

Ka Eestis võiks kodulaenude puhul rakendada „võtmed tagasi“ põhimõtet

Justiitsminister Andres Anvelt vastas täna riigikogu arupärimisel küsimustele kodulaenuga hätta jäänud inimeste kaitsest ning peab mõistlikuks, et Läti eeskujul võiks ka Eestis rakendada „võtmed tagasi“ põhimõtet.

Justiitsministri sõnul ei ole hetkel tõenäoline, et kordub eelmise majanduskriisi ajal juhtunud kinnisvaraturu järsk langus, kuna üldjuhul on eluasemete hinnad kasvanud samas tempos sissetulekutega ja pankade osa eluasemetehingute finantseerimisel on märgatavalt väiksem kui kinnisvaraturu eelmise kiire kasvu ajal. Küll aga peaks riik tagama, et pangad annavad soovijatele laenu vastutustundlikult ning arvestavad ka ise kinnisvaraturu riskidega.

„Eluasemelaenuga makseraskustesse jäädes peab olema võimalus vabaneda laenust, andes selleks kinnisvara üle pangale. Õiguslikult on kodulaenude puhul Läti eeskujul nn võtmed tagasi põhimõtte rakendamine täiesti võimalik,“ ütles Anvelt.

Seaduse väljatöötamisel võib kaaluda näiteks valikuvariantide pakkumist ehk pangal oleks kohustus esitada lepinguna ka nn võtmed tagasi võimalus. See, milline lahendus konkreetselt tuleb, selgub ministri sõnul juba järgmise riigikogu koosseisu ajal.

Samuti vastas Anvelt küsimustele kinnisvara tagatisena kasutamise osas ja sellele, kes peaks vastutama kinnisvara hindamisakti õigsuse üle.

„Laenu tagatiseks oleva kinnisvara hindamise protseduur on olnud õigusnormidega reguleerimata valdkond ning see on tõstatanud küsimusi kõikjal Euroopas. Seetõttu võeti 2014. aastal vastu nn hüpoteekkrediidi direktiiv, mille ülevõtmise järel võib kinnisvara hindajaks nii pangas kui ka eraldi ettevõtjana olla üksnes kutset omav hindaja, kes vastutab oma tegevuse eest kutsele seatud nõudeid arvestades,“ selgitas Anvelt.

Lisaks pööras minister tähelepanu asjaolule, et panga riskid tagatise ebaõigel hindamisel võivad viia selleni, et olukorras, kus tagatis laenusaaja laenu ei taga, jääb pank oma rahast ilma, kuna isikutel on võimalik kasutada nii võlgade ümberkujundamise menetlust kui ka pankrotimenetlusejärgset kohustusest vabastamise menetlust, jättes nii pangale laenuvõlgnevus tagasi maksmata. Seega on tagatise korrektne hindamine panga huvides. Lisaks on laenusaajal ka praegu võimalus lasta kinnisvara väärtust täiendavalt hinnata, et olla kindel, et tema riskid on maandatud. Võimalik on sõlmida ka vastavasisulisi kindlustuslepinguid.

Allikas URL:

<https://www.ekei.ee/et/uudised/ka-eestis-voiks-kodulaenude-puhul-rakendada-votmed-tagasi-pohimotet>