

Väljaandja:	Eesti Panga President
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.03.2015
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	10.04.2015
Avaldamismärge:	RT I, 16.12.2014, 17

Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg

Vastu võetud 12.12.2014 nr 17

Määrus kehtestatakse [krediidiasutuste seaduse](#) § 83 lõike 2 alusel.

§ 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 intressimaksete ning laenusaaaja sissetulekute suhtele (edaspidi *laenumaksete piirmäär*), eluasemelaenu tagasimaksmise maksimaalne tähtaeg ja käesoleva määruse nõuete järgimisel lubatud erandid.

(2) Eluasemelaenu käesoleva määruse tähenduses on §-s 2 nimetatud laenuandja poolt füüsilisest isikust laenusaaajale antav hüpoteegiga tagatud laen, mille sihtotstarve on Eestis asuva eluaseme ostmise, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine.

§ 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 eluasemelaenu andmise otsuse tegemise hetkel võib olla kuni 85%.

(3) Kredexi käendusega väljastatud laenude puhul võib laenu tagatuse suhtarv olla kuni 90%.

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

(5) Tagatisena võib arvestada ainult esimese järjekoha hüpoteeke. Järgnevatele järjekohtadele seatud hüpoteeke võib krediidiasutus tagatisena arvestada, kui kõik eelnevad hüpoteegid on seatud selle sama krediidiasutuse 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 laenusaaaja või kolmanda isiku laenukohustust, siis võetakse laenu tagatuse suhtarvu leidmisel arvesse kõik selle tagatisega tagatud laenude summad.

(8) Eluasemelaenu tagatuse piirmäära 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 piirmäära järgimist hinnatakse laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu alusel. Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv leitakse laenusaaaja kõikide laenukohustuste põhiosa- ja intressimaksete summa ja laenusaaaja netosissetuleku jagamisel järgnevalt:

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

kus n on laenusaaaja kõikide tarbijakrediidilepingute arv koos uue eluasemelaenuga.

(2) Laenumaksete ja sissetuleku suhtarv eluasemelaenu andmise otsuse tegemise hetkel võib olla kuni 50%.

(3) Laenusaaaja netosissetulekuna arvestatakse laenusaaaja regulaarset ja tõendatud maksudejärgset sissetulekut. Regulaarne on sissetulek, mida laenusaaaja saab samas suurusjärgus igas kuus, kvartalis ja/või aastas ning mille hindamisel laenusaaaja 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 laenusaaaja poolt laenu andvast krediidiasutusest ja teistest krediidiasutusest ning teistelt laenuandjatelt võetud kõikide muude laenude, liisingute ja muude tarbijakrediidilepingutest tulenevate igakuiste laenumaksekohustuste summa, mis on laenu andvale krediidiasutusele teada.

(5) Kui eluasemelaen antakse fikseerimata intressimääraga, siis arvestatakse eluasemelaenu intressimäärana kas laenulepingus toodud intressimäär, millele on lisatud 2 protsendipunkti, või aastaintressimäär 6% olenevalt sellest, kumb intressimäär on suurem.

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

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

§ 5. Eluasemelaenu tagasi maksmise tähtaeg

Eluasemelaenu tagasimaksmise lepinguline tähtaeg võib olla maksimaalselt 30 aastat alates hetkest, millal laenusumma või eluasemelaenu osadena andmise korral laenusumma esimene väljamakse antakse laenusaaaja käsutusse.

§ 6. Lubatud erandite piirmäär

Kuni 15% iga kvartali jooksul antud uute eluasemelaenude kogusummast võib krediidiasutus anda eluasemelaene käesoleva määruse §-s 3 ja/või 4 nimetatud piirmäärasid ületades ja/või §-s 5 sätestatud pikemaks tähtajaks. Alates määruse jõustumisest kuni 31. märtsini 2015 võib krediidiasutus anda eluasemelaene eelnimetatud piirmäärasid ületades ja/või §-s 5 sätestatud pikemaks tähtajaks kuni 15% selle perioodi jooksul antud uute eluasemelaenude kogusummast.

§ 7. Jõustumine

Määrus jõustub 1. märtsil 2015. aastal.

Ardo Hansson
president