

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

Eesti Panga President
määrus
terviktekst
16.06.2025
Hetkel kehtiv
RT I, 13.06.2025, 28

Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg

Vastu võetud 12.12.2014 nr 17
[RT I, 16.12.2014, 17](#)
jõustumine 01.03.2015

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
02.04.2015	RT I, 08.04.2015, 3	11.04.2015
22.06.2015	RT I, 03.07.2015, 1	01.04.2016
24.01.2024	RT I, 30.01.2024, 4	01.04.2024
06.06.2025	RT I, 13.06.2025, 22	16.06.2025

Määrus kehtestatakse [krediidiasutuste seaduse](#) § 83 lõike 2¹alusel.
[[RT I, 08.04.2015, 3](#)- jõust. 11.04.2015]

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Käesoleva määrusega kehtestatakse nõuded eluasemelaenu summa ja laenu tagatise väärtuse suhtele (edaspidi *eluasemelaenu tagatuse piirmäär*), nõuded laenusaaaja poolt erinevate laenulepingute alusel perioodiliselt tasumisele kuuluvate laenu- ja intressimaksете ning laenusaaaja sissetulekute suhtele (edaspidi *laenumaksете piirmäär*), eluasemelaenu tagasimaksmise maksimaalne tähtaeg ja käesoleva määruse nõuete järgimisel lubatud erandid.

(1¹) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud nõuded peavad olema täidetud hetkel, mil eluasemelaenu summa (või – eluasemelaenu osadena andmise korral – laenusumma esimene väljamakse) antakse laenusaaaja käsutusse.
[[RT I, 03.07.2015, 1](#)- jõust. 01.04.2016]

(2) Eluasemelaen on käesoleva määruse tähenduses füüsilisest isikust laenusaaajale §-s 2 nimetatud laenuandja antav laen, mis on tagatud selle laenuandja kasuks seatud hüpoteegiga ja mille sihtotstarve on Eestis asuva eluaseme ostmise, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine.
[[RT I, 13.06.2025, 22](#)- jõust. 16.06.2025]

§ 2. Määruse kohaldamine

Määrus kehtib kõikidele Eestis tegutsevatele krediidiasutustele, sealhulgas välisriigi krediidiasutuste Eesti filiaalidele.

§ 3. Eluasemelaenu tagatuse piirmäär

(1) Eluasemelaenu tagatuse piirmäära täitmist hinnatakse laenu tagatuse suhtarvu alusel. Laenu tagatuse suhtarv leitakse laenu summa ja laenu tagatise esemeks oleva kinnisasja või kinnisasjade väärtuse jagamisel järgnevalt:

$$\text{laenu tagatuse suhtarv} = \frac{\text{eluasemelaenu summa}}{\text{tagatise eseme väärtus}}$$

(2) Laenu tagatuse suhtarv võib olla kuni 85%.
[[RT I, 03.07.2015, 1](#)- jõust. 01.04.2016]

(3) Riiklikult tagatud eluasemelaenude puhul võib laenu tagatuse suhtarv olla kuni 90%.

[RT I, 13.06.2025, 22- jõust. 16.06.2025]

(4) Eluasemelaenu tagatis peab olema selle laenu arvelt ostetavale, püstitatavale, laiendatavale, rekonstrueeritavale või renoveeritavale eluasemele või laenusajale ja/või kaastaotlejale kuuluvale muule kinnisasjale laenu andva krediidasutuse kasuks seatud hüpoteek. Eluasemelaenu võib tagada ka kolmandale isikule kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteek.

[RT I, 13.06.2025, 22- jõust. 16.06.2025]

(5) Tagatisena võib arvestada ainult esimese järjekoha hüpoteeke. Järgnevatele järjekohtadele seatud hüpoteeke võib krediidasutus tagatisena arvestada, kui kõik eelnevad hüpoteegid on seatud selle sama krediidasutuse või riigi kasuks.

(6) Laenu tagatuse suhtarvu määramisel loetakse laenu tagava kinnisasja väärtuseks kinnisasja eluasemelaenulepingu sõlmimise eelselt hinnatud turuväärtus või eluaseme tegelik ostu-müügi hind, sõltuvalt sellest, kumb on väiksem.

(7) Kui eluasemelaenu tagatis tagab ühtlasi mõnda muud laenusaja või kolmanda isiku laenukohustust, siis võetakse laenu tagatuse suhtarvu leidmisel arvesse kõik selle tagatisega tagatud laenude summad.

(8) Eluasemelaenu tagatuse piirmäär ei kohaldata eluasemelaenudele, mida antakse varasema laenu restruktureerimiseks või refinantseerimiseks ja mille summa ei ületa restruktureeritavast või refinantseeritavast laenust tulenevat nõuet.

§ 4. Laenumaksete piirmäär

(1) Laenumaksete piirmäär järgimist hinnatakse laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu alusel. Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv leitakse laenusaja kõikide laenukohustuste põhiosa- ja intressimaksete summa ja laenusaja netosissetuleku jagamisel järgnevalt:

$$\text{laenumaksete ja sissetuleku suhtarv} = \frac{\sum_{i=1}^n (\text{põhiosamaksed} + \text{intressimaksed})_i}{\text{laenusaja netosissetulek}}$$

kus *n* on laenusaja kõikide tarbijakrediidilepingute arv koos uue eluasemelaenuga.

(2) Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv võib olla kuni 50%.

[RT I, 03.07.2015, 1- jõust. 01.04.2016]

(3) Laenusaja netosissetulekuna arvestatakse laenusaja regulaarset ja tõendatud maksudejärgset sissetulekut. Regulaarne on sissetulek, mida laenusaja saab samas suurusjärgus igas kuus, kvartalis ja/või aastas ning mille hindamisel laenusaja on arvestanud sissetuleku laekumise piisavat ajavahemikku ja kestlikkust. Maksudejärgne on sissetulek, millest on maha arvatud riiklikeks maksudeks ja makseteks minevad summad.

(4) Laenumaksed ehk laenude põhiosa- ja intressimaksete summa on nii uue eluasemelaenu kui ka laenusaja poolt laenu andvast krediidasutusest ja teistest krediidasutusest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikide muude laenude, liisingute ja muude tarbijakrediidilepingutest tulenevate igakuiste laenumaksekohustuste summa, mis on laenu andvale krediidasutusele teada. Koos teise isikuga tasumisele kuuluvad laenumaksed võetakse arvesse proportsionaalselt laenusajale langeva laenumaksete tasumise kohustusega.

[RT I, 08.04.2015, 3- jõust. 11.04.2015]

(5) Kui eluasemelaenu antakse fikseerimata intressimääraga, siis arvestatakse eluasemelaenu põhiosa- ja intressimaksete summa arvutamisel intressimäärana kas laenulepingus määratud intressimäär või aastaintressimäär 6% olenevalt sellest, kumb intressimäär on kõrgem.

[RT I, 30.01.2024, 4- jõust. 01.04.2024]

(5¹) Laenumaksete summa arvutamisel on lubatud eluasemelaenu tagasimaksmise tähtajana arvestada laenulepingus määratud laenu tagasimaksmise tähtaja asemel ka tähtaega, milleni laenusajal on laenulepingu kohaselt õigus laenu tagasimaksmise kohustuse täitmist pikendada.

[RT I, 08.04.2015, 3- jõust. 11.04.2015]

(6) Laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu arvutamisel lugejas ja nimetajas toodud näitajad esitatakse kuisel baasil väljendatuna eurodes. Kui laenusaja netosissetulek või laenumaksed ei ole igakuised või on väljendatud muus vääringus, siis viiakse need suhtarvu arvutamiseks kuisele alusele ja esitatakse eurodes.

(6¹) Kui laenulepingu kohaselt toimub eluasemelaenu laenumaksete tasumine graafiku järgi, mis erineb igakuiste maksetega annuiteetgraafikust või igakuiste võrdsete põhiosamaksetega graafikust mis tahes kalendrikuul kogu laenulepingu perioodil, arvutatakse selle laenu kuine põhiosa- ja intressimakse summa kogu laenulepingu perioodi keskmisena.

[RT I, 30.01.2024, 4- jõust. 01.04.2024]

(7) Kui eluasemelaen võetakse koos kaastaotlejaga, siis summeeritakse laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu lugejas laenusaaaja ja kaastaotleja kõik laenu andvale krediitiasutusele teadaolevad laenumaksed ning nimetajas laenusaaaja ja kaastaotleja netosissetulekud.

§ 5. Eluasemelaenu tagasimaksmise tähtaeg

Eluasemelaenu tagasimaksmise lepinguline tähtaeg võib olla maksimaalselt 30 aastat alates laenusumma (või – eluasemelaenu osadena andmise korral – laenusumma esimese väljamakse) laenusaaaja käsutusse andmise kalendrikuule järgneva kolmanda kalendrikuu esimesest päevast.
[RT I, 08.04.2015, 3- jõust. 11.04.2015]

§ 6. Lubatud erandite piirmäär

Käesoleva määruse §-s 3 ja/või 4 nimetatud piirmäärasid ületades ja/või §-s 5 sätestatust pikemaks tähtjaks võib krediitiasutus anda eluasemelaene kuni 15% ulatuses kvartali jooksul väljastatud uute eluasemelaenude kogusummast.
[RT I, 03.07.2015, 1- jõust. 01.04.2016]

§ 7. Jõustumine

Määrus jõustub 1. märtsil 2015. aastal.