

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
terviktekst  
01.03.2026  
Hetkel kehtiv  
RT I, 13.02.2026, 12

# Pandikirjaseadus<sup>1</sup>

Vastu võetud 13.02.2019

[RT I, 28.02.2019, 1](#)

jõustumine 01.03.2019

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
13.11.2019	<a href="#">RT I, 04.12.2019, 1</a>	14.12.2019
17.11.2021	<a href="#">RT I, 30.11.2021, 1</a>	10.12.2021
12.06.2024	<a href="#">RT I, 04.07.2024, 2</a>	14.07.2024
21.01.2026	<a href="#">RT I, 13.02.2026, 1</a>	01.03.2026

## 1. peatükk Üldsätted

### § 1. Seaduse reguleerimisala

(1) Käesolev seadus reguleerib pandikirjade emiteerimiseks täiendava tegevusloa andmist krediidasutusele, pandikirjade emiteerimise ja tagamise tingimusi, krediidasutuse nõuete loovutamist eesmärgiga arvata loovutatud nõuded pandikirjade tagatisvara hulka, pandikirjaportfelli eraldumist krediidasutuse muust varast ning pandikirjadega seonduvat riiklikku järelevalvet ja vastutust.  
[\[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021\]](#)

(2) Käesolevas seaduses ette nähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesolevast seadusest, krediidasutuste seadusest, väärtpaberituru seadusest ja Finantsinspektsiooni seadusest tulenevaid erisusi.

### § 2. Pandikiri

(1) Pandikiri on käesoleva seaduse § 3 lõikes 1 nimetatud täiendava tegevusloa saanud krediidasutuse emiteeritud võlakiri, millest tulenevad kohustused tagatakse käesolevas seaduses sätestatud korras. Muu isiku emiteeritud väärtpaberile, sõltumata selle nimetusest või tingimustest, käesolevas seaduses sätestatud ei kohaldata.

(2) Emitent käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva seaduse § 3 lõikes 1 nimetatud täiendava tegevusloa saanud krediidasutus, sõltumata sellest, kas ta on pandikirju emiteerinud või võtnud kohustuse pandikirju emiteerida.

(3) Pandikirjade tagamiseks on lubatud kasutada käesolevas seaduses sätestatud nõudeid. Nõue on pandikirja tagatis, kui see on kantud emitendi peetavasse pandikirjade tagatisregistrisse (edaspidi *tagatisregister*).

(4) Pandikirjade tagamisele ei kohaldata asjaõiguseaduses pandi kohta sätestatud.

(5) Pandikirja liigid on hüpoteekpandikiri ja segatud tagatisvaraga pandikiri. Pandikirja liik käesoleva seaduse tähenduses määratakse selle alusel, milliseid nõudeid võib kasutada pandikirjade põhilise tagatisena (edaspidi *esmastagatis*).

(6) Sama liiki pandikirjade tagamiseks tagatisregistrisse kantud tagatiste kogum moodustab tagatisvara. Sama liiki pandikirjad, nende tagatisvara ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentid moodustavad pandikirjaportfelli.

(7) Pandikirjade programm on pandikirjade emissioon või emissioonide seeria, mille struktuursed tunnused ja tingimused on samasugused või olulises osas sarnased ja mis on kindlaks määratud õigusaktide ning asjakohaste lepingutingimustega kooskõlas emitendile antud pandikirjade programmi heakskiitmise otsusega. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## 2. peatükk Pandikirjade emitent

### 1. jagu Täiendav tegevusluba

#### § 3. Täiendav tegevusluba pandikirjade emiteerimiseks

(1) Äriühingul peab pandikirjade emiteerimiseks olema krediitiasutuste seaduse §-s 13 nimetatud tegevusluba (edaspidi *põhitegevusluba*) ja pandikirjade emiteerimise täiendav tegevusluba (edaspidi *täiendav tegevusluba*).

(2) Eestis äriregistrisse kantud äriühingule annab täiendava tegevusloa Finantsinspeksioon.

(3) Täiendav tegevusluba on tähtajatu.

(4) Täiendava tegevusloa kehtivus lõpeb:

- 1) põhitegevusloa kehtivuse lõppemise korral – põhitegevusloa kehtivuse lõppemisega;
- 2) pandikirjade emiteerimise vabatahtliku lõpetamise korral – Finantsinspeksioonilt vabatahtlikuks lõpetamiseks loa saamisega;
- 3) täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamise korral – täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamisega.

(5) Täiendava tegevusloa kehtivuse lõppemise korral ei või krediitiasutus välja anda uusi pandikirju. Täiendava tegevusloa lõppemise korral ei lõpe põhitegevusluba, kui seadusest ei tulene teisiti.

#### § 4. Täiendava tegevusloa taotlemine

(1) Täiendava tegevusloa taotlemiseks esitavad äriühingu (edaspidi *taotleja*) juhatuse liikmed kirjaliku avalduse ning järgmised dokumendid ja andmed (edaspidi ühiselt käesolevas jaos *taotlus*):

- 1) krediitiasutuste seaduse §-s 13<sup>2</sup> nimetatud äriplaani täiendused;
  - 2) andmed pandikirjade emiteerimiseks ning pandikirjaportfellide haldamiseks vajalike info- ja muude tehnoloogiliste vahendite ja süsteemide, turvasüsteemide, kontrollimehhanismide ja -süsteemide kohta;
  - 3) pandikirjade emiteerimise ja pandikirjaportfelli valitsemisega kaasnevate riskide analüüs;
  - 4) käesoleva seaduse § 9 lõikes 2 nimetatud pandikirjaportfelli eraldumise kava;
  - 5) käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud sise-eeskirjad;
  - 6) taotleja tagatisvara kontrollija andmed, mis sisaldavad tema nime, elu- või asukohta, isikukoodi või selle puudumise korral sünniaega või registrikoodi ja kirjalikku nõusolekut tegutseda kontrollijana;
  - 7) kontrollija kliendileping või selle projekt;
  - 8) taotleja juhtkonna ja pandikirjaportfelli valitsemisega seotud töötajate andmed, mis kinnitavad isiku piisavat kvalifikatsiooni ning teadmisi pandikirjade emiteerimiseks ja pandikirjaportfelli valitsemiseks.
- [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(1<sup>1</sup>) Täiendava tegevusloa taotlemise korral esitab taotleja Finantsinspeksioonile pandikirjade programmi heakskiitmiseks lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 ette nähtud avaldusele käesoleva seaduse §-s 4<sup>1</sup> nimetatud dokumendid.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Kui käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 3 nimetatud riskianalüüsist või muudest asjaoludest järeldub, et pandikirjade emiteerimiseks tuleb lisaks käesolevas seaduses sätestatud muudatustele teha täiendavaid muudatusi krediitiasutuse organisatsioonilises struktuuris või krediitiasutuste seaduses nimetatud sise-eeskirjades ja muudes krediitiasutuse tegevust reguleerivates dokumentides, esitab taotleja andmed nende muudatuste kohta koos taotlusega.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 1 nimetatud äriplaani täiendused esitatakse vähemalt kolme aasta kohta ning need peavad sisaldama kirjeldusi, prognoose ja analüüsi järgneva kohta:

- 1) taotleja pandikirjaportfelli valitsemisega seotud organisatsiooniline struktuur ning ametikohtadega kaasnevad õigused, kohustused ja vastutus;
- 2) pandikirjaportfellid ja nende tagatisvara koosseis ning olulisemad majandusnäitajad;
- 2<sup>1</sup>) pandikirjaportfelli tagatisvara moodustamise põhimõtted ja protseduur, sealhulgas tagatisvara hulka kuuluva nõude muutmise või refinantseerimise korral;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

- 3) pandikirjade emiteerimise poliitika ja selle kujundamine;
- 4) likviidsusnõuete täitmise hetkeolukord ja pikaajaline likviidsusjuhtimise strateegia;
- 5) pandikirjade emiteerimisega seotud riskide juhtimise üldised põhimõtted ja riskide juhtimise strateegia;

6) pandikirjade programm ja selle struktuursed tunnused ning tingimused.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(4) Kui taotluse menetlemise ajal toimuvad muudatused käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud andmetes või dokumentides, esitab taotleja viivitamata pärast muudatuste tegemist või nendest teadasaamist Finantsinspeksioonile asjaomased andmed või dokumendid uuendatud kujul.

(5) Täiendava tegevusloa taotluse läbivaatamisele kohaldatakse krediitiasutuste seaduse §-s 13<sup>3</sup> sätestatud, kusjuures põhitegevusloa taotluse ja krediitiasutuste seaduse kohta sätestatu laieneb ka täiendava tegevusloa taotlusele ning käesolevale seadusele.

(6) Pandikirjade programmi heakskiitmise otsuse teeb Finantsinspeksioon koos täiendava tegevusloa andmise otsusega. Heakskiitmise otsusele kohaldatakse käesoleva seaduse § 4<sup>1</sup> lõiget 3 ja 4 sätestatud.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 4<sup>1</sup>. Pandikirjade programmi muudatuste heakskiitmine**

(1) Kui emitent soovib pärast täiendava tegevusloa andmist emiteerida pandikirju teistsuguse pandikirjade programmi alusel kui äriplaanis sätestatud, esitab emitent Finantsinspeksioonile plaanitava pandikirjade programmi heakskiitmiseks taotluse, mis sisaldab käesoleva seaduse § 4 lõike 1 punktides 1, 2, 3, 5 ja 8 ning lõike 3 punktis 6 nimetatud andmeid ja dokumente uue pandikirjade programmi kohta ning muid asjakohaseid dokumente ja andmeid, mida muudetakse seoses uue pandikirjade programmi kehtestamisega.

(2) Finantsinspeksioon teeb otsuse täiendava pandikirjade programmi heakskiitmise või sellest keeldumise kohta kolme kuu jooksul taotluse või täiendatud dokumentide Finantsinspeksioonile esitamisest arvates.

(3) Otsuse täiendava pandikirjade programmi heakskiitmise või sellest keeldumise kohta toimetab Finantsinspeksioon viivitamata taotleja esindajale kätte.

(4) Finantsinspeksioonil on õigus teha keelduv otsus järgmistel tingimustel:

1) kavandatav pandikirjade programm ei vasta õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja selles on olulised puudused;

2) emitent ei ole taotlemisel esitanud kõiki õigusaktidega ette nähtud dokumente või nimetatud dokumendid on omavahel vastuolus.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 5. Täiendava tegevusloa andmise või andmisest keeldumise otsus**

(1) Otsuse täiendava tegevusloa andmise või sellest keeldumise kohta teeb Finantsinspeksioon kolme kuu jooksul kõigi vajalike nõuetekohaste dokumentide ja andmete saamisest arvates, kuid hiljemalt kuus kuud pärast täiendava tegevusloa taotluse saamist. Kui täiendavat tegevusloa taotletakse samal ajal põhitegevusloaga, kohaldatakse täiendava tegevusloa andmisele krediitiasutuste seaduse § 14 lõikes 1 sätestatud tähtaegu ning Finantsinspeksioon teeb otsuse täiendava tegevusloa andmise või sellest keeldumise kohta samal ajal põhitegevusloa andmise otsustamisega.

(2) Finantsinspeksioon võib keelduda taotlejale täiendava tegevusloa andmisest, kui:

1) taotleja ei täida krediitiasutuste seaduses või muus õigusaktis krediitiasutustele või väärtpaberite avalikule pakkumisele või nendega kauplemisele esitatud nõudeid või ta on neid viimase viie aasta jooksul korduvalt või olulisel määral rikkunud;

2) taotlejal puudub võimekus tagada piisava sisemise kapitali olemasolu krediitiasutuste seaduse § 63<sup>1</sup> lõike 1 tähenduses, et katta kõik äriplaani täiendustes kirjeldatud tegevustega kaasnevad riskid, mille suhtes ei kohaldata omavahendite nõudeid;

3) taotleja ei vasta käesolevas seaduses või selle alusel antud õigusaktis emitendile kehtestatud nõuetele;

4) taotlejal ei ole piisavalt vahendeid ja kogemusi, mis on vajalikud pandikirjade emiteerimiseks ja pandikirjaportfelli haldamiseks;

5) taotleja sise-eeskirjad ei ole pandikirjade emitendi tegevuse reguleerimiseks piisavalt täpsed või üheselt mõistetavad;

6) taotleja tagatisvara kontrollija ei vasta käesolevas seaduses või selle alusel antud õigusaktis sätestatud nõuetele.

(3) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktis 4 sätestatu hindamisel arvestatakse muu hulgas:

1) taotleja tegevuse organisatsioonilise ja tehnilise korralduse taset;

2) pandikirjaportfelli valitsemisega seotud isikute erialast ettevalmistust ja kogemusi, samuti nende õiguste, kohustuste ja vastutuse selgust;

3) taotleja, tema emaettevõtja ja teiste taotlejaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate isikute tegevust, finantsseisundit ja mainet.

## § 6. Täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamine

Finantsinspeksioon võib täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistada, kui:

- 1) ilmneb, et täiendava tegevusloa taotlemisel on esitatud Finantsinspeksioonile eksitavaid andmeid või dokumente või valeandmeid või -dokumente;
- 2) emitent ei vasta kehtivatele täiendava tegevusloa andmise tingimustele;
- 3) emitent on korduvalt või olulisel määral rikkunud käesolevas seaduses sätestatud;
- 4) emitent on oma tegevusega takistanud Finantsinspeksioonil käesoleva seaduse alusel järelevalve teostamist;
- 5) emitent ei ole võimeline täitma endale seoses pandikirjadega võetud rahalisi või muid kohustusi või tema tegevus kahjustab muul põhjusel oluliselt investorite või teiste klientide huve või väärtpaberituru korrapärasust;
- 6) emitent ei ole ette nähtud tähtpäevaks või ulatuses täitnud Finantsinspeksiooni ettekirjutust;
- 7) emitent ei ole emiteerinud uusi pandikirju viie aasta jooksul täiendava tegevusloa saamisest või kõigi varem emiteeritud pandikirjade lunastamisest arvates.

## § 7. Pandikirjade emiteerimise vabatahtlik lõpetamine

(1) Finantsinspeksioon lubab emitendi taotluse alusel lõpetada pandikirjade emiteerimise ja tunnistab täiendava tegevusloa kehtetuks, kui emitent tõendab käesoleva seaduse § 36 lõikes 5 nimetatud asjaolu.

(2) Kui koos täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamise taotlusega esitatud andmete ja dokumentide põhjal ei ole võimalik § 36 lõikes 5 nimetatud asjaolu esinemist kindlaks teha, võib Finantsinspeksioon nõuda lisaandmete ja -dokumentide esitamist.

(3) Lisaandmed ja -dokumendid esitatakse Finantsinspeksiooni määratud mõistliku tähtaja jooksul. Kui krediidasutus ei ole tähtpäevaks Finantsinspeksiooni nõutud andmeid või dokumente esitanud, võib Finantsinspeksioon jätta taotluse läbi vaatamata.

(4) Otsuse pandikirjade emiteerimise lõpetamiseks loa andmise või sellest keeldumise kohta teeb Finantsinspeksioon kahe kuu jooksul kõigi vajalike andmete ja dokumentide esitamisest arvates, kuid hiljemalt kuus kuud pärast vastava taotluse saamist.

## § 8. Avalikustamine

(1) Finantsinspeksioon avalikustab täiendava tegevusloa andmise, selle muutmise või kehtetuks tunnistamise oma veebilehel hiljemalt otsuse tegemisele järgneval tööpäeval.

(2) Täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamise avalikustab Finantsinspeksioon lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule veel vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.

(3) Kui täiendav tegevusloa on kehtetuks tunnistatud käesoleva seaduse § 6 punkti 1 alusel, avalikustab Finantsinspeksioon rikkumise asjaolud ja rikkumise eest vastutavate isikute andmed, kohaldades krediidasutuste seaduse § 18 lõikes 4 sätestatud.

# 2. jagu

## Lisanõuded emitendi organisatsioonilisele struktuurile ja riskide juhtimisele

### § 9. Riskide juhtimine

(1) Enne pandikirjade emiteerimist kohandab emitent oma krediidasutuste seaduse §-s 82 nimetatud riskijuhtimissüsteemi nii, et see võimaldaks adekvaatselt tuvastada, mõõta ja juhtida pandikirjaportfelli haldamisega seotud riske.

(2) Emitent koostab pandikirjaportfellide eraldumise kava, milles kirjeldatakse pandikirjaportfellide eraldumise protsessi ja millega koos esitatakse:

- 1) pandikirjaportfelli haldamiseks vajalike dokumentide ja andmete, info- ja muude tehnoloogiliste vahendite ja süsteemide kirjeldused ning nende asukohad;
- 2) pandikirjaportfelli haldamiseks vajalike töötajate nimekiri ja nende ülesannete kirjeldus;
- 3) pandikirjaportfelli eraldumisjärgse haldamise kord;
- 4) põhistatud prognoos eraldunud pandikirjaportfelli valitsemise ja haldamise esimese aasta kulude suuruse kohta.

(3) Kui emitent ei ole ühe aasta jooksul käesoleva seaduse § 4 lõike 1 punktis 3 nimetatud riskianalüüsi valmimisest arvates pandikirjade emiteerimist alustanud, tuleb riskianalüüs enne pandikirja emissiooni üle vaadata ja ajakohastada.

### § 10. Lisanõuded emitendi sise-eeskirjadele

(1) Lisaks krediidasutuste seaduse § 63 lõikes 2 sätestatule määratakse emitendi sise-eeskirjades kindlaks:

- 1) pandikirjade emiteerimiseks ning pandikirjaportfellide haldamiseks vajalike infotehnoloogiliste ja muude vahendite ning süsteemide ja vastavate kontrollimehhanismide toimimise kord;
- 2) pandikirjade emiteerimise ja pandikirjaportfellide haldamisega seotud turvaintsidentide väljaselgitamise ja lahendamise ning nende suhtes meetmete rakendamise kord;
- 3) pandikirjade emiteerimise ja pandikirjaportfelli haldamise kord, sealhulgas tagatisregistri pidamise, registriandmete säilitamise ning vara tagatisregistrisse kandmise ja sealt kustutamise kord;
- 4) pandikirjaportfelli stressitesti tegemise kord ja meetodika;
- 5) käesoleva seaduse § 25 lõikes 1 nimetatud hüpoteekkrediiti, § 30 lõike 1 punktis 2 nimetatud elamuehituskrediiti ja punktis 3 nimetatud ärihüpoteekkrediiti tagava vara väärtuse määramise ning ümberhindamise kord ja meetodika;
- 6) pandikirjaportfellide eraldumise kava ajakohastamise kord ja sagedus;
- 7) pandikirjade ja tagatisvara nüüdisväärtuse arvutamise kord ja meetodika.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 6 nimetatud kava ajakohastatakse vähemalt üks kord aastas. Ajakohastamise korraldamine on krediidasutuste seaduse § 48 lõikes 1 nimetatud emitendi juhtide ülesanne.

## § 11. Tagatisregister

(1) Emitent peab tagatisregistrit mõlemat liiki pandikirjade kohta eraldi. Tagatisregister on andmekogu, mille eesmärk on koguda, süstematiseerida ja säilitada andmeid hüpoteekpandikirjade ja segatud tagatisvaraga pandikirjade käesoleva seaduse alusel nõutava tagatisvara kohta. Tagatisregistri kannetel on õiguslik tähendus tagatisvara koosseisu jaoks.

(2) Tagatisregister koosneb põhiregistrist ja alamregistritest. Lisaks teistele seaduses sätestatud juhtudele luuakse alamregister selleks, et konkreetse pandikirjaportfelliga seotud kogu tagatisvara ja kõik tuletisinstrumendid oleksid asjakohaselt kajastatud. Alamregistrite loomisest lähtub emitent pandikirjaportfelli suurusest, struktuuri keerukusest ja muudest asjakohastest näitajatest.

(3) Finantsinspeksioon võib nõuda alamregistrite arvu suurendamist või vähendamist või alamregistri ühendamist põhiregistriga, kui see on vajalik tagatis- ja muud vara puudutavate andmete selgemaks kajastamiseks.

(4) Isikuandmete kandmine tagatisregistrisse on lubatud üksnes tagatisvara tuvastamiseks ning juhul, kui isikuandmete töötlumine toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Tagatisregistrisse kantakse käesoleva seaduse § 25 lõikes 1 nimetatud hüpoteekkrediidist või § 30 lõike 1 punktis 2 nimetatud elamuehituskrediidist tuleneva nõude kohta krediidsaaja nimi, krediidi valuuta ja krediidi jääk, krediidilepingu kuupäev ja number ning andmed hüpoteegiga koormatud kinnisasja kohta.  
[RT I, 04.12.2019, 1- jõust. 14.12.2019]

(5) Pandikirjade tagatiseks oleva nõude kandmine tagatisregistrisse ega selle kustutamine tagatisregistrist ei vaja võlgniku ega asjassepuutuva kolmanda isiku nõusolekut ning emitendil ei ole kohustust teavitada võlgnikku ega asjassepuutuvat kolmandat isikut nõude kandmisest tagatisregistrisse ega selle kustutamisest registrist, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(5<sup>1</sup>) Emitendil tekib kohustus võlgnikku teavitada nõude kandmisest tagatisregistrisse, kui emitendi hinnangul on objektiivselt tõenäoline, et toimub pandikirjaportfelli eraldumine käesoleva seaduse § 33 kohaselt. Sellisel juhul teavitab emitent võlgnikku nõude kandmisest tagatisregistrisse enne pandikirjaportfelli eraldumist.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5<sup>2</sup>) Kui võlgniku teavitamine pandikirjade tagatiseks oleva nõude kandmisest tagatisregistrisse on kohustuslik, avalikustab emitent selle teabe oma veebilehel ja lisaks väljaandes Ametlikud Teadaanded või vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5<sup>3</sup>) Käesoleva paragrahvi lõikes 5<sup>2</sup> nimetatud teave tuleb avaldada lisaks Eestile ka teistes lepinguriikides, kus asub hüpoteekkrediidi tagatiseks olev kinnisvara või kus nõude võlgnik on registreeritud.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5<sup>4</sup>) Avalikustatud teave pandikirjade tagatiseks oleva nõude kandmise kohta tagatisregistrisse peab sisaldama vähemalt:

- 1) pandikirjade emitendi nime ja registrikoodi;
- 2) teavet, mis võimaldab pandikirjade tagatiseks tagatisregistrisse kantud nõude tuvastada ilma üksikute võlgnike ja asjassepuutuvate kolmandate isikute andmeid avaldamata;
- 3) teavet selle kohta, kuidas nõude pandikirjade tagatiseks tagatisregistrisse kandmine mõjutab võlgnike ja asjassepuutuvate kolmandate isikute õigusi ja kohustusi.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(6) Tagatisregistrisse kantud nõude võlgnikul ja tuletisinstrumenti vastaspoolel on enne pandikirjaportfelli eraldumist ning huvitatud isikul põhjendatud juhul õigus saada teavet selle kohta, kas temaga seotud nõue või tuletisinstrument on kantud tagatisregistrisse. Teabe andmise kohustus on emitendil, tagatisvara halduril ja pandikirjaportfelli pankrotihalduril.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(7) Emitent tagab tagatisregistrisse kantud andmete säilimise ning õigustatud isikutele ja asutustele taasesitamise sel ajal, kui andmete tagatisregistrisse kandmist tinginud nõue on registris, ning kümne aasta jooksul nõude registrist eemaldamisest arvates.

(8) Tagatisregistrisse kantavate andmete täpsema koosseisu kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega.

## § 12. Tagatisvara kontrollija

(1) Emitent nimetab käesolevas seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks sõltumatu tagatisvara kontrollija (edaspidi *kontrollija*).

(2) Kontrollija ülesannete täitmine on kindlustandev audiitorteenus ning sellele kohaldatakse audiitortegevuse seaduses sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(3) Kontrollijaks võib nimetada audiitorettevõtja, kes tagab, et kontrollija ülesandeid täidab üksnes usaldusväärne ja laitmatu ärialase mainega ning selleks piisavate teadmiste ja kogemustega vandeaudiitor. Kontrollijaks ei või olla audiitorettevõtja, kes osutab või on osutanud tagatisvara kontrollijaks nimetamisele eelneva aasta jooksul emitendile krediidasutuste seaduse §-s 93 sätestatud auditeerimisteenust.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(4) Kliendileping kontrollija ülesannete täitmiseks esitatakse Finantsinspeksioonile kolme tööpäeva jooksul selle allkirjastamisest arvates.

## § 13. Kontrollija nimetamine ja volituste lõppemine

(1) Kontrollija nimetamine on emitendi üldkoosoleku pädevuses. Kontrollija nimetatakse ametisse tähtjaks, mis ei või olla lühem kui üks aasta. Emitent teavitab Finantsinspeksiooni kontrollija nimetamise kavatsusest, esitades Finantsinspeksioonile vähemalt kümme päeva enne selle küsimuse otsustamist käesoleva seaduse § 4 lõike 1 punktis 6 nimetatud andmed ja dokumendid.

- (2) Kontrollija volitused lõpevad, kui:
- 1) määratakse tagatisvara haldur;
  - 2) [kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]
  - 3) kuulutatakse välja pandikirjaportfelli pankrot;
  - 4) üldkoosolek kutsub ta tagasi;
  - 5) ta lahkub ametist omal soovil;
  - 6) tema ametisse nimetamise tähtaeg lõpeb.

(3) Omal soovil ametist lahkumise korral teatab kontrollija sellest emitendile ja Finantsinspeksioonile vähemalt 30 päeva ette. Kontrollija tagasikutsumise korral üldkoosoleku poolt teavitab emitent kümme päeva enne küsimuse otsustamist Finantsinspeksiooni kavatsustavast tagasikutsumisest, välja arvatud juhul, kui eelnev teavitamine ei ole mõjuval põhjusel võimalik.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punktides 1–3 nimetatud juhtudel uut kontrollijat ei nimetata.

(5) Kohus määrab Finantsinspeksiooni avalduse alusel hagita menetluses uue kontrollija, kui:

- 1) üldkoosolek ei ole uut kontrollijat nimetanud või on alust arvata, et seda pole võimalik teha enne ametis oleva kontrollija volituste lõppemist;
- 2) ametis olev kontrollija ei vasta seaduses kehtestatud nõuetele või tema ülesannete täitmisel esinevad puudused.

(6) Kohtu määratud kontrollija volitused kestavad, kuni üldkoosolek nimetab uue kontrollija.

## § 14. Kontrollija ülesanded

(1) Kontrollija ülesanne on kontrollida:

- 1) pandikirjaportfelli stressitestide läbiviimise ning nende tulemusel pandikirjaportfellis tehtud muudatuste nõuetele vastavust;
- 2) piisava tagatisvara olemasolu ja selle nõuetele vastavust;
- 3) tagatisregistri pidamise nõuetele vastavust;
- 4) tagatisvara hulka kuuluva krediiti tagava hüpoteegiga koormatud kinnisasjade hindamise nõuetele vastavust;
- 5) emitendi riskijuhtimise ja aruandluse nõuetele vastavust;
- 6) pandikirjade tingimuste nõuetele vastavust;
- 7) ajakohastatud pandikirjaportfelli eraldumise kava olemasolu ja selle vastavust käesoleva seaduse nõuetele.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Kontrollijal on õigus määrata igakordse kontrolli ulatus ja kestus. Kontrollija võib viia emitendi asu- või tegevuskohas läbi kohapealset kontrolli, millest ta peab emitendile teatama vähemalt kaks tööpäeva ette.

(3) Emitent võimaldab kontrollijal tutvuda dokumentidega ja infosüsteemidega ning annab talle teavet ulatuses, mis on kontrollija ülesannete täitmiseks vajalik.

(4) Kontrollija teavitab emitenti kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kontrollimise käigus avastatud puudustest ning määrab mõistliku tähtaja nende kõrvaldamiseks. Määratud tähtaja jooksul täielikult kõrvaldamata puudustest teavitab kontrollija Finantsinspektsiooni.

(5) Kontrollija on kohustatud viivitamata teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Finantsinspektsiooni talle teatavaks saanud asjaoludest või otsustest, mille tulemuseks on või võib olla:

- 1) emitendi tegevust reguleerivate õigusnormide oluline rikkumine;
- 2) täiendava tegevusloa andmise aluseks olevate tingimuste oluline rikkumine;
- 3) olukord või oht sellise olukorra tekkimiseks, kus emitent ei ole võimeline täitma pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevaid võetud rahalisi või muid kohustusi.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud teave tuleb esitada samal ajal emitendi juhtorganile, kui ei esine mõjuvaid põhjusi seda mitte teha.

(7) Kontrollija koostab kontrollitegevuse aruande, millega antakse ülevaade käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud ülesannete täitmisest, avastatud puudustest ja nende kõrvaldamiseks rakendatud meetmetest. Aruandeperiood vastab emitendi majandusaastale. Aruanne esitatakse emitendile ja Finantsinspektsioonile kolme kuu jooksul emitendi majandusaasta lõppemisest arvates. Aruande esitamise kohustus on ka isikul, kelle volitused kontrollijana tegutseda on lõppenud.

(8) Tagatisvara halduri või finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduse alusel erihalduri nimetamisel peab kontrollija andma tagatisvara haldurile või erihaldurile kogu teabe, mis võib olla vajalik tagatisvara halduri või erihalduri ülesannete täitmiseks. Pandikirjaportfelli pankroti väljakuulutamisel peab kontrollija andma pandikirjaportfelli pankrotihaldurile kogu teabe, mis võib olla vajalik pandikirjaportfelli pankrotihalduri ülesannete täitmiseks.

### 3. peatükk

## Pandikirjade emiteerimine ja tagamine

### 1. jagu

## Pandikirjade emiteerimise ja tagamise üldised tingimused

#### § 15. Pandikirjade pakkumine

(1) Pandikirjade pakkumisele kohaldatakse väärtpaberituru seaduses võlakirjade pakkumise kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Pandikirju ei tohi emiteerida, kui need ei ole tagatud käesolevas seaduses nõutavas ulatuses.

#### § 16. Pandikirjade nimetuse kaitse

(1) Võlakirju pakkudes võib nende nimetuses kasutada sõna „pandikiri”, väljendit „Euroopa pandikiri” või „eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri”, nende tuletisi või võõrkeelseid vasteid üksnes täiendava tegevusloaga Eesti krediitiasutus või Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigis (edaspidi *lepinguriik*) asutatud krediitiasutus, kellel on õigus emiteerida pandikirju kooskõlas käesoleva seaduse ja teises lepinguriigis 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 (ELT L 328, 18.12.2019, lk 29–57), ülevõtmiseks kehtestatud õigusnormide sätetega.

[RT I, 04.07.2024, 2- jõust. 14.07.2024]

(2) Lepinguriigis asutatud krediitiasutus võib Eestis võlakirju pakkudes kasutada nende nimetuses sõna „pandikiri” või väljendit „Euroopa pandikiri”, selle tuletisi või võõrkeelseid vasteid üksnes juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- 1) Eestis pandikirjana pakutavad võlakirjad vastavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis (EL) 2019/2162 sätestatud tingimustele;
- 2) kõikides prospektides, aruannetes ja reklaammaterjalides on välja toodud selliste võlakirjade võõrkeelne originaalnimetus ning välisriigi õigusakt, mille alusel vastav võlakiri on emiteeritud.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2<sup>1</sup>) Lepinguriigis asutatud krediidasutus võib Eestis võlakirju pakkudes kasutada nende nimetuses väljendit „eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri”, selle tuletisi või võõrkeelseid vasteid üksnes juhul, kui lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud tingimustele vastavad pakutavad pandikirjad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 krediidasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.06.2013, lk 1–337) artiklis 129 ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) 2019/2160, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 pandikirjadest tulenevate riskipositsioonide osas (ELT L 328, 18.12.2019, lk 1–6), sätestatud nõuetele. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) Täiendava tegevusloaga Eesti krediidasutus võib pandikirju pakkudes nende nimetuses kasutada sõna „hüpoteekpandikiri”, selle tuletisi või võõrkeelseid vasteid üksnes juhul, kui need vastavad käesolevas seaduses hüpoteekpandikirjadele esitatud nõuetele.

(4) Lepinguriigis asutatud krediidasutus võib Eestis pandikirju pakkudes nende nimetuses kasutada sõna „hüpoteekpandikiri” ja selle tuletisi üksnes juhul, kui lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud on täidetud järgmised tingimused:

- 1) tagatisvara vastab käesoleva seaduse §-des 19, 20, 25 ja 26 sätestatud nõuetele;
- 2) lepinguriigi krediidasutuse või välisriigi krediidasutuse filiaali asukohariigi õigusaktide või pandikirjade tingimuste kohaselt hinnatakse ja kindlustatakse tagatisvara hulka arvatud tagatise vähemalt käesoleva seaduse §-des 27–29 sätestatuga samaväärsel viisil.

## § 17. Pandikirjade tingimused

(1) Pandikirjade tingimustega ei või anda pandikirjaomanikule õigust nõuda pandikirjade ennetähtaegset lunastamist.

(2) Pandikirjade tingimused peavad sätestama pandikirjade lunastusväärtuse.

(3) Pandikirjast tuleneva maksekohustuse tähtaeg peab olema üheselt kindlaksmääratav pandikirjade tingimuste alusel.

(4) Pandikirjade tingimustes ette nähtud edasilükkav tingimus, mille täitumise tagajärjel pikeneb pandikirjast tuleneva maksekohustuse tähtaeg, on tühine, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 4<sup>1</sup> nimetatud juhul või kui täidetakse mõlemad järgmised nõuded:

[RT I, 04.07.2024, 2- jõust. 14.07.2024]

- 1) edasilükkav tingimus ei võimalda emitendil pikendada maksekohustuse tähtaega oma äranägemise järgi;
- 2) uus maksekohustuse tähtaeg on pandikirjade tingimuste alusel üheselt kindlaksmääratav.

(4<sup>1</sup>) Pandikirjade tingimustes ette nähtud pandikirjadest tuleneva maksekohustuse tähtaega edasilükkavaks tingimuseks võib olla üksnes:

- 1) pandikirja portfelli eraldumine käesoleva seaduse § 33 kohaselt või
- 2) emitendi suhtes varajase sekkumise meetmete rakendamine finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduse § 36 alusel, kui Finantsinspeksioon annab selleks loa.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(4<sup>2</sup>) Pandikirjade tingimustes sätestatakse, millised tagajärjed on emitendi maksejõuetusel või kriisilahendusmeetme rakendamisel pandikirja maksekohustuse tähtajale.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5) Pandikirjade tingimustega ei või piirata pandikirjaomaniku õigust nõuda emitendilt kõigi pandikirjadest tulenevate maksekohustuste nõuetekohast täitmist.

(6) Pandikirjade tingimustes võib käesolevas peatükis, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 1–4, sätestatud kõrvale kalduda üksnes pandikirjaomanike kasuks, kui see on kooskõlas teiste õigusaktidega.

## § 18. Põhi- ja lisatagatisvara

(1) Kõigi ühte liiki kuuluvate lunastamata pandikirjade põhisumma ja neilt tasumisele kuuluvad intressid, tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevad netokohustused käesoleva seaduse § 24 lõike 2 tähenduses ning pandikirjaportfelliga seotud tegevuskulud, mille moodustavad pandikirjade portfelli likvideerimise korral valitsemise ja haldamisega eeldatavalt seotud kulud, peavad olema igal ajal tagatud tagatisvaraga. Tagatisvara nimiväärtus peab ületama vähemalt viie protsendi võrra tagatavaid kohustusi. Tagamata nõuded, mille puhul on tekkinud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 artikli 178 kohane makseviivitus, tuleb tagatisvarast välja arvata, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(1<sup>1</sup>) Pandikirjade tagatisvara ja pandikirjadelt tasumisele kuuluvad intressid, tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevad netokohustused ja pandikirjaportfelliga seotud tegevuskulud arvutatakse sama arvutusmeetodikat kasutades.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Kui pandikirjade teadaolev lunastamisväärtus on emiteerimise ajal suurem kui nende nimiväärtus, peavad kõik ühte liiki kuuluvad pandikirjad lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud olema tagatud vähemalt nende lunastamisväärtusele vastava nimiväärtusega tagatisvaraga. Käesoleva seaduse §-des 25 ja 30 nimetatud krediitide nimiväärtusena käsitatakse tagasi maksmata krediidisummat.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2<sup>1</sup>) Emitent võib pandikirja tingimustega ette näha tagatisvara nimiväärtuse kõrgema taseme võrreldes käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tagatisvara nõuetega.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) [Kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(4) Pandikirjade nimiväärtusele või lunastamisväärtusele vastavate tagatiste kogum moodustab põhitagatisvara. Käesoleva paragrahvi lõike 1 teises lauses nimetatud tagatavaid kohustusi ületav tagatiste kogum moodustab kohustusliku lisatagatisvara.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5) Arvestades käesolevast seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid, võib emitent lisada tagatisvara koosseisu lisaks põhitagatisvarale ja kohustuslikule lisatagatisvarale täiendavaid tagatisi. Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud nõudeid ületav osa tagatisvarast moodustab vabatahtliku lisatagatisvara.

(6) Emitent tagab sise-eeskirjades ette nähtud sobivate arvutusmodelite rakendamise ja nende kasutamise selge dokumenteerimisega, et käesoleva seaduse alusel nõutav tagatisvara on igal ajal olemas. Nõuetele vastava tagatisvara, sealhulgas käesoleva seaduse §-s 21 sätestatud likviidsusvaru olemasolu tagamise korraldamine on krediidiasutuste seaduse § 48 lõikes 1 nimetatud emitendi juhtide ülesanne.

(7) Tagatisvara või tagatisi ei tohi võõrandada, koormata ega tagatisregistrist eemaldada, kui selle tagajärjel väheneb või tõenäoliselt väheneb tagatisvara või käesoleva seaduse §-s 21 sätestatud likviidsusvaru väärtus alla käesolevas seaduses või pandikirjade tingimustes sätestatud määra. Käesolevas lõikes sätestatud piirangut ei kohaldata pärast käesoleva seaduse § 33 lõikes 1 nimetatud sündmuse saabumist tehingutele, mille eesmärk on pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste täitmine või pandikirjaportfelli valitsemise kulude katmine.

(8) [Kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(9) Täpsemad nõuded lunastamata pandikirjadega seotud maksmisele kuuluvate intresside ja tagatisvaralt saadavate intresside arvutamiseks kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## § 19. Esmastagatiste minimaalne osakaal

(1) Käesoleva seaduse § 25 lõikes 1 ja § 30 lõikes 1 nimetatud esmastagatistid peavad moodustama vähemalt 85 protsenti vastava pandikirjaportfelli põhitagatisvarast.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Finantsinspeksioon võib emitendi taotluse alusel anda loa ajutiselt käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kõrvale kalduda, kui emitent rakendab samal ajal teisi abinõusid tagatisvara nõuetega vastavusse viimiseks.

## § 20. Asendustagatis

(1) Lisaks esmastagatistele võib tagatisvara koosseisu lisada järgmised tagatised (edaspidi *asendustagatis*):

1) Euroopa Keskpankade Süsteemi kuuluvate keskpankade ja Euroopa Liidu liikmesriigi keskvalitsuse, avaliku sektori asutuste, piirkondlike valitsuste või kohaliku omavalitsuse üksuste vastu olevad või nende tagatud nõuded;

2) kolmandate riikide keskvalitsuste ja keskpankade, mitmepoolsete arengupankade ning rahvusvaheliste organisatsioonide vastu olevad või nende tagatud nõuded, mis vastavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 kohaselt krediitkvaliteedi astmele 1;  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

3) kolmandate riikide avaliku sektori asutuste, piirkondlike valitsuste ja kohaliku omavalitsuse üksuste vastu olevad või nende tagatud nõuded, millele on määratud riskikaal nagu nõuetele krediitiasutuste ja investeerimisühingute või keskvalitsuste ja keskpankade vastu vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 artikli 115 lõikele 1 või 2 ja artikli 116 lõikele 1, 2 või 4 ning mis vastavad sellisel määratud riskikaalu kohaselt krediitkvaliteedi astmele 1;

4) käesoleva lõike punktides 2 ja 3 nimetatud nõuded, mis vastavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 alusel vähemalt krediitkvaliteedi astmele 2, tingimusel et need ei ületa 20 protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse;

5) nõuded krediidasutuste ja investeerimisühingute vastu, mis vastavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 kohaselt krediidikvaliteedi astmele 1, tingimusel et need ei ületa 15 protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse;

6) nõuded krediidasutuste ja investeerimisühingute vastu, mis vastavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 kohaselt krediidikvaliteedi astmele 2, tingimusel et need ei ületa kümnet protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse; [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

6<sup>1</sup>) nõuded Euroopa Liidus asuvate Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 kohaselt vähemalt krediidikvaliteedi astmele 3 vastavate krediidasutuste ja investeerimisühingute vastu, mille lunastustähtaeg ei ületa 100 päeva, tingimusel et need ei ületa kaheksat protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse, ning tingimusel et järgitakse käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud nõudeid;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

7) käesoleva seaduse § 24 lõikes 1 nimetatud netonõuded, mis tulenevad käesoleva seaduse §-s 23 sätestatud tingimustele vastavatest tuletisinstrumentidest ning mida ei saa käsitada käesoleva lõike punktis 5 või 6 nimetatud nõuetena, tingimusel et need ei ületa 15 protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

8) käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 7 nimetatud nõuded, mis vastavad Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 kohaselt vähemalt krediidikvaliteedi astmele 3, tingimusel et need ei ületa kaheksat protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse, ning tingimusel et järgitakse käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud nõudeid.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Nõuded ühe käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 5, 6 või 6<sup>1</sup> nimetatud krediidasutuse või investeerimisühingu või punktis 7 või 8 nimetatud tuletisinstrumenti vastaspoole vastu ei tohi ületada kahte protsenti selle pandikirjaportfelli lunastamata pandikirjade nimiväärtusest, mille tagatisena nõudeid kasutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud piirangut ei kohaldata nõuetele Euroopa Keskpankade Süsteemi kuuluvate keskpankade vastu.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) Kui emitent soovib lisada tagatisvara hulka asendustagatisena käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 6<sup>1</sup> ja 8 sätestatud tuletisinstrumentidest tulenevaid nõudeid, mis vastavad krediidikvaliteedi astmele 3, peab emitent Finantsinspektsiooni vastavasisulise loa saamiseks esitama Finantsinspektsioonile kirjaliku taotluse koos taotlust põhistavate dokumentidega.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(4) Finantsinspektsioon võib anda käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud loa üksnes juhul, kui ta on eelnevalt konsulteerinud Euroopa Pangandusjärelevalve Asutusega ning tingimusel, et:

1) Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 kohase krediidikvaliteedi astmetele 1 ja 2 vastavuse nõuete kohaldamine toob kaasa olulisi riskide kontsentratsiooni probleeme ja neid on võimalik dokumenteerida;

2) krediidasutuses kasutatavad krediidiriski juhtimise ja hindamise meetodid on usaldusväärsed, neid rakendatakse järjepidevalt ja krediidasutuse sisekord annab adekvaatse hinnangu võlgnike ja tehingute krediidiriski tasemele, võimaldab riskitasemete piisavat eristamist ning krediidiriski täpset ja järjepidevat mõõtmist.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## § 21. Likviidsusvaru

(1) Pandikirjaportfelli likviidsuse tagamiseks moodustatakse likviidsusvaru, mis võib koosneda üksnes järgmistest tagatistest:

1) komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2015/61, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 575/2013 seoses krediidasutuste suhtes kohaldatava likviidsuskatte nõudega (ELT L 11, 17.01.2015, lk 1–36), artiklites 10 ja 11 nimetatud tasandite 1 ja 2A varad, välja arvatud emitendi enda pandikirjad;

2) Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 artikli 129 lõike 1 punktis c nimetatud tunnustelega vastavad lühiajalised riskipositsioonid ja lühiajalised hoiused, kui need ei moodusta rohkem kui 15 protsenti põhitagatisvara ja kohustusliku lisatagatisvara summast;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

3) krediidasutuste suhtes võetud lühiajalised riskipositsioonid, mis vastavad krediidikvaliteedi astmele 1 või 2, või krediidasutustele antud lühiajalised hoiused, mis vastavad krediidikvaliteedi astmele 1, 2 või 3, vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 129 lõike 1 punktis c sätestatule.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Likviidsusvaru hulka arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tagatis peab vastama järgmistele tingimustele:

1) see ei tohi olla makseviivituses või krediidasutuse hinnangul ebatõenäoliselt laekuv;

2) hoiuste puhul peab olema tagatud, et hoiustatud rahalised vahendid on käesoleva seaduse § 36 lõikes 1 nimetatud sündmuse saabumisel täies ulatuses viivituseteta kättesaadavad;

3) väärtpabereid tuleb hoida eraldi emitendi väärtpaberikontol või viisil, mis võimaldab jätta likviidsusvaru hulka arvatud väärtpaberid vastavalt pankrotiseaduse § 41 lõikele 1 blokeerimata.

(3) Likviidsusvaru minimaalse suuruse arvutamiseks tuleb päevase sagedusega arvutada iga järgneva 180 päeva jaoks välja kõigi pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste täitmiseks tehtavate väljamaksete ja tagatisvarast laekuvate rahavoogude diferents (edaspidi *päevadiferents*). Seejärel arvutatakse iga järgneva 180 päeva jaoks välja akumuleerunud päevadiferentside summa ning suurim negatiivne tulem peab igal ajal olema tagatud käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud tingimustele vastavate tagatistega. Päevadiferentsi arvutamisel ei võeta arvesse tuletislepingute alusel saadud summasid, kui need tulenevad tuletislepingu vastaspoole poolt pandikirjade emitendi kasuks panditud finantsvarast. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(4) Kui emitent on kooskõlas käesoleva seaduse § 17 lõikega 4 kehtestanud pandikirjade tingimustes edasilükkava tingimuse, mille täitumise tagajärjel pikeneb pandikirjast tuleneva maksekohustuse tähtaeg, siis võib käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud arvutuses selle maksekohustuse täitmiseks tehtava väljamakse puhul lähtuda tähtajast, mis kehtiks edasilükkava tingimuse saabumisel.

(5) Sõltumata käesoleva paragrahvi lõigetes 3 ja 4 sätestatust peab likviidsusvaru moodustama vähemalt kaks protsenti tagatisvara nimiväärtusest.

(6) Likviidsusvaru on osa tagatisvarast ning seda võetakse arvesse põhitagatisvara ja kohustusliku lisatagatisvara arvestuses.

(7) Likviidsusvaru kantakse eraldi tagatisregistri alamregistrisse.

## § 22. Pandikirjaportfelli stressitest

(1) Emitent peab pandikirjaportfelli jätkusuutlikkuse tagamiseks ja pandikirjade tagatisvara väärtuse kontrolliks vähemalt kord iga kolme kuu järel tegema pandikirjaportfelli stressitesti käesoleva seaduse § 10 lõike 1 punktis 4 ette nähtud meetodikas nimetatud riskide hindamiseks. Stressitestide toimumise tagamine on krediidiasutuste seaduse § 48 lõikes 1 nimetatud emitendi juhtide ülesanne. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Kui stressitesti käigus arvatud tagatisvara väärtus ei vasta käesoleva seaduse § 18 lõigetes 1, 1<sup>1</sup> ja 2 sätestatud nõuetele, tuleb stressitesti käigus leitud suurima puudujäägi võrra suurendada tagatisregistrisse kantavaid tagatisi või tagada vastav puudujääk muus vormis. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2<sup>1</sup>) Stressitesti käigus tagatisvara riskide hindamisel või väärtuse arvutamisel tuleb arvestada käesoleva seaduse § 25 lõikes 4<sup>1</sup> ja § 26 lõikes 1 sätestatud piirangutega. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) **Valdkonna eest vastutav ministerv** võib määrusega kehtestada täpsemad nõuded pandikirjaportfelli stressitesti tegemise korrale, meetodikale, eesmärgile ja stressitesti käigus leitud puudujäägi tagamisele. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## § 23. Tuletisinstrumentide kasutamine

(1) Pandikirjadest tulenevate riskide maandamiseks on emitendil õigus kasutada tuletisinstrumente ja kanda need tagatisregistrisse, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

1) tehing tuletisinstrumentiga on tehtud selle sektori jaoks tavapärase raamlepingu alusel, mis on piisavalt dokumenteeritud ning mis võimaldab tasaarvestust üksnes tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate nõuete puhul;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

2) tehingu vastaspooleks on käesoleva paragrahvi lõike 4 alusel kehtestatud määruse kõlblikkuse nõuetele vastav isik;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

3) raamlepingu või tehingu tingimustega on tagatud, et emitendi maksejõuetuse või kriisilahenduse korral, kui sellega ei kaasne konkreetse tuletisinstrumentiga seotud pandikirjaportfelli maksejõuetust, ei ole tehingu vastaspoolel õigust tehingut või raamlepingut ennetähtaegselt lõpetada;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

4) tehingu ainsaks eesmärgiks on pandikirjadest tulenevate emitendi intressimäära- või vahetuskursiriskide maandamine;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

5) tehingu vastaspool on andnud nõusoleku tuletisinstrumenti kandmiseks tagatisregistrisse;

6) tuletisinstrumentiga tehtud tehingute suhtes ei kohaldata kliiringukohustust vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 648/2012 börsiväliste tuletisinstrumentide, kesksete vastaspoolte ja kauplemisteabeohoidlate kohta (ELT L 201, 27.07.2012, lk 1–59);

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

7) pandikirjade tagatisvara ei kasutata tagatisena tuletisinstrumentide lepingust tulenevate kohustuste tagamiseks;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

8) juhul kui tuletisinstrumentidega tehtud tehingu vastaspoole krediidivõime on langenud olulisel määral, annab tuletislepingu kohaselt tehingu vastaspool täiendava tagatise või emitent korraldab sellise tehingu vastaspoole väljavahetamise.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(1<sup>1</sup>) Emitent on kohustatud tuletislepingute mahtu tagatisvara hulgas vähendama proportsionaalselt maandatava riski vähenemisega ning eemaldama tuletislepingud tagatisregistrist täielikult, kui maandatav risk lakkab olemast.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 5 nimetatud nõusolekut eeldatakse, kui poolte vahel sõlmitud raamlepingus on sätestatud või kui emitent on tuletisinstrumenti vastaspoolt muul viisil teavitanud, et raamleping sõlmitakse konkreetsest pandikirjaportfelli tulenevate riskide maandamiseks.

(3) Kui emitendil on õigus nõuda tuletisinstrumentidest tuleneva nõude alusel tuletisinstrumenti vastaspoolelt tagatist, peab see moodustuma käesoleva seaduse § 20 lõike 1 punktides 1–6 nimetatud nõuetest ja see tuleb kanda eraldi tagatisregistri alamregistrisse.

(4) Täiendavad nõuded tuletislepingute hindamise meetoditele ja protseduurile, kõlblikuskriteeriumid tuletislepingu vastaspoolele, tuletisinstrumentide kasutamise seoses vajalike dokumentide esitamisele ja tuletisteingu vastaspoole asendamise korrale ning tingimused juhuks, kui vastaspoole krediidivõime halveneb, kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## § 24. Tuletisinsinstrumentidest tulenevad netonõuded ja -kohustused

(1) Netonõue on emitendi ja tuletisinstrumenti vastaspoole vahel käesoleva seaduse § 23 lõikes 1 toodud tingimustele vastava raamlepingu alusel sõlmitud tuletisinstrumentide väärtuste omavahelisel tasaarveldamisel tekkinud summa, mille vastaspool väärtuste arvutamise hetke seisuga emitendile vastava lepingu alusel võlgneb.

(2) Netokohustus on emitendi ja tuletisinstrumenti vastaspoole vahel käesoleva seaduse § 23 lõikes 1 toodud tingimustele vastava raamlepingu alusel sõlmitud tuletisinstrumentide väärtuste omavahelisel tasaarveldamisel tekkinud summa, mille emitent väärtuste arvutamise hetke seisuga vastaspoolele vastava lepingu alusel võlgneb.

# 2. jagu

## Hüpoteekpandikirjade tagamine

### § 25. Hüpoteekpandikirjade esmastagatis

(1) Hüpoteekpandikirjade esmastagatiseks võivad olla üksnes emitendi nõuded, mis tulenevad lepinguriigi territooriumil asuvalle elamukinnisvarale seatud hüpoteegi tagatisel füüsilisele isikule antud krediidist (edaspidi *hüpoteekkrediit*), kui need vastavad käesolevas jaos sätestatud tingimustele.

(2) Elamukinnisvara käesoleva seaduse tähenduses on Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 75 nimetatud vara.

(3) Teise lepinguriigi territooriumil asuva elamukinnisvara tagatisel füüsilisele isikule antud hüpoteekkrediidist tulenevaid nõudeid võib hüpoteekpandikirjade tagatisena kasutada üksnes juhul, kui hüpoteekkrediiti tagav hüpoteek või muu pandiõigus annab võlausaldajale Eesti õigusaktide alusel seatava hüpoteegiga samaväärse kaitse. Eeldatakse, et Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 lõikes 2 sätestatud tingimustele vastavad tagatised annavad võlausaldajale Eesti õigusaktide alusel seatava hüpoteegiga samaväärse kaitse.

(4) Hüpoteekkrediidi saaja ei tohi olla krediidiga makseviivitus selle tagatisregistrisse kandmise hetkel.

(4<sup>1</sup>) Kui hüpoteekkrediidi saaja satub krediidiga makseviivitusse pärast selle tagatisregistrisse kandmist, võib makseviivitusse sattunud krediidist tagatisvara väärtuse arvutamisel arvesse võtta:

- 1) 100 protsenti tagatisregistrisse kantud krediidi väärtusest, kui krediit on makseviivituses olnud alla 90 päeva;
- 2) 70 protsenti tagatisregistrisse kantud krediidi väärtusest, kui krediit on makseviivituses olnud vähemalt 90 päeva ja krediidi suhe hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusesse on alla 50 protsendi;
- 3) 40 protsenti tagatisregistrisse kantud krediidi väärtusest, kui krediit on makseviivituses olnud vähemalt 90 päeva ja krediidi suhe hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusesse on üle 50 protsendi;
- 4) 0 protsenti tagatisregistrisse kantud krediidi väärtusest, kui krediit on makseviivituses olnud vähemalt 180 päeva.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5) Tagatisregistris ei tohi olla hüpoteekkrediit, millest tulenev emitendi nõue või seda tagav hüpoteek on koormatud või millest tuleneval emitendi nõudel või seda tagaval hüpoteegil on käsutuskeeld.

(6) Kui ühele kinnisasjale seatud sama hüpoteegiga on tagatud eri krediidilepingutest tulenevad nõuded, võivad nendest krediidilepingutest tulenevad nõuded olla hüpoteekpandikirjade tagatiseks üksnes juhul, kui kõikide vastava hüpoteegiga tagatud krediidilepingute alusel on krediidi saajaks sama isik või saajateks samad isikud ning kõik krediidid on antud samas valuutas. Sellisel juhul loetakse käesoleva seaduse § 26 lõikes 1 sätestatud määra arvutamisel kõikidest krediidilepingutest tulenevad nõuded ühest krediidilepingust tulenevateks nõueteks ning kõikide nõuete summa liidetakse.

## § 26. Krediidi suhe hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusesse

(1) Hüpoteekkrediidist tulenevaid emitendi nõudeid võib hüpoteekpandikirjade tagatisena kasutada kuni 70 protsendi ulatuses hüpoteekkrediiti tagava vara väärtusest. Vaatamata sellele kuuluvad kõik tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediidist tulenevad emitendi nõuded tagatisvarasse tervikuna.

(2) Tagatisregistrisse kantavale hüpoteekkrediiti tagavale varale peab olema seatud hüpoteek summas (edaspidi *hüpoteegisumma*), mis vastab vähemalt 110 protsendile väljastatud krediidisummast. Hüpoteegisumma võib ületada krediiti tagava vara väärtust.

## § 27. Hüpoteekkrediiti tagava vara kindlustamise kohustus

(1) Tagatisregistrisse kantav hüpoteekkrediiti tagav vara peab kuni krediidi saaja kõigi kohustuste täitmiseni emitendi ees olema kindlustatud tingimustel, mida tavapärastel kasutatakse lepinguriigis sellise vara kindlustamiseks nii, et kindlustatud oleksid kõik asjakohased riskid.

(2) Hoonestamata elamukinnisaja ei pea kindlustama. Elamu, korterelamu või korteri ehitamisel, samuti ehitusjärgus elamu või korteri ostmisel tekib kindlustuskohustus alates hetkest, kui ehitatavast hoonest moodustub väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitus.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud tingimustele vastava kindlustuslepingu puudumisel kustutab emitent hüpoteekkrediidist tulenevad nõuded tagatisregistrist, kui nõuetekohast kindlustuslepingut ei sõlmita 30 päeva jooksul alates päevast, kui emitent sai teada kindlustuslepingu puudumisest.

(4) Käesolev paragrahv ei reguleeri emitendi õigust nõuda kindlustuslepingu sõlmimist või kindlustusmaksete tasumist või hüvitamist.

## § 28. Hüpoteekkrediiti tagava vara hindamise nõuded ja hindaja kvalifikatsioon

(1) Tagatisregistrisse võib kanda üksnes hüpoteekkrediidi, mille tagatiseks oleva vara turuväärtuse kohta on tagatisregistrisse kandmise ajal olemas ajakohane hinnang ja selle on andnud krediidiandjate ja -vahendajate seaduse § 53 lõikes 2 sätestatud nõuetele vastav hindaja kooskõlas sama paragrahvi lõikes 3 ja lõike 4 alusel antud määruses sätestatud nõuetega.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(1<sup>1</sup>) Käesoleva seaduse § 25 lõikes 3 sätestatud hüpoteekkrediiti võib tagatisregistrisse kanda, kui tagatiseks oleva vara turuväärtust on hinnanud teises lepinguriigis asjaomast kutsekvalifikatsiooni omav hindaja kooskõlas hindamise ajal kinnisaja asukohariigis kehtinud õigusaktidega, asjakohaste standardite ja heade tavade ning täidetud on järgmised tingimused:

1) rakendatud meetodika ja protseduurireeglitega on tagatud objektiivne ja erapooletu hinnang;  
2) hindamine või selle tulemus on dokumenteeritud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis viisil, mis võimaldab muu hulgas tuvastada hindaja isiku või hindamise teinud emitendi üksuse, hindamisel rakendatud meetodika ja protseduurireeglid ning hinnangu andmiseks kasutatud lähteandmed.

[RT I, 04.12.2019, 1- jõust. 14.12.2019]

(2) **Valdkonna eest vastutav ministervõib** määrusega kehtestada käesoleva paragrahvi lõikest 1 tulenevad täiendavad nõuded hüpoteekkrediiti tagava vara hindajale ning hindamise aruandele, meetoditele ja protseduurile.

## § 29. Hüpoteekkrediiti tagava vara väärtuse ümberhindamine

(1) Tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediite tagava vara väärtus vaadatakse üle vähemalt üks kord aastas ning hinnatakse vajaduse korral ümber.

(2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule tuleb tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediite tagava vara väärtus täiendavalt üle vaadata ja vajaduse korral ümber hinnata, kui:

1) turutingimused on oluliselt muutunud;

2) emitendile kättesaadav teave osutab sellele, et üleriigilisel või kohalikul kinnisvaraturul on toimunud või toimumas oluline langus, sealhulgas juhul, kui see puudutab vaid ühte konkreetset vara liiki, elamu tüüpi või muud kitsamat varakategooriat;

3) sagedasem tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediite tagava vara väärtuse ülevaatamine on ette nähtud pandikirjade tingimustes;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

4) seda nõuab Finantsinspeksioon;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

5) seda nõuab tagatisvara kontrollija või tagatisvara haldur ning esineb põhjendatud kahtlus, et emitent ei ole täitnud käesoleva paragrahvi lõikes 1 või käesoleva lõike punktides 1–3 toodud kohustusi.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) Tagatisregistrisse kantud hüpoteekkrediite tagava vara võib käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhtudel ümber hinnata indekseeritud hindamise teel. Tagatisregistrisse kandmisel võetakse hüpoteekkrediiti tagava vara suhtes aluseks selle viimane turuväärtuse määramine või ümberhindlus, mis ei tohi olla vanem kui 12 kuud.

### 3. jagu

## Segatud tagatisvaraga pandikirjade tagamine

#### § 30. Segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatis

(1) Segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatiseks võivad olla üksnes emitendi nõuded, mis tulenevad:

1) käesoleva seaduse § 25 lõikes 1 nimetatud hüpoteekkrediidist;

2) lepinguriigi territooriumil asuva hüpoteegiga koormatud käesoleva seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud elamukinnisasja tagatisel füüsilisele isikule antud krediidist (edaspidi *elamuehituskrediit*);

3) lepinguriigi territooriumil asuva hüpoteegiga koormatud käesoleva seaduse § 25 lõikes 2 nimetatud elamukinnisvara, § 31 lõikes 2 nimetatud elamukinnisasja või lõikes 3 nimetatud äriotstarbelise kinnisasja tagatisel juriidilisele isikule antud krediidist (edaspidi *ärihüpoteekkrediit*);

4) lepinguriigile antud krediidist või tema emiteeritud võlaväärtpaberitest;

5) lepinguriigi piirkondlikule valitsusele või kohaliku omavalitsuse üksusele antud krediidist või tema emiteeritud võlaväärtpaberitest;

6) lepinguriigi avalik-õiguslikule juriidilisele isikule antud krediidist või tema emiteeritud võlaväärtpaberitest;

6<sup>1</sup>) lepinguriigi osalusega äriühingule antud krediidist või lepinguriigi osalusega äriühingu poolt tagatud krediidist;

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

7) lepinguriigi või tema piirkondliku valitsuse või kohaliku omavalitsuse üksuse tagatud krediidist või võlaväärtpaberitest.

(2) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 4 nimetatud krediiti ja võlaväärtpabereid võib tagatisvarana kasutada juhul, kui on täidetud üks järgmistest tingimustest:

1) avalik-õiguslikku juriidilist isikut ei saa pankroti- või muu maksejõuetusmenetluse tagajärjel likvideerida;

2) avalik-õigusliku juriidilise isiku kohustused võtab tema pankroti- või muu maksejõuetusmenetluse või selle ohu korral täielikult üle isik, keda ei saa pankroti- või muu maksejõuetusmenetluse tagajärjel likvideerida.

(2<sup>1</sup>) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktis 6<sup>1</sup>) nimetatud krediiti võib tagatisvarana kasutada üksnes juhul, kui sellise krediidi tagamiseks on seatud tagatis, mis vastab vähemalt 110 protsendile väljastatud krediidisummast, ning kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

1) lepinguriigi osalusega äriühing osutab olulist avalikku teenust litsentsi, kontsessioonilepingu või riigiasutuse antud muu volituse alusel;

2) lepinguriigi osalusega äriühingu suhtes kohaldatakse avalikku järelevalvet;

3) lepinguriigi osalusega äriühingul on oma finantsseisundi usaldusväärsuse ja maksevõime tagamiseks piisavad tuluallikad, mis on tagatud sellega, et lepinguriigi osalusega äriühingul on võimalik piisavalt paindlikult koguda ja suurendada osutatavate teenuste eest võetavaid tasusid ja esitata vaid nõudeid ning saada oluliste avalike teenuste osutamise eest seaduse järgi piisavalt toetusi või juhul, kui lepinguriigi osalusega äriühingu ja riigiasutuse vahel on sõlmitud kasumi ja kahjumi ülekandmise leping.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõude tagatisregistrisse kandmise hetkel ei tohi võlgnik olla sellega makseviivituses.

#### § 31. Elamuehituskrediidile ja ärihüpoteekkrediidile kohaldatavad nõuded

(1) Ärihüpoteekkrediidi ja äriotstarbelise kinnisasja ning elamuehituskrediidi ja elamukinnisasja suhtes kohaldatakse käesolevas seaduse §-des 25–29 ja nende alusel antud õigusaktides hüpoteekkrediidi ja elamukinnisvara kohta sätestatud, kui käesolevas paragrahvis ei ole sätestatud teisiti.

(2) Elamukinnisvõla käesoleva seaduse tähenduses on Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 artikli 125 lõike 1 punktis a nimetatud vara.

(3) Äriotstarbeline kinnisasi käesoleva seaduse tähenduses on kinnisasi, korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus, milles asuv või mille reaalosaks olev ruum on kasutatav ärilisel otstarbel või millele on võimalik ehitada ärilisel otstarbel kasutatav ehtis.

(4) Ärihüpoteekkrediidist või elamuehituskrediidist tulenevaid emitendi nõudeid võib segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatisena kasutada kuni 60 protsendi ulatuses vastavalt ärihüpoteekkrediiti või elamuehituskrediiti tagava vara väärtusest. Vaatamata sellele kuuluvad kõik tagatisregistrisse kantud ärihüpoteekkrediidist või elamuehituskrediidist tulenevad emitendi nõuded tagatisvarasse tervikuna.

## 4. jagu Nõude loovutamine ja omandamine tagatisvara moodustamiseks

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

### § 31<sup>1</sup>. Nõude loovutamine

(1) Krediidiasutusel on õigus loovutada oma nõue võlgniku vastu pandikirjade tagatisvara moodustamiseks lepinguriigi krediidiasutusele või lepinguriigis asuvalle eriotstarbelisele ettevõtjale, kes on loodud pandikirjade tagatisvara moodustamiseks. Nõude loovutamisele kohaldatakse võlaõigusseaduses nõude loovutamise kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Käesoleva paragrahvi alusel nõude loovutamine, mille eesmärk on pandikirjade tagatisvara moodustamine, ei vaja võlgniku nõusolekut.

(3) Nõude loovutamise leping, mille eesmärk on tagatisvara moodustamine, peab olema sõlmitud kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

(4) Kui võlgnik täidab kohustuse nõude loovutanud krediidiasutusele, peab nõude loovutanud krediidiasutus tagama kohustuse täitmise tulemusel saadu eraldatuse nõude loovutanud krediidiasutuse muudest varadest ja edastama kohustuse täitmise tulemusel saadu viivitamata uuele võlausaldajale.

(5) Käesoleva paragrahvi lõike 4 kohaselt uuele võlausaldajale üle antud vara ei kuulu nõude loovutanud krediidiasutuse vara hulka nõude loovutanud krediidiasutuse pankrotimenetluses, likvideerimismenetluses, täitemenetluses ega kriisilahendusmenetluses ning sellele ei laiene moratorium.

(6) Kui nõude loovutanud krediidiasutus ei ole enne tema suhtes välja kuulutatud pankrotti, moratoriumi, sundlõpetamist ette nägeva kohtumääruse jõustumist, vabatahtliku lõpetamise otsuse vastuvõtmist, kriisilahendusmeetmete algatamist või täitemenetluse algatamist käesoleva paragrahvi lõike 4 kohaselt kohustuse täitmise tulemusel saadud uuele võlausaldajale edastanud, ei kuulu selline vara nõude loovutanud krediidiasutuse vara hulka tema pankrotimenetluses, likvideerimismenetluses, kriisilahendusmenetluses ega täitemenetluses ning sellele ei laiene moratorium.

(7) Käesoleva paragrahvi alusel nõude loovutanud krediidiasutus on kohustatud teavitama võlgnikku nõude loovutamisest. Võlgnikku võib nõude loovutamisest teavitada, avalikustades selle teabe nõude loovutanud krediidiasutuse ja nõude omandanud krediidiasutuse või eriotstarbelise ettevõtja veebilehel või vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Võlgnikku võib nõude loovutamisest teavitada enne või pärast nõude loovutamist, kuid seda peab tegema hiljemalt enne nõude loovutanud krediidiasutuse suhtes pankroti või moratoriumi väljakuulutamist, kriisilahendusmeetmete algatamist, sundlõpetamist ette nägeva kohtumääruse jõustumist või vabatahtliku lõpetamise otsuse vastuvõtmist.

(8) Avalikustatud teave nõude loovutamise kohta, mille eesmärk on pandikirjade tagatisvara moodustamine, peab sisaldama:

- 1) nõude omandanud isiku nime ja registrikoodi;
- 2) nõude loovutanud krediidiasutuse nime;
- 3) teavet, mis võimaldab loovutatud nõuded tuvastada ilma üksikute võlgnike ja asjassepuutuvate kolmandate isikute andmeid avaldamata;
- 4) teavet selle kohta, kuidas nõude loovutamine mõjutab võlgnike ja asjassepuutuvate kolmandate isikute õigusi ja kohustusi.

(9) Nõude loovutanud krediidiasutus peab esitama käesoleva paragrahvi lõikes 8 nimetatud teabe samal ajal ka Finantsinspeksioonile. Finantsinspeksioon võib avalikustada talle esitatud teabe oma veebilehel.

(10) Tarbijast võlgnikule või asjassepuutuvale kolmandale isikule on pärast käesoleva paragrahvi kohaselt nõude loovutamist uuele võlausaldajale tagatud kõik õigused, mis tulenevad tema kodukohariigi tarbijakaitset reguleerivatest õigusnormidest, arvestades käesolevas seaduses sätestatud erisusi.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## **§ 31<sup>2</sup>. Tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõudeid tagavate tagatiste ja kõrvalkohustuste üleminek**

(1) Nõuet tagava tagatise ja kõrvalkohustuse üleminekule kohaldatakse võlaõigusseaduses sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.

(2) Kui krediidasutus loobub nõudest eesmärgiga moodustada tagatisvara, läheb nõude omandajale üle õigus teostada nõude suhtes olemasolevast või tulevikus tekkivast täitedokumendist tulenevaid õigusi:

1) alates tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõude loovutamisest, kui tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuet tagava tagatise üleandmiseks ei ole vaja avalikult peetavasse registrisse kannet teha; 2) pärast kande tegemist avalikult peetavasse registrisse, kui tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõuet tagava tagatise üleandmiseks on vaja avalikult peetavasse registrisse teha kanne.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## **4. peatükk Pandikirjaportfelli eraldatus**

### **1. jagu Tasaarvestus, täitemenetlus tagatisvara ja võlausaldaja suhtes, maksejõuetusmenetlus võlausaldaja suhtes ja pandikirjaportfelli eraldumine**

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 31<sup>3</sup>. Sätete kohaldamine**

Käesolevas jaos pandikirjade kohta sätestatud kohaldatakse ka teises lepinguriigis Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2019/2162 ülevõtmiseks kehtestatud õigusnormide alusel emiteeritud pandikirjadele.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 31<sup>4</sup>. Tasaarvestus tagatisvara suhtes**

Võlgnik või asjassepuutuv kolmas isik ei või tasaarvestada oma tagatisvaraga seotud nõudeid, mis pole muutunud sissenõutavaks enne käesoleva paragrahvi punktides 1 ja 2 sätestatud sündmusi, alates ajast, kui võlgnik või asjassepuutuv kolmas isik sai teada või pidi teada saama:

1) pandikirja tagatiseks oleva nõude kandmisest tagatisregistrisse;

2) pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil nõude loovutamisest uuele võlausaldajale käesoleva seaduse § 31<sup>1</sup> kohaselt, kui pandikirjade tagatisvara moodustamise eesmärgil loovutatud nõue on uue võlausaldaja juures pandikirjade tagatisvara hulka arvatud.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 31<sup>5</sup>. Täitemenetlus nõude loovutanud võlausaldaja suhtes**

(1) Krediidasutuse suhtes, kes on nõude loovutanud eesmärgiga moodustada tagatisvara, läbi viidavale täitemenetlusele kohaldatakse täitemenetluse seadustikus sätestatud käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.

(2) Krediidasutuselt uuele võlausaldajale loovutatud nõudele, mille eesmärk on tagatisvara moodustamine, on võimalik pöörata sissenõue, seda on võimalik arestida ning sellele on võimalik seada käsutuspiirang üksnes juhul, kui nimetatud nõue ei ole uue võlausaldaja juures arvatud pandikirjade tagatisvara hulka.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 31<sup>6</sup>. Pankrotimenetlus nõude loovutanud võlausaldaja suhtes**

(1) Käesoleva seaduse § 31<sup>1</sup> alusel nõude loovutanud krediidasutuse pankrotivara hulka ei kuulu nimetatud paragrahvi alusel loovutatud nõue ning seda ei saa pankrotimenetluse käigus tagasi võita, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud juhul. Nimetatud piirang kehtib nõuete loovutamise korral, mis on toimunud enne nõude loovutanud krediidasutuse pankroti väljakuulutamist.

(2) Käesoleva seaduse § 31<sup>1</sup> alusel loovutatud nõue kuulub nõude loovutanud krediidasutuse pankrotivara hulka ning seda on tema pankrotimenetluse käigus võimalik tagasi võita üksnes juhul, kui on täidetud üks järgmistest tingimustest:

1) loovutatud nõue ei ole uue võlausaldaja juures arvatud tagatisvara hulka;

2) tagatisvara haldur, tagatisvara kontrollija või teise lepinguriigi vastav institutsioon on andnud nõusoleku ning nõude tagasivõitmise tagajärjel ei lange pandikirjade põhi- ja lisatagatisvara suurus alla seaduses sätestatud miinimummäära ning on tõendatud, et nõuete loovutamise tehingu kehtetuks tunnistamine ei halvenda

pandikirjaomaniku õigusi tema nõuete rahuldamiseks tagatisvara ja sellelt laekuva tulu arvelt vastavalt pandikirjade tingimustele.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

### § 32. Täitemenetlus tagatisvara suhtes

(1) Tagatisvara suhtes läbi viidavale täitemenetlusele kohaldatakse täitemenetluse seadustikus sätestatud käesolevas paragrahvis sätestatud erisustega.

(2) Tagatisvarale on võimalik pöörata sissenõue, seda on võimalik arestida ning sellele on võimalik seada käsutuspiirang üksnes pandikirjadest ja pandikirjadega seotud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste täitmiseks. Sissenõuet, aresti või käsutuspiirangut on võimalik seada ainult tagatisvarale kui tervikule ning üksnes pandikirjaportfelli võlausaldaja nõude mahus. Sissenõuete, arestide ja käsutuspiirangute üle peab arvestust emitent või tagatisvara haldur.

(3) Tagatisele või tagatisvarale sissenõude pööramine, selle arestimine või sellele muu käsutuspiirangu seadmine pandikirjadega mitteseotud põhjustel ei too kaasa täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamist või tagatisvara halduri määramist, kui emitent täidab kõiki muid käesolevast seadusest tulenevaid nõudeid ja kui ei eksisteeri muud alust täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamiseks või tagatisvara halduri määramiseks. Kui eelnimetatud juhul langeb tagatisvara väärtus alla seaduses nõutud määra, on emitent kohustatud viivitamata asendama tagatise, millele on seatud sissenõue, arest või käsutuspiirang, muu samas väärtuses tagatisega.

### § 33. Pandikirjaportfelli eraldumine

(1) Pandikirjaportfell loetakse eraldunuks emitendi:

- 1) pankroti väljakuulutamisel;
- 2) moratooriumi väljakuulutamisel;
- 3) [kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]
- 4) täiendava tegevusloa või põhitegevusloa kehtivuse lõppemisel;
- 5) sundlõpetamist ette nägeva kohtumääruse jõustumisel;
- 6) krediidiasutuse või pandikirjade emiteerimise vabatahtlikuks lõpetamiseks loa saamisel;
- 7) suhtes Finantsinspektsiooni käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud otsuse kehtima hakkamisel.

(2) Finantsinspektsioon võib enne käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1–6 sätestatud sündmuse saabumist teha otsuse pandikirjaportfelli eraldamiseks, kui:

- 1) emitent rikub või võib lähitulevikus tõenäoliselt rikkuda olulisel määral käesolevas seaduses või muudes õigusaktides krediidiasutuse tegevusele esitatud nõudeid;
- 2) on tõenäoline, et emitent muutub lähitulevikus maksejõuetuks.

### § 34. Pandikirjaportfellide eraldumise tagajärjed

(1) Tagatisvara ei kuulu emitendi pankrotivara hulka ja pandikirjaportfellile ei laiene moratoorium. Pandikirjaportfelist moodustub pärast eraldumist iseseisev sihtvarakogum, millesse kuuluvat tagatisvara ja sellest saadud tulu võib kasutada üksnes vastavat liiki pandikirja omaniku ja vastavasse tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentide vastaspoole nõude rahuldamiseks ning pandikirjaportfelli valitsemisega seotud kulude katmiseks.

(2) Mõlemat liiki pandikirjaportfelli üle peetakse eraldi arvestust. Ühte liiki pandikirjade tagatisvara ja sellest laekuvat tulu ei või kasutada teist liiki pandikirjadest ja sellega seotud pandikirjaportfelist tulenevate kohustuste täitmiseks.

(3) Pandikirjaportfellide eraldumisega:

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

- 1) läheb tagatisvara haldurile üle pandikirjaportfellide valitsemise õigus ja õigus olla emitendi asemel menetlusosaliseks kohtumenetluses, mis puudutab pandikirjaportfelli;
- 2) kaotab emitent õiguse teha mis tahes tehinguid pandikirjaportfelli kuuluva varaga.

(4) Pandikirjaportfelli eraldumine ei mõjuta pandikirjadest, tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest ega tagatisvarast tulenevaid õigusi ja kohustusi ning pandikirjadega seotud maksekohustuste täitmise tähtpäeva ei loeta pandikirjaportfelli eraldumisel saabunuks, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti. Pandikirjaomanike ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentide vastaspoole nõuded rahuldatakse tagatisvara ja sellelt laekuva tulu arvelt vastavalt pandikirjade ja tuletisinstrumentide tingimustele.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5) Emitendi tehingutele, mis on tehtud pandikirjaportfelliga pärast käesoleva seaduse § 33 lõikes 1 nimetatud sündmust, kohaldatakse pankrotiseaduse § 36 lõigetes 2–4 pankrotivara kohta sätestatud. Tagatisvara hulka kuuluvate nõuete täitmine emitendile loetakse täitmiseks pandikirjaportfelli kasuks. Emitent annab tagatisvara hulka kuuluvate nõuete täitmisest saadu viivitamata tagatisvara halduri käsutusse.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(6) Emitenti ei või äriregistrist kustutada enne pandikirjaportfellide võõrandamist või likvideerimist.

**§ 35. Pandikirjaportfell kriisilahendusmenetluses ja selle käsitlemine tervendamiskavas**  
[Kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## 2. jagu Tagatisvara haldur

### § 36. Tagatisvara halduri määramine

(1) Emitendi pankroti väljakuulutamisel või emitendi sundlõpetamise otsustamisel määrab kohus Finantsinspeksiooni ettepanekul pankrotimääruses või sundlõpetamist ette nägevas määruses pandikirjaportfellidele tagatisvara halduri.

(2) Põhitegevusloa või täiendava tegevusloa kehtetuks tunnistamisel, pandikirjaportfelli eraldamise otsuse tegemisel või moratoriumi kehtestamisel teeb Finantsinspeksioon kohtule hagita menetluses avalduse tagatisvara halduri määramiseks. Kohus määrab tagatisvara halduri viivitamata, kuid hiljemalt kolm päeva pärast Finantsinspeksiooni avalduse saamist. Kuni tagatisvara halduri nimetamiseni on kontrollijal õigus teha emitendi esindajana tagatisvara arvelt pandikirjaportfelli valitsemiseks vajalikke edasilükkamatuid tehinguid.

(3) Tagatisvara halduri nimetamise kohta tehakse kanne äriregistrisse.

(4) Tagatisvara halduri määramise, pandikirjaportfelli eraldamise või emitendi sundlõpetamise otsustanud kohus edastab Tartu Maakohtu registriosakonnale viivitamata ärakirjad enda ja kõrgemalseisva kohtu lahenditest, mis on tehtud käesoleva paragrahvi lõike 2, käesoleva seaduse §-de 43 ja 44 ning § 48 lõike 2 alusel, ning emitendi sundlõpetamise kohta tehtud lahenditest. Kanne registrisse tehakse kohe pärast määramise edastamist registriosakonnale.

(5) Kui emitent tõendab, et tema kui krediidasutuse või pandikirjade emiteerimise vabatahtlikuks lõpetamiseks loa saamise hetkel on kõik pandikirjad lunastatud ja kõik muud pandikirjaportfellidest tulenevad kohustused on täidetud, ei esita Finantsinspeksioon käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud avaldust ning tagatisvara haldurit ei nimetata. Sellisel juhul ei kohaldata allesjäänud tagatisvarale käesolevat seadust käesoleva seaduse § 7 lõikes 4 või krediidasutuste seaduse § 117 lõikes 3 nimetatud Finantsinspeksiooni otsuse kehtima hakkamisest arvates.

### § 37. Tagatisvara haldurile esitatavad nõuded

(1) Tagatisvara halduriks võib määrata isiku, kes vastab pankrotiseaduses pankrotihaldurile esitatud nõuetele ja krediidasutuste seaduse § 56 lõikes 2 sätestatud nõuetele.

(2) Tagatisvara halduriks ei või olla emitendi ajutine haldur, pankrotihaldur, moratoriumihaldur, likvideerija, isik, kes on olnud emitendi kontrollija, ega krediidasutuste seaduse § 48 lõikes 3 nimetatud isik, pankrotivõlgnik ega emitendi juht, töötaja ega isik, kes täidab krediidasutuste seaduse §-s 93 sätestatud ülesandeid.

[RT I, 13.02.2026, 1- jõust. 01.03.2026]

### § 38. Tagatisvara halduri varaline vastutus

(1) Tagatisvara haldur kannab varalist vastutust oma kohustuste rikkumisega süüliselt tekitatud otsese varalise kahju eest.

(2) Tagatisvara halduri kohustuse rikkumisest tuleneva kahju hüvitamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat alates päevast, kui kannatanu sai teada kahjust ja halduri vastutuse aluseks olevatest asjaoludest, kuid mitte üle kolme aasta tagatisvara halduri vabastamisest arvates.

### § 39. Tagatisvara halduri kutsekindlustus

(1) Tagatisvara halduri tekitatud kahju hüvitamise tagamiseks peab tagatisvara haldur sõlmima kutsekindlustuslepingu Eestis kindlustustegevuseks luba omava äriühinguga järgmistel tingimustel:

1) kindlustusjuhtum on tagatisvara halduri poolt tagatisvara halduri kohustuste rikkumisega otsese varalise kahju tekitamine;

2) kindlustussumma alampiir ühe kindlustusjuhtumi kohta on vähemalt 63 910 eurot;

3) kui kindlustusleping on sõlmitud omavastutusega, hüvitab kindlustusandja tekitatud kahju kogu ulatuses ja nõuab omavastutuse summa tagasi kindlustusvõtjalt.

(2) Käesoleva seaduse alusel sõlmitud kutsekindlustusleping ei pea katma kahju, mis:

1) tekib tagatisvara halduri kohustuste tahtliku rikkumise tõttu;

2) on tagatisvara halduri kutsekindlustuslepinguid sõlmivate kindlustusandjate kindlustustingimuste kohaselt tavaliselt välistatud tulenevalt rahvusvahelisest kindlustus- või edasikindlustuspraktikast.

(3) Pankrotihaldur, kohtutäitur, advokaat ja vandeaudiitor, kelle kutsetegevusest tulenev vastutus on seaduse kohaselt kindlustatud, ei pea sõlmima käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud lepingut, kui olemasolev kutsekindlustusleping hõlmab tegutsemist tagatisvara haldurina.

(4) Tagatisvara haldur esitab kutsekindlustuslepingu ärakirja Finantsinspeksioonile hiljemalt tema volituste alguse päeval.

#### **§ 40. Tagatisvara halduri tasu**

(1) Kohus määrab Finantsinspeksiooni ettepanekul tagatisvara haldurile tema ülesannete täitmise eest tasu, mis vastab tema kvalifikatsioonile ning ülesannete mahule ja keerukusele. Tasu suurus ei või aastatasuna ületada 0,5 protsenti tagatisvara väärtusest.

(2) Tagatisvara halduril on õigus nõuda oma ülesannete täitmiseks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist. Finantsinspeksioon kontrollib tagatisvara halduri ülesannete täitmiseks tehtud kulutuste põhjendatust ja kinnitab vajalike ning põhjendatud kulutuste suuruse. Taotlus kulutuste hüvitamiseks esitatakse koos käesoleva seaduse § 41 lõikes 9 nimetatud aruandega. Kulutuste hüvitamise taotluses märgib haldur kulutuse suuruse, tekkimise põhjuse või aluse ja tekkimise aja.

(3) Tagatisvara halduri tasu ja põhjendatud kulutused kaetakse tagatisvara arvelt. Kui tagatisvara haldur valitseb mitut pandikirjaportfelli, määrab kohus tasu jaotuse pandikirjaportfellide vahel. Põhjendatud kulu kaetakse pandikirjaportfelli arvelt, mille valitsemisega kulu seondub.

#### **§ 41. Tagatisvara halduri õigused ja kohustused**

(1) Tagatisvara halduri määramisel läheb talle üle pandikirjaportfellide valitsemise ja käsutamise õigus.

(2) Tagatisvara haldur selgitab viivitamata, kuid mitte hiljem kui kahe nädala jooksul pärast tema määramist välja, kas tagatisvara ja sellest laekuva tulu arvelt on võimalik rahuldada pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevad emitendi kohustused ning katta pandikirjaportfelli valitsemise kulu.

(3) Kui ilmneb, et pandikirjaportfell on maksejõuetu vastavalt käesoleva seaduse § 49 lõikele 2, teatab tagatisvara haldur sellest viivitamata Finantsinspeksioonile.

(4) Tagatisvara haldur esindab emitenti pandikirjaportfellide valitsemisel ja käsutamisel, sealhulgas pandikirjadest ning tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste täitmisel, tagatisvara hulka kuuluvate nõuete täitmise vastuvõtmisel, hüpoteekide ja muude tagatiste realiseerimisel ja õigusvaidluste pidamisel.

(5) Tagatisvara haldur valitseb pandikirjaportfelle nende laadist tuleneva vajaliku hoolsusega ja viisil, mis võimaldab parimal võimalikul moel täita pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevaid kohustusi. Nimetatud eesmärgi täitmiseks on tagatisvara halduril õigus tagatisvara võõrandada ja koormata, sõlmida tagatisvara arvel tuletisinstrumente ning teha muid vajalikke toiminguid. Tagatisvara halduril on õigus kasutada tagatisvara ja sellest laekuvat tulu ka pandikirjaportfelli valitsemiseks vajalike kulude katmiseks.

(6) Oma ülesannete täitmiseks on tagatisvara halduril õigus kasutada emitendi töötajate abi ja emitendi töövahendeid, hüvitades emitendile nende kasutamise kaasnivad kulud. Emitent on kohustatud andma tagatisvara haldurile üle pandikirjade ja tagatisvaraga seotud lepingud ja muud dokumendid ning tagama tagatisvara haldurile juurdepääsu pandikirjaportfelli valitsemiseks kasutatavatele infosüsteemidele.

(7) Tagatisvara haldur on pandikirjaportfelli valitsemisel kohustatud järgima emitendile krediidasutuste seaduses ja käesolevas seaduses sätestatud nõudeid, sealhulgas krediidasutustele kehtestatud pangasaladuse ja isikuandmete töötlemise nõudeid.

(8) Tagatisvara haldur täidab käesoleva seaduse §-des 54 ja 55 sätestatud aruandluse ja teabe avalikustamise kohustust.

(9) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 8 sätestatule esitab tagatisvara haldur viivitamata pärast käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud ülesande täitmist ning seejärel igal kuul Finantsinspeksioonile aruande pandikirjaportfelli hetkesisust ja oma tegevusest pandikirjaportfelli valitsemisel. Aruandeperiood on kalendrikuu ja aruanne tuleb Finantsinspeksioonile esitada viie tööpäeva jooksul pärast aruandeperioodi lõppu.

(10) Tagatisvara haldur ja emitendi pankrotihaldur, moratooriumihaldur või likvideerija ning tagatisvara haldur ja pandikirjaportfelli pankrotihaldur on kohustatud tegema koostööd ning edastama üksteisele teavet, millel

võib olla tähtsust emitendi või pandikirjaportfelli pankrotimenetluse, likvideerimismenetluse, moratooriumi ja pandikirjaportfelli valitsemise seisukohast. Käesoleva lõike esimeses lauses nimetatud kohustus on ka isikul, kelle volitused tagatisvara haldurina on lõppenud.

#### § 42. Järelevalve tagatisvara halduri üle

Tagatisvara haldurile ei kohaldata pankrotiseaduse §-s 69 sätestatud. Tagatisvara halduri üle teostab järelevalvet Finantsinspeksioon käesoleva seaduse 6. peatükis sätestatud korras.

#### § 43. Tagatisvara halduri vabastamine

(1) Kohus vabastab tagatisvara halduri tema soovil. Vabastamise soovist teatab tagatisvara haldur kohtule ja Finantsinspeksioonile kirjalikult 30 päeva ette.

(2) Finantsinspeksiooni avalduse alusel vabastab kohus hagita menetluses tagatisvara halduri ametist, kui tagatisvara haldur on jätnud oma ülesanded täitmata, ei täida neid nõuetekohaselt või esinevad muud mõjuvad põhjused tagatisvara halduri vabastamiseks.

(3) Kui kohus vabastab tagatisvara halduri käesoleva paragrahvi lõike 1 või 2 alusel, määrab ta Finantsinspeksiooni ettepanekul uue tagatisvara halduri.

### 3. jagu

## Eraldunud pandikirjaportfelli likvideerimine ja võõrandamine

#### § 44. Eraldunud pandikirjaportfelli likvideerimine

(1) Tagatisvara haldur esitab 20 tööpäeva jooksul kõigi pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste täitmisest arvates Finantsinspeksioonile viimased käesoleva seaduse § 41 lõikes 9 ja § 54 lõikes 1 nimetatud aruanded ning avalikustab §-s 55 nimetatud teabe koos teatega pandikirjaportfelli likvideerimise kohta. Lisaks avaldab tagatisvara haldur teate pandikirjaportfelli likvideerimise kohta väljaandes Ametlikud Teadaanded.

(2) Finantsinspeksioon esitab kümne tööpäeva jooksul tagatisvara halduri poolt kõigi käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud kohustuste täitmisest arvates kohtule hagita menetluses avalduse tagatisvara halduri vabastamiseks.

(3) Alates tagatisvara halduri vabastamise kohtumääruse jõustumisest ei kohaldata pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste täitmisest ning pandikirjaportfelli valitsemise kulude katmisest üle jäävale tagatisvarale käesolevat seadust. Isik, kelle volitused tagatisvara haldurina lõppesid, aitab oma võimaluste piires kanda käesoleva lõike esimeses lauses nimetatud vara emitendi pankrotivara või muu vara hulka.

(4) Määruse peale, millega kohus lahendab käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud avalduse, saab esitada määruskaebuse.

#### § 45. Pandikirjaportfelli tervikuna võõrandamine

(1) Finantsinspeksiooni loal võib tagatisvara haldur eraldunud pandikirjaportfelli tervikuna võõrandada teisele Eesti krediiasutusele, kellel on täiendav tegevusluba pandikirjade emiteerimiseks, või käesoleva seaduse § 16 lõike 2 punktis 1 nimetatud lepinguriigi krediiasutusele (edaspidi *omandaja*).

(2) Pandikirjaportfelli tervikuna võõrandamisele kohaldatakse teistes seadustes nõuete, õiguste ja kohustuste ülemineku kohta sätestatud niivõrd, kuivõrd käesolevas jaos ei ole sätestatud teisiti.

(3) Pandikirjaportfelli tervikuna võõrandamisele ei kohaldata võlaõigusseaduse §-des 175–185 sätestatud.

(4) Pandikirjaportfelli tervikuna võõrandamise leping peab sisaldama:

- 1) nii võõrandava krediiasutuse kui ka omandava krediiasutuse ärinime ja asukohta;
- 2) kokkulepet pandikirjaportfelli kuuluvate kõigi õiguste ja kohustuste, sealhulgas tagatiste aluseks olevate lepingute ülevõtmiseks;
- 3) kõigi ülevõetavate lepingute, õiguste ja kohustuste nimekirja;
- 4) õiguste ja kohustuste ülemineku ning sellega seotud dokumentide ja asjaajamise üleandmise tingimusi ja korda.

(5) Kui tagatisvara haldur on Finantsinspeksioonilt saanud loa, avaldab ta viivitamata teate pandikirjaportfelli võõrandamise kohta väljaandes Ametlikud Teadaanded, emitendi veebilehel ja vähemalt ühes üleriigilise levikuga päeva- või nädalalehes. Sama teate avalikustab omandaja oma veebilehel.

(6) Omandajale lähevad üle kõik võõrandatava pandikirjaportfelliga seotud õigused, tagatised ja kohustused, sealhulgas vastutus enne õiguste ja kohustuste üleminekut tekkinud kohustuste eest.

(7) Käesoleva paragrahvi lõikes 6 sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Puudused käesoleva paragrahvi lõike 4 punktis 3 nimetatud nimekirjas või punktis 4 nimetatud tingimustes ja korras ei mõjuta õiguste ja kohustuste üleminekut omandajale.

(8) Kui pandikirjaportfell võõrandatakse tervikuna, ei ole pandikirjaportfelli kuuluvate õiguste ja kohustuste üleminekuks vaja pandikirjaomanike, teiste lepingupoolte, võlausaldajate ega muude huvitatud isikute nõusolekut.

(9) Õigused ja kohustused lähevad üle pandikirjaportfelli võõrandamise lepingus ette nähtud ajal, kuid mitte varem kui 30 päeva pärast käesoleva paragrahvi lõikes 5 nimetatud teate avaldamist.

(10) Omandaja teavitab mõistliku aja jooksul pärast pandikirjaportfelli omandamist pandikirjaomanikke, tagatisvaraks olevate nõuete võlgnikke, tagatisvaraga seotud tuletisinstrumentide vastaspooli ja asjassepuutuvaid kolmandaid isikuid kõikidest asjaoludest, mis on vajalikud vastavate õiguste realiseerimiseks ja kohustuste täitmiseks.

(11) Tagatisvara hulka kuuluvate nõuete täitmine emitendile pärast pandikirjaportfelli võõrandamist loetakse täitmiseks pandikirjaportfelli kasuks ning emitent annab täitmisest saadu viivitamata omandaja käsutusse.

#### **§ 46. Pandikirjaportfelli tervikuna võõrandamise lubatavus**

(1) Pandikirjaportfelli võib tervikuna võõrandada teisele Eesti krediiasutusele, kellel on täiendav tegevusluba pandikirjade emitteerimiseks, kui on täidetud mõlemad järgmised tingimused:

- 1) omandaja täidab kõiki krediiasutuste seaduses, käesolevas seaduses ja muudes õigusaktides emitendile sätestatud nõudeid ja ta ei ole neid viimase viie aasta jooksul korduvalt või olulisel määral rikkunud;
- 2) omandaja suudab tagada piisava sisemise kapitali olemasolu krediiasutuste seaduse § 63<sup>1</sup> lõike 1 tähenduses, et katta pandikirjaportfelli omandamisega kaasnevad riskid, mille suhtes ei kohaldata omavahendite nõudeid.

(2) Pandikirjaportfelli võib tervikuna võõrandada teises lepinguriigis asutatud krediiasutusest omandajale, kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- 1) omandaja täidab kõiki asukohariigi õigusega krediiasutusele ja pandikirjade emitendile kehtestatud nõudeid ning ta ei ole neid viimase viie aasta jooksul korduvalt või olulisel määral rikkunud;
- 2) omandaja asukohariigi õiguse järgi on võõrandatava pandikirjaportfelli pandikirjad ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentid tagatud ning pandikirjaomanike ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentide vastaspoolte õigused kaitstud vähemalt Eesti õigusega samaväärsel tasemel;
- 3) omandaja asukohariigi õigus tagab pandikirjade tagatiseks oleva nõude võlgnike õigused vähemalt Eesti õigusega samaväärsel tasemel ning võõrandamise tulemusel ei muutu kohustuste täitmine ühegi tagatiseks oleva nõude võlgniku jaoks kulukamaks või raskemaks;
- 4) omandaja asukohariigi õigus võimaldab omandajal võõrandatava pandikirjaportfelli omandada;
- 5) omandajal on võõrandatava pandikirjaportfelli omandamiseks olemas kõik vajalikud load ja kooskõlastused, mis on tema asukohariigi õiguse järgi tehingu tegemiseks vajalikud.

#### **§ 47. Pandikirjaportfelli võõrandamise loa andmise menetlus**

(1) Pandikirjaportfelli võõrandamise loa saamiseks esitab omandaja hiljemalt 20. päeval pärast pandikirjaportfelli tervikuna võõrandamise lepingu sõlmimist Finantsinspeksioonile kirjaliku avalduse ning järgmised andmed ja dokumendid (edaspidi käesolevas jaos *taotlus*):

- 1) pandikirjaportfelli võõrandamise leping;
- 2) hinnang pandikirjaportfelli omandamise mõju kohta omandajale ning tema aastaste bilansside ja finantsnäitajate prognoosid, sealhulgas tulud ja kulud tegevusalade kaupa, omandaja usaldatavusnõuete täitmise plaan ja pandikirjaportfellide majandusnäitajate plaanid.

(2) Kui omandaja on teises lepinguriigis asutatud krediiasutus, esitatakse taotluses lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule:

- 1) piisavad tõendid, et omandaja täidab käesoleva seaduse § 46 lõike 2 punktis 1 sätestatud tingimusi;
- 2) vandeadvokaadi motiveeritud õiguslik hinnang omandaja asukohariigi õiguse vastavuse kohta käesoleva seaduse § 46 lõike 2 punktides 2–4 sätestatud tingimustele;
- 3) pandikirjade tagatiseks olevate nõuete võlgnike kohustuste omandajale täitmise korralduse kirjeldus;
- 4) käesoleva seaduse § 46 lõike 2 punktis 5 nimetatud load ja kooskõlastused.

(3) Pandikirjaportfelli võõrandamise loa taotluse läbivaatamisele kohaldatakse krediiasutuste seaduse §-s 13<sup>3</sup> sätestatud, kusjuures põhitegevusloa taotluse ja krediiasutuste seaduse kohta sätestatu laieneb ka pandikirjaportfelli võõrandamise loa taotlusele ning käesolevale seadusele. Kui omandaja on teises lepinguriigis asutatud krediiasutus, teeb Finantsinspeksioon loa taotluse menetlemisel koostööd vastava lepinguriigi finantsjärelevalve asutusega.

- (4) Finantsinspeksioon võib keelduda pandikirjaportfelli võõrandamise loa andmisest, kui:
- 1) käesoleva seaduse §-s 46 sätestatud tingimused ei ole täidetud;
  - 2) ilmnevad muud pandikirjaomanike ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentide vastaspoolte õigustatud huve kahjustavad asjaolud.

#### **§ 48. Pandikirjaportfelli võõrandamisest saadud tulu ja tagatisvara halduri vabastamine**

(1) Võõrandamisest saadud tulu arvelt kaetakse pandikirjaportfelli valitsemise kulud. Pärast kõigi kulude katmist alles jäänud vahendid kannab tagatisvara haldur emitendi pankrotivara või muu vara hulka.

(2) Kui emitendil pole rohkem pandikirjaportfelle ja tagatisvara haldur on täitnud temale käesoleva paragrahvi lõikega 1 pandud kohustused, esitab Finantsinspeksioon viivitamata kohtule hagita menetluses avalduse tagatisvara halduri vabastamiseks.

## **4. jagu**

### **Eraldunud pandikirjaportfelli maksejõuetus**

#### **§ 49. Eraldunud pandikirjaportfelli maksejõuetus**

(1) Maksejõuetule eraldunud pandikirjaportfellile kohaldatakse pankrotiseaduses pankrotivõlgniku ja tema pankrotimenetluse kohta sätestatud käesolevas seaduses sätestatud erisustega.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(2) Eraldunud pandikirjaportfell on maksejõuetu, kui esineb üks järgmistest asjaoludest:

1) tagatisvara või sellest laekuva tulu arvelt ei ole võimalik rahuldada kas või ühe pandikirjaomaniku või tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumenti vastaspoolte õigustatud nõuet ja see võimatus ei ole pandikirjaportfelli majanduslikust olukorrast tulenevalt ajutine;

2) tagatisvara nüüdsväärtus ei kata pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevate kohustuste nüüdsväärtust ega pandikirjaportfelli valitsemise kulusid.

(3) Eraldunud pandikirjaportfelli pankrotiavalduse esitamise õigus on üksnes Finantsinspeksioonil.

(4) Pandikirjaportfelli pankrotiavalduse esitamisel ei kohaldata pankrotiseaduse § 14 lõike 1 punkti 1, §-e 15–26 ega § 27 lõikeid 1–4. Kohus vaatab pankrotiavalduse läbi viivitamata, kuid hiljemalt järgmisel tööpäeval ja otsustab pankroti väljakuulutamise pankrotiavaldusele lisatud tõendite alusel.

(5) Pandikirjaportfelli pankrotivõlausaldajaks võivad olla üksnes pandikirjaomanikud, tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentide vastaspoole, kellel tekib nõue pankrotiseaduse § 48 alusel, ning muud isikud, kelle nõudeid võib seaduse kohaselt tagatisvara või sellelt laekuva tulu arvelt rahuldada.

(6) Pandikirjadest ja tuletisinstrumentidest tulenevad nõuded asuvad samas järigus ning need rahuldatakse enne teiste võlausaldajate nõudeid.

#### **§ 50. Pandikirjaportfelli pankrotihaldur**

(1) Pandikirjaportfelli pankrotihalduri nimetab kohus Finantsinspeksiooni ettepanekul. Pandikirjaportfelli pankrotihalduri puhul ei kohaldata pankrotiseaduse §-s 61 sätestatud.

(2) Pandikirjaportfelli pankrotihalduriks ei või olla isik, kes enne pandikirjaportfelli pankroti väljakuulutamist täitis kontrollija või tagatisvara halduri ülesandeid, ega käesoleva seaduse § 37 lõikes 2 nimetatud isik.

(3) Lisaks pankrotiseaduses sätestatud pankrotihaldur:

1) esitab Finantsinspeksioonile viivitamata selle nõutud andmed ja võimaldab Finantsinspeksioonil tutvuda pandikirjaportfelli pankrotimenetlust puudutava dokumentatsiooniga;

2) vajaduse korral või kui seda näevad ette teise lepinguriigi õigusaktid, teeb pandikirjaportfelli pankrotimääruse teatavaks äriregistrile, kinnistusraamatu pidajale või muu asjaomase registri pidajale lepinguriigis, kus asub tagatisvara.

(4) Lisaks pankrotiseaduse §-s 68 nimetatule võib kohus vabastada pandikirjaportfelli pankrotihalduri Finantsinspeksiooni ettepanekul. Kui pankrotihaldur vabastatakse, määratakse uus pankrotihaldur käesoleva paragrahvi lõikes 1 ette nähtud korras.

(5) Pandikirjaportfelli pankrotihalduri ja emitendi pankrotihalduri või moratoriumihalduri koostööle kohaldatakse käesoleva seaduse § 41 lõikes 10 sätestatud.

#### **§ 51. Pandikirjaportfelli pankrotitoimkond**

(1) Pandikirjaportfelli pankrotitoimkonnas on viis liiget, kellest kolm nimetab Finantsinspeksioon.

(2) Pandikirjaportfelli pankrotimenetluses ei kohaldata pankrotiseaduse § 74 lõikes 7 sätestatud.

## § 52. Pankrotivara moodustamine ja müük

- (1) Pankrotimääruse alusel muutub pandikirjaportfell eraldiseisvaks emitendi pankrotivaraks.
- (2) Pankrotis pandikirjaportfelli tagatisvara hulka kuuluva nõude täitmine emitendile loetakse täitmiseks pandikirjaportfelli pankrotimenetluse pankrotivara kasuks. Emitent või tema pankrotihaldur annab täitmisel saadu viivitamata pandikirjaportfelli pankrotihalduri käsutusse.
- (3) Pankrotihalduril on pankrotitoimkonna nõusolekul õigus müüa tervikuna kogu tagatisvara.

## § 53. Pankrotimenetluse lõppemine

- (1) Pandikirjaportfelli pankrotimenetlust ei tohi lõpetada kompromissiga.
- (2) Ulatuses, milles pandikirjadest ja tagatisregistrisse kantud tuletisinstrumentidest tulenevaid nõudeid ei ole pandikirjaportfelli pankrotimenetluses võimalik täita, on võlausaldajal õigus esitada nõudeid rahuldamata osas emitendi vastu üldises korras, sealhulgas pankrotimenetluses.
- (3) Lisaks pankrotiseaduse § 162 lõikes 1 nimetatud pankrotimenetluse organitele esitab pandikirjaportfelli pankrotihaldur lõpparuande ka Finantsinspeksioonile.

# 5. peatükk

## Aruandlus ja avalikustamine

### § 54. Aruannetele esitatavad nõuded

- (1) Lisaks teistest õigusaktidest tulenevatele aruandekohustustele koostab ja esitab emitent Finantsinspeksioonile regulaarselt järelevalvearuandeid.
- (2) Järelevalvearuannete periood on kvartal.
- (3) Järelevalvearuanded esitatakse 25 päeva jooksul pärast aruandeperioodi lõppu.
- (4) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on Finantsinspeksioonil järelevalve teostamisel õigus nõuda emitendilt täiendavaid perioodilisi ja ühekordseid aruandeid ning andmeid. Täiendavate aruannete ja andmete esitamise sageduse ning tähtaja määrab Finantsinspeksioon.
- (5) Finantsinspeksioonile esitatud aruannete koostamisel kasutatud algandmete allikaks olevaid dokumente on aruande esitaja kohustatud säilitama vähemalt viis aastat.
- (6) Esitatud aruandes puuduste tuvastamisel esitab emitent viivitamata korrigeeritud aruande.
- (7) Järelevalvearuannete sisu, nende koostamise alused ja esitamise korra kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#) määrusega.

### § 55. Pandikirjadega seonduva teabe avalikustamine

- (1) Lisaks teistest õigusaktidest tulenevale teabe avalikustamise kohustusele avalikustab emitent korra kvartalis teavet pandikirjaportfelli kohta. Aasta esimese kolme kvartali teave avalikustatakse 20 päeva jooksul alates vastava kvartali lõpust. Neljanda kvartali teave avalikustatakse kahe kuu jooksul alates kvartali lõpust. Avalikustatud teave peab olema emitendi veebilehel kättesaadav vähemalt viie viimase aasta kohta. [RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]
- (2) Pandikirjaportfelli kohta avalikustatakse liigiti järgmine teave:
  - 1) lunastamata pandikirjade ja tagatisvara nimiväärtus;
  - 2) kõigi kõnealuse pandikirjaprogrammi alla kuuluvate pandikirjade nimekiri rahvusvaheliste väärtpaberite identifitseerimisnumbritega (ISIN-kood) nende olemasolu korral;
  - 3) pandikirjade ja tagatisvara tähtjastruktuur;
  - 4) tagatiste väärtuse geograafiline jaotus vähemalt riigi täpsusega, lähtudes hüpoteekkrediidi või ärihüpoteekkrediidi puhul seda tagava vara asukohast ning muude tagatiste puhul võlgniku või emitendi asukohast;
  - 5) tagatisvara hulka arvatud varade liik, tagatisvara hulka arvatud laenude kogusuurus ja hindamismeetod;
  - 6) asendustagatiste väärtuse summaline jaotus vastavalt nende käesoleva seaduse § 20 lõikes 1 nimetatud liigile;
  - 7) likviidsusvaru suurus ning teave kogu likviidsusvaru ja järgmise 180 päeva maksekohustuste suhte kohta;

8) üle 90 päeva makseviivituses oleva või emitendi hinnangul ebatõenäoliselt laekuva asendustagatiste summa protsentuaalne osakaal tagatisvarast;

9) andmed tururiski, sealhulgas intressimäärariski ja valuutariski ning krediidi ja likviidsusega seotud riskide kohta;

10) loend pandikirja maksekohustuse tähtaega edasilükkavatest tingimustest;

11) põhitagatisvara, kohustusliku lisatagatisvara ja vabatahtliku lisatagatisvara suurus;

12) informatsioon tuletislepingute vastaspoolte kohta;

13) krediidi ja selle tagatiseks oleva vara väärtuse suhte arvutamise meetodika.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(3) Hüpoteekpandikirjade esmastagatiste kohta avalikustatakse täiendavalt järgmine teave:

1) [kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

2) üle 90 päeva makseviivituses oleva või emitendi hinnangul ebatõenäoliselt laekuva hüpoteekkrediitide summa protsentuaalne osakaal tagatisvarast.

(4) Segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatiste kohta avalikustatakse täiendavalt järgmine teave:

1) [kehtetu -RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

2) võlakohustuste summaline jaotus vastavalt nende käesoleva seaduse § 30 lõikes 1 nimetatud liigile;

3) üle 90 päeva makseviivituses oleva või emitendi hinnangul ebatõenäoliselt laekuvate võlakohustuste summa protsentuaalne osakaal tagatisvarast.

(5) Valdkonna eest vastutav ministervõib määrusega kehtestada täpsemad nõuded pandikirjaportfellide kohta avalikustatava teabe koosseisu, avalikustamise viisi ja vorminõuete kohta.

## 6. peatükk Järelevalve

### § 56. Järelevalve alused ja teostamine

(1) Finantsinspeksioon teostab järelevalvet emitendi ja tagatisvara halduri tegevuse vastavuse üle käesolevas seaduses ning selle alusel antud õigusaktides sätestatud nõuetele krediidasutuste seaduse 9. peatükis sätestatud korras käesolevas seaduses sätestatud erisustega. Järelevalve teostamisel on Finantsinspeksioonil kõik krediidasutuste seaduses ja Finantsinspeksiooni seaduses sätestatud õigused.

(2) Finantsinspeksioonil on järelevalve teostamiseks õigus nõuda aruandeid, tasuta teavet, dokumente ning suulisi ja kirjalikke selgitusi järelevalve teostamisel tähtsust omavate asjaolude kohta lisaks krediidasutuste seaduse § 99 lõikes 1 nimetatud isikutele ka kontrollijalt ja tagatisvara haldurilt.

(3) Lisaks krediidasutuste seaduse § 99 lõikes 2 sätestatule on Finantsinspeksioonil õigus järelevalve teostamise eesmärgil nõuda krediidasutuselt, kontrollijalt ja tagatisvara haldurilt kõiki andmeid ja dokumente, mis on vajalikud pandikirjaportfelli nõuetele vastavuse kontrollimiseks.

(4) Lisaks muudes õigusaktides sätestatule on Finantsinspeksioonil õigus nõuda emitendilt ettekirjutusega:

1) tagatiste lisamist tagatisregistrisse;

2) käesoleva seaduse § 21 lõigetes 1 ja 2 sätestatud tingimustele vastavate tagatiste kandmist likviidsusvaru alamregistrisse;

3) nõuetele mittevastavate tagatiste või tuletisinstrumentide eemaldamist tagatisregistrist;

4) ebaõigete kannete parandamist tagatisregistris;

5) hüpoteekkrediiti või ärihüpoteekkrediiti tagava vara ümberhindamist vastavalt Finantsinspeksiooni määratud meetodikale;

6) pandikirjaportfelli stressitesti tegemist Finantsinspeksiooni määratud riskide hindamiseks ja vastavalt Finantsinspeksiooni määratud meetodikale;

7) kontrollija väljavahetamist;

8) kontrollijale teabe andmist ning temale dokumentidele ja infosüsteemidele juurdepääsu võimaldamist;

9) pandikirjade või tagatisvara nüüdisväärtuse arvutamist vastavalt Finantsinspeksiooni määratud meetodikale;

10) sise-eeskirjade seadusega kooskõlla viimist.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

(5) Finantsinspeksioon võib käesoleva paragrahvi lõike 4 punktide 1 ja 2 alusel nõuda seaduses või pandikirjade tingimustes ette nähtust suuremal määral tagatiste lisamist, kui esineb oluline risk, et käesoleva seaduse § 33 lõikes 1 nimetatud sündmuse saabumisel oleks pandikirjaportfell maksejõuetu.

(6) Lisaks krediidasutuste seaduse § 108 lõikes 1 sätestatule on emitent kohustatud viivitamata informeerima Finantsinspeksiooni kõigi andmete ja asjaolude muutumisest, mis olid aluseks täiendava tegevusloa andmise otsustamisel, sealhulgas esitama järgmised andmed ja dokumendid:

1) käesoleva seaduse § 10 lõike 1 punktides 3, 4 ja 7 nimetatud kordade ja meetodikate muutmise korral muudetud kord ja meetodika;

2) pandikirjaportfellide eraldumise kava muutmise korral muudetud kava;

3) käesoleva seaduse § 22 lõikes 1 nimetatud stressitesti tulemused;

4) asjaolud, mis mõjutavad või võivad oluliselt mõjutada pandikirjaportfelli finantsseisundit;

5) muu informatsioon, kui see on ette nähtud käesolevas seaduses.

(7) Finantsinspeksioon ei nõua krediidasutuste seaduse § 108 lõike 2 alusel käesoleva paragrahvi lõike 6 punktides 1–4 nimetatud teabe avalikustamist.

#### **§ 57. Sunniraha**

Käesoleva seaduse alusel antud haldusakti täitmata jätmise või ebakohase täitmise korral võib Finantsinspeksioon rakendada sunniraha asendustäitmise ja sunniraha seaduses sätestatud korras ja krediidasutuste seaduse § 104<sup>1</sup> lõikes 2 sätestatud ülemmäärades.

#### **§ 58. Nimekiri**

(1) Finantsinspeksioon peab emitentide nimekirja, nimekirja pandikirjadest, mille puhul võib kasutada märgist „Euroopa pandikiri”, ja nimekirja pandikirjadest, mille puhul võib kasutada märgist „Eriti kvaliteetne Euroopa pandikiri”. Nimekirjad avalikustatakse Finantsinspeksiooni seaduse § 53 lõike 4 alusel kehtestatud korras.

(2) Finantsinspeksioon edastab igal aastal käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teabe Euroopa Pangandusjärelevalve Asutusele.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## **7. peatükk Vastutus**

#### **§ 59. Pandikirjade tagamise nõuete rikkumine**

(1) Käesoleva seaduse §-s 18–21, § 22 lõikes 2, §-s 23, 25–31, 66 või 67 sätestatud pandikirjade tagamisega seotud nõude rikkumise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 400 000 eurot.

#### **§ 59<sup>1</sup>. Pandikirjade programmi muutmise korra rikkumine**

(1) Käesoleva seaduse §-s 4<sup>1</sup> sätestatud pandikirjade programmi muutmise korra rikkumise või pandikirjade programmi kohta valeandmete esitamise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 400 000 eurot.

[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 60. Nimetuse kaitse nõuete rikkumine**

(1) Käesoleva seaduse §-s 16 sätestatud nimetuse kaitse nõuete rikkumise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 400 000 eurot.

#### **§ 61. Stressitesti tegemata jätmine**

(1) Käesoleva seaduse § 22 lõikes 1 sätestatud stressitesti tegemise kohustuste täitmata jätmise või mitteõigeaegse täitmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 400 000 eurot.

#### **§ 62. Pandikirjaportfellide eraldumise kavas puudulike andmete esitamine**

(1) Käesoleva seaduse § 9 lõikes 2 sätestatud pandikirjaportfelli eraldumise kavas ebaõigete andmete esitamise või selle ajakohastamata jätmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 400 000 eurot.

### **§ 63. Teabe esitamata jätmine**

(1) Käesolevas seaduses sätestatud aruande, dokumendi, selgituse või muu teabe avalikustamise nõuete täitmata jätmise või Finantsinspeksioonile esitamata jätmise, mitteõigeaegse esitamise või puuduliku, ebaõige või eksitava teabe esitamise või avalikustamise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

(2) Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, – karistatakse rahatrahviga kuni 400 000 eurot.

### **§ 64. Tagatisvara halduri kohustuste rikkumine**

Tagatisvara halduri poolt käesoleva seaduse § 41 lõikes 2 sätestatud pandikirjaportfelli maksejõulisuse väljaselgitamise või lõikes 3 sätestatud pandikirjaportfelli maksejõuetusest teavitamise kohustuse rikkumise või mitteõigeaegse täitmise eest – karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut.

### **§ 65. Menetlus**

Käesolevas seaduses sätestatud väärtegade kohtuväline menetleja on Finantsinspeksioon.

## **8. peatükk Rakendussätted**

### **1. jagu Üleminekusätted**

#### **§ 66. Pandikirjade emiteerimise alustamine**

Emitent võib emiteerida pandikirju või esitada Finantsinspeksioonile pandikirjade prospekti kinnitamise taotluse alates 2019. aasta 1. oktoobrist.

#### **§ 67. Enne käesoleva seaduse jõustumist toimunud vara hindamine**

Enne käesoleva seaduse jõustumist toimunud hüpoteek- ja ärihüpoteekkrediiti tagava vara väärtuse hindamise võib lugeda käesoleva seaduse nõuetele vastavaks, kui vara turuväärtus määrati kindlaks kooskõlas hindamise ajal kehtinud õigusaktidega, mille kohaselt oli tagatud objektiivne ja erapooletu hinnang.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

#### **§ 68. Enne käesoleva seaduse jõustumist seatud hüpoteegi suhe krediidi suurusesse**

(1) Kui enne käesoleva seaduse jõustumist väljastatud hüpoteekkrediiti tagavale varale seatud hüpoteek ei vasta käesoleva seaduse § 26 lõikes 2 sätestatule, võib sellest hüpoteekkrediidist tulenevaid emitendi nõudeid kasutada hüpoteekpandikirjade esmastagatisena maksimaalselt ulatuses, mis vastab kümnele üheteistkümnendikule hüpoteegisummast, kuid mitte rohkem kui § 26 lõikes 1 sätestatud määras.

(2) Kui enne käesoleva seaduse jõustumist väljastatud ärihüpoteekkrediiti või elamuehituskrediiti tagavale varale seatud hüpoteek ei vasta käesoleva seaduse § 26 lõikes 2 sätestatule, võib sellest ärihüpoteekkrediidist tulenevaid emitendi nõudeid kasutada segatud tagatisvaraga pandikirjade esmastagatisena maksimaalselt ulatuses, mis vastab kümnele üheteistkümnendikule hüpoteegisummast, kuid mitte rohkem kui § 31 lõikes 4 sätestatud määras.

#### **§ 68<sup>1</sup>. Enne käesoleva seaduse 2021. aasta 17. novembril vastu võetud redaktsiooni jõustumist kehtinud nõuete kohaldamine ja tegevuse kooskõlla viimine**

(1) Emitent, kellele on käesoleva seaduse enne 2021. aasta 17. novembril vastu võetud redaktsiooni jõustumist kehtinud redaktsiooni alusel antud täiendav tegevusluba pandikirjade emiteerimiseks, ei pea taotlema pandikirjade programmi muudatuste heakskiitmist juba emiteeritud pandikirjade või tulevikus emiteeritavate pandikirjade jaoks, mille struktuursed tingimused on samasugused või olulises osas sarnased juba emiteeritud pandikirjadega.

(2) Emitent, kes on käesoleva seaduse enne 2021. aasta 17. novembril vastu võetud redaktsiooni jõustumist kehtinud redaktsiooni alusel emiteerinud pandikirju või kes emiteerib tulevikus pandikirju, mille struktuursed tingimused on samasugused või olulises osas sarnased enne nimetatud redaktsiooni vastuvõtmist emiteeritud pandikirjadega, peab viima oma tegevuse hiljemalt 2022. aasta 8. juuliks kooskõlla ka kõigi käesoleva seaduse

2021. aasta 17. novembril vastu võetud redaktsiooniga kehtestatud nõuetega, kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 ei ole sätestatud teisiti.

(3) Emitent, kes on emiteerinud või emiteerib enne 2022. aasta 8. juulit pandikirju kooskõlas investeerimisfondide seaduse § 115 lõikes 9 sätestatud tingimustega, ei pea järgima 2021. aasta 17. novembril vastu võetud redaktsiooniga käesoleva seaduse § 4 lõigetes 1, 1<sup>1</sup>, 3 ja 6, §-s 4<sup>1</sup>, § 17 lõigetes 4, 4<sup>1</sup> ja 4<sup>2</sup>, §-des 18, 20, 21, 23 ja 30 ning § 34 lõikes 4 lisandunud nõudeid.  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]

## **2. jagu**

### **Seaduste muutmine**

§ 69.–§ 75.[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

## **3. jagu**

### **Seaduse jõustumine**

#### **§ 76. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub 2019. aasta 1. märtsil.

<sup>1</sup>Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2019/2162, mis käsitleb pandikirjade emiteerimist ja pandikirjade avalikku järelevalvet ning millega muudetakse direktiive 2009/65/EÜ ja 2014/59/EL (ELT L 328, 18.12.2019, lk 29–57).  
[RT I, 30.11.2021, 1- jõust. 10.12.2021]