu võib väheneda hindamistöödest teenitav tulu. Samas ei ole usutav, et statistikapõhise mudeli kasutuselevõtt omaks liiga suurt negatiivset mõju kinnisvara hindamisega tegelevatele ettevõtjatele, sest statistikapõhise mudeli kasutuselevõtu kõrval jääb alles võimalus tellida hinnang kutseliselt hindajalt. Lisaks on eelnõu seletuskirjas korduvalt toonitatud, et juhul, kui mudeli kasutamisel tekib kahtlusi või hinnatava kinnisasja enda omadused on niivõrd komplitseeritud, et mudeli kasutamisel ei ole võimalik kinnisasja väärtust adekvaatselt ja täpselt hinnata, tuleks eelistada kutselise hindaja hinnangut.

**Mõju olulisus:** oluline. Eelnõu tulemusel tekib krediidiandjatel õigus võtta kasutusele statistikapõhine mudel, mis tekitab olukorda, et tagatiskinnisvara hindamised viiakse läbi eluasemelaenu pakkuva asutuse siseselt ning väheneb vajadus kutseliste hindajate kaasamiseks kinnisasja väärtuse hindamisel. See omakorda võib avaldada mõju hindajate töömahule ja teenitavale tulule.

#### 4.3. Sihtrühm nr 3: tarbijad

---

<sup>16</sup> 2025. aasta veebruari seisuga. Väljastatud kutsetunnistuste kohta saab ülevaate SA Kutsekojalt, kättesaadav: <https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/Tunnistused/showKutsetunnistused/>

**Sihtrühm:** kõik füüsilised isikud, kes taotlevad eluasemelaenu ja kõik füüsilised isikud, kes on sõlminud eluasemelaenu lepingu ning soovivad selle refinantseerimist teise krediidiandja juures. Eesti Panga statistika kohaselt on kodulaenu taotlevate tarbijate hulk ajas pidevalt kasvav. Näiteks 2017. aasta lõpu seisuga oli eluasemelaen 160 192 majapidamisel, 2020. aasta lõpu seisuga 167 065 majapidamisel ning 2023. aasta lõpu seisuga 168 975 majapidamisel.<sup>17</sup>

**Mõju ulatus:** Eelnõu mõjutab kaudselt kõiki tarbijaid, kellel on tagatisega eluasemelaen või kes kavatses taotleda eluasemelaenu, seades tagatiseks kinnisvara. Eelduslikult on eelnõust kõige enam puudutatud need tarbijad, kelle tagatiseks olev kinnisvara asub piirkonnas, kus tehakse tihti kinnisvaratehinguid, nagu näiteks Lasnamäel või Mustamäel.<sup>18</sup> Mõju nendele tarbijatele, kelle tagatiskinnisvara asub mittehomoogeenses piirkonnas, on seetõttu väikesem, aga mitte täielikult välistatud. Tagatiskinnisvara hindamise tingimuste lihtsustamine võib mõjutada klientide soovi taotleda olemasolevale laenule refinantseerimist teise krediidiandja juures, aga ka tekitada potentsiaalselt huvi taotleda laenu, sest laenu sõlmimisega seotud kulud vähenevad.

**Mõju avaldumise sagedus:** väike. Kuigi seadusega ei ole piiritletud, mitu korda võib ühte kinnisasja laenu tagatiseks seada, katab tagatis üldjuhul üht kuni kaht laenu, sõltuvalt laenuandja hinnangust tagatise väärtusele. Seega ei puutu tarbijad tagatiskinnisvara hindamisega kokku igapäevaselt, eelduslikult, vaid üks kord eluasemelaenu taotledes ning vastavalt vajadusele teist korda siis, kui taotletakse laenu refinantseerimist. Ei ole välistatud, et näiteks peale laenu tagasi maksmist vabastatakse tagatis hüpoteegi alt ning seatakse uue laenu tagatiseks, kuid sellegi poolest puutub keskmine tarbija hindamisega kokku paar korda elu jooksul.

**Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk:** väike. Eelnõu eesmärk on vähendada kulusid, mida tarbijad peavad kandma eluasemelaenu sõlmimisel või selle refinantseerimisel. Taolised kulud varieeruvad maakonniti, kuid jäävad üldjuhul korterite puhul kuni 300 euro juurde ning eramute puhul kuni 500 euro juurde. Eesmärgi täitmiseks muudetakse tagatiskinnisvara hindamise tingimusi ning antakse krediidiandjatele, -või välishindajatele õigus kasutada statistikapõhist mudelit, mis võib olla välja töötatud turu poolt ühiselt või iga ettevõtja siseselt. Hindamise protsessi tulemusel antakse krediidiandjatele suurem otsustusõigus, kas teostada hindamine majasiseselt või tugineda laenu andmisel või refinantseerimisel välise hindaja arvamusele. Eelnõu koostajad eeldavad, et mudeli arendamise ning korrashoidu tehtavad rahalised panused on tarbijate jaoks laenuintressi marginaali sisse arvestatud kulu ning juhul, kui hindamine toimub majasiseselt, siis see ei väljendu peidetud tasudes või täiendavates tasudes. Lisaks peaksid krediidiandjad hoiduma ka muudest tegevustest, mis võiks kahjustada tarbijate huve või üleüldist kinnisvaraturgu. Määrust rakendades tuleks juhendada määruse eesmärgist, milleks on pankadevaheline konkurentsi suurendamine ning tarbijate heaolu parendamine.

**Mõju olulisus:** oluline. Eelnõu omab positiivset mõju nende tarbijate kuludele, kes taotlevad eluasemelaenu või juba olemasoleva eluasemelaenu refinantseerimist teise krediidiandja või -vahendaja juures, kuna vähenevad kulud, mida tarbija peab kandma tagatiskinnisvara hindamisel. Mõju avaldub kõige rohkem nendele tarbijatele, kes elavad suuremates linnades või kohtades, kus tehakse tihti kinnisvaratehinguid, sest mudel lähtub tagatiskinnisvara väärtuse hindamisel müügitehingute arvust vastavas piirkonnas.

---

<sup>17</sup> Eesti Pank. Kodumajapidamistele antud laenude jääk ja arv laenuliigi, valuuta ja tagatiste lõikes (miljon eurot). Kättesaadav: <https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/1172/1021>.

<sup>18</sup> Raigo Petter, lk 45.

#### 4.4. Sihtrühm nr 4: Finantsinspeksioon

**Sihtrühm:** Finantsinspeksioonis töötas 2023. aasta lõpu seisuga 134 inimest (sh 11 peatatud töölepingut).

**Mõju ulatus:** Otsest mõju riigiasutuste korraldusele ja avalikule sektorile tervikuna ei kaasne. Krediidiandjate üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon, kontrollides krediidi andmise protsessi ning nende organisatsioonide vastavust seadusele. Eelnõuga kaasnevad muudatused ei too kaasa kulutusi riigieelarves, sest Finantsinspeksioon ei ole finantseeritav riigieelarvest, vaid selle järelevalvesubjektide (siinkohal krediidiandjad ja -vahendajad) järelevalvetasudest. Eelnõuga ei tekitata loakohustust uutele järelevalve subjektidele, mistõttu puudub mõju Finantsinspeksiooni eelarvele.

**Mõju avaldumise sagedus:** väike. Eelnõuga ei lisata Finantsinspeksioonile uusi kohustusi ja volitusi, mistõttu ei mõjutata järelevalveasutuse igapäevast kontrolli krediidiandjate ja -vahendajate üle.

**Ebasoovitavate mõjude kaasnemise risk:** keskmine. Eelnõuga loodava statistikapõhise mudeli kasutuselevõtu korral eelnõu subjektide poolt tekib olukord, et Finantsinspeksioon peab end kurssi viima mudeli kasutamispõhimõtetega ning töötama välja meetodid mudeli ja selle poolt arvatud väärtuste kontrollimiseks.

**Mõju olulisus:** väheoluline. Finantsinspeksiooni töökoormuse tõus on minimaalne, kuna järelevalvesubjektide arv eelnõuga ei muutu. Krediidiandjad ja -vahendajad kuuluvad juba järelevalveasutuse kontrolli alla KAVS § 79 kohaselt. Finantsinspeksioonil on õigus KAVS § 53 lõike 3 kohaselt kontrollida kinnisvara hindamise protsessi. Seejuures peab järelevalve subjekt võimaldama Finantsinspeksioonile ligipääsu hindamise dokumentatsioonile. Juhul, kui krediidiandja või -vahendaja takistab kinnisvara hindamist puudutavatele andmetele ligipääsu saamist, on Finantsinspeksioonil õigus teha ettekirjutus, määrata sunniraha ning äärmisel juhul rakendada KAVS §-s 96 sätestatud vastutuse sätet. Seega peavad krediidiandjad ja -vahendajad, kes plaanivad võtta kasutusele statistikapõhise mudeli arvestama, et järelevalveasutusel on õigus nõuda ka mudeli kasutamisega seotud dokumentide ja andmete edastamist, kuivõrd mudel omab seost kinnisvara hindamisega. Sellele vaatamata puudub põhjus arvata, et eelnõu tooks kaasa töökoormuse tõusu Finantsinspeksioonile, mis kaldub kõrvale tavapärasest kinnisvara hindamisega seotud järelevalvest.

#### 4.5. Muud mõjud

Eelnõul puudub mõju välissuhetele, keskkonnale, regionaalarengule ning siseturvalisusele. Eelnõu omab kaudset sotsiaalset mõju, sest eluasemelaenu taotlemise ja refinantseerimisega seotud kulutuste vähenemise tulemusel võib nendes tarbijates, kes vastavate lepingutega veel seotud ei ole, tõusta huvi osta elamukinnisvara tagatise olemasolul. See tähendab, et võib suureneda elamukinnisvara omavate tarbijate arv ning seeläbi ka selliste tarbijate kindlus- ja turvatunne ning toimetulek, sest laenu igakuised tagasimaksud odavnevad. Sotsiaalse mõju ulatust ei ole võimalik täpselt hinnata. Arvestada tuleb, et määrusega teostatavad muudatused sõltuvad suuresti eluasemelaenu turu konkurentsist, Euroopa Liidu ülestest otsustest, mis suunavad finantsturgu ning kodulaenu kättesaadavust (näiteks Euribori suurus), aga ka energiahinnad jms tegurid.

## **5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud**

Eelnõu rakendamisega ei kaasne riigieelarvelisi kulusid ega tulusid. Muudatused võivad tingida arendusvajadusi krediidiandjatele ja kinnisvara hindamist pakkuvatele ettevõtjatele, kuid statistikapõhise mudeli välja töötamine ja kasutusele võtmine ei ole kohustus, vaid vaba valik. Kuivõrd pole teada, kui paljud turuosalistest plaanivad hakata kasutama statistikapõhist mudelit, millised on mudeli väljatöötamise ja toimimise kulud ning mudeli kasutamiseks kompetentse personali õpetamise kulud, ei saa eelnõuga esitada vastava ümberkorralduste tegemise mahtu. Määruse muudatused omavad positiivset mõju tarbijatele, sest nii statistikapõhise mudeli, kui ka ilma selleta, väheneb tingimuste hulk, mida peab hindamisel arvesse võtma ning oma hinnangus dokumenteerima. Seega kulub hindamisele vähem ressursi, mis väljendub tarbija jaoks madalamas hindamiskulus.

## **6. Määruse jõustumine**

Määruse on plaanis jõustada alates 2025. aasta 1. juulist. Selle eelduseks on aga vastavate seadusemuudatuste vastuvõtmine – nimelt määruse jõustumine on sõltuvuses väärtpaberituruseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu vastuvõtmisest<sup>19</sup>, milles eluasemelaenu refinantseerimist puudutav KAVS-i muutmise säte (§ 53 lg 2) jõustub üldkorras.

## **7. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks Justiits- ja Digiministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Finantsinspeksioonile, Eesti Pangale, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile ning mittetulundusühingutele Eesti Pangaliit, Finance Estonia, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing.

---

<sup>19</sup> <https://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/c6188d94-439d-4acf-95fa-1c33711a158a>