
Kilvar Kessler, Finantsinspektsiooni juhatuse esimees

Eluasemelaenu tagatise hindamise kulu tarbijale saab kaotada

28. veebruar 2024

Eluasemelaenu üleviimisel ühest pangast teise saab kuluka kinnisvarabüroo poolt tehtud tagatise hindamise asendada hoopis lihtsama ning tarbijale otsese tasuta hindamisega.

Tavaliselt soovib inimene oma kodulaenu teise panka viia põhjusel, et seal on soodsamad tingimused, näiteks madalam intressimäär või sobivam maksegraafik. Igakuised kulutused võivadki sellega oluliselt väheneda, kuid paljud jätavad plaani pooleli, kui selgub, millised kulud kodulaenu teise panka viimisega kaasnevad. Finantsinspektsioon on teinud konkreetsed ettepanekud selliste

kulude vähendamiseks. Muu hulgas võiks pangad eelistada kodulaenu refinantseerimisel kinnisvara soodsamat hindamist.

Kodulaenu ühest pangast teise viimine tähendab sisuliselt ühe laenulepingu lõpetamist ja teise lepingu sõlmimist. Sellega kaasnevad panga teenustasud, notaritasud, riigilõivud, mille kaotamiseks on Finantsinspeksioon varasemalt juba ettepaneku teinud. Lisaks sellele peab pank kodulaenulepingu sõlmimisel hindama tagatist ning sellegi maksab kinni laenuvõtja. Pank võib seejuures tagatist hinnata ise või siis tellida teenuse näiteks kinnisvarabüroolt. Kui pank kasutab kinnisvarabüroo teenuseid, siis maksab see olenevalt kodu asukohast ja kinnisvara tüübist sadu eurosid.

Finantsinspeksiooni hinnangul on elamukinnisvara põhjalik hindamine professionaalse kinnisvarabüroo poolt õigustatud eelkõige siis, kui eluasemelaen väljastatakse esmakordselt. Töötava ja tagatud kodulaenu viimisel teise panka ehk laenu refinantseerimisel võiks aga pank üldreeglina ise hindamise teha. Seda võib krediidiasutus teha ka teistel juhtudel, sest regulatsioonid jätavad pankadele selleks piisavalt võimalusi. Euroopa Pangandusjärelevalve suunistes on öeldud sõnaselgelt, et kui tegemist on küpse kinnisvaraturuga, siis võib pank eluasemelaenu tagatise väärtust hinnata dokumentide alusel kasutades selleks statistikamudeleid. Eesti pankade ja riigiasutuste digitaliseerituse tase on nii kõrge, et kodukinnisvaratehingud ja muud kinnisvaraga seotud olulised asjaolud on piltlikult väljendudes justkui peo peal. Eluasemelaenu tagatise hindamisel senisest aktiivsem statistikamudelitele tuginemine ja seeläbi kodulaenu võtjate otseste kulude vähendamine on seega kindlasti tehtav. Selles valguses saab vajadusel lihtsustada Eesti seadust, mis kohati hiilgab ülibürookraatlike nõuetega näiteks kinnisvara hindamise dokumenteerimisel.

Kodulaenu refinantseerimise kõrgete kulude kõrval on Eesti krediiditurul ka muid kitsaskohti, mis vajavad lahendamist ja millele Finantsinspeksioon on aastaid tähelepanu juhtinud. Konkurentsi krediiditurul soodustaks oluliselt kindlasti see, kui Eestis loodaks positiivne krediidiregister ja turudistsipliini tõstaks, kui Finantsinspeksiooni juures tegutseks tarbijaid finantssektori ettevõtetega lepitav finantsombudsman.

Kilvar Kessler, Finantsinspeksiooni juhatuse esimees