KREDEX Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutus

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Peakontrolör
Narva mnt. 11a
15013 Tallinn

12.02.2003 nr 150

KredExi vastus Riigikontrolli kontrolliaruande nr 2-4/02/94 eelnõule

Käesolevaga saadame Teile meie kommentaarid kontrolliaruandele ning teavitame Teid rakendatavatest abinõudest.

Vastused eelnõus toodud ettepanekutele

Ettepanek lk 10: "Teha pankadele ettepanek tagastada sihtasutusele 1,3 mln krooni neid laene, mille väljastamine ei ole tõendatud koostöölepingus sätestatud dokumentidega, või esitada puuduvad dokumendid."

KredExi juhatuse kavandatud tegevused:

1. Veebruaris 2003 esitab juhatus nõukogule hinnangu andmiseks ülevaate üürnike laenudeks eraldatud raha kasutamise kohta.
2. KredEx teeb pankadele ettepaneku tagastada sihtasutusele 1,3 mln krooni neid laene, mille väljastamine ei ole tõendatud koostöölepingus sätestatud dokumentidega, või esitada puuduvad dokumendid viivitamatult pärast Riigikontrollilt konkreetsete laenuandmete (laenusaaja nimi, laenulepingu nr ja sõlmimise kuupäev, laenuandja nimi) saamist.

Ettepanekud lk 13: "Täpsustada seda pankadega sõlmitud koostöölepingu punkti, mis käsitleb laenude kasutamise sihipärasuse jälgimist ning täiendada lepingut sanktsioonidega lepingutingimuste täitmata jätmise eest."

Oleme alustanud läbirääkimisi koostöölepingute täpsustamiseks. Ka täna sisaldavad koostöölepingud olulist sanktsiooni pankadele: KredExil on õigus käendusleping üles öelda, kui tagatis on antud koostöölepingu tingimusi rikkudes. See aga tähendab, et laen jääb alatagatuks ning pank peab sellele tegema suuremad provisjonid või nõudma lisatagatisi.

Ettepanekud lk. 13: "Tõhustada kontrolli pankades selle üle, kas sihtasutuse käendusega väljastatud laenude aluseks olevad dokumendid vastavad koostöölepingu tingimustele. Määrata pankadele tähtajad sihtasutuse käendusega laenude dokumentide vastavusse viimiseks koostöölepingu tingimustega ja kontrollida selle täitmist".

Riigikontrolli auditi periood hõlmas KredExi laenukäenduste andmist kuni 2002 juuni lõpuni. KredExi loomisest kuni 2002 maikuuni töötas KredExi eluasemevaldkonnas ainult üks töötaja, kelle töökoormus ei võimaldanud pankades

KredEx
Krediidi ja Ekspordi
Garanteerimise
Sihtasutus

Pärnu mnt 67B
10134 Tallinn
Telefon: 6 819 950
Faks: 6 819 951

e-mail: kredex@kredex.ee
www.kredex.ee
Reg.nr. 90006012

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 13.02.2003 Reg nr 2-7.1-TR/03/109-2

põhjalikumaid kontrollauditeid korraldada. 2002. a maikuust on tööle võetud ka kliendihaldur, kes 2002 II poolaastal sooritas auditid kõigis KredExiga koostöölepingut omavates pankades ja liisingfirmades. Nende auditite käigus välja tulnud ebatäpsused käenduste vormistamisel dokumenteeriti ning kõigi juhtumite osas langetas KredExi finantskomitee otsuse. Pankasid ja liisingfirmasid on probleemidest teavitatud ning oleme alustanud läbirääkimisi koostöölepingute täpsustamiseks.

Laenudokumentide auditeid pankades jätkame ka edaspidi regulaarselt. Vigaste dokumentide leidmisel anname pankadele tähtajad nende vastavusse viimiseks koostöölepinguga ning kontrollime täitmist.

Kommentaarid ja vastulaused eelnõus toodud üksikjuhtumite kirjeldustele

Eelnõu lk 8 lõige 4 ütleb, et lepingutes toodud laenuproportsioone auditeeritud perioodil ei järgitud. Meie kirjas nr 1114, 13.12.2002, saatsime Teile alljärgneva info: Eesti Eluasemefondi 27.11.1997.a. nõukogu protokollist lähtub, et seoses suure nõudlusega EVP laenudele tegi Majandusministeerium Valitsusele taotluse muuta erastamisest laekuva raha protsentuaalset jaotust omavalitsuste, omanike ja üürnike vahel. Valitsus otsustas proportsioonid samaks jätta, kuid andis nõukogule õiguse neid muuta. (Lisasime koopiad Vabariigi valitsuse protokollist nr. 62, 30.12.1997 päevakorrapunkt nr. 16 ja Vabariigi Valitsuse määrus nr. 262, 30.12.1997.)

21.01.1998.a. Eesti Eluasemefond nõukogu koosolekul kinnitati erastamisest tuleva raha kasutamine 1997.a. järgmiselt: 93,9% ehk 155 mln krooni üürnikele ja 6,1% ehk 10 mln krooni omanikele. Üürnikele antava laenuressursi muutmise kohta on Eesti Eluasemefond saatnud 26.01.1998.a. kirjad nii Eesti Ühispanka kui Forekspanka. Koopiad vastavatest kirjadest on Riigikontrollile esitatud. SA Eesti Eluase nõukogu kinnitas 21.01.1998. erastamisest laekunud raha protsentuaalse jaotuse 1998. aastaks: üürnikele 98,9%, omanikele 1,1%. SA Eesti Eluase nõukogu kinnitas 21.12.1999. erastamisest laekunud raha protsentuaalse jaotuse 1999. aastaks: üürnikele 99,3%, omanikele 0,7%. SA Eesti Eluase nõukogu kinnitas 22.12.2000. erastamisest laekunud raha protsentuaalse jaotuse 2000. aastaks: üürnikele 100%.

Seoses erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmisega lõppes alates 01.01.2001. nimetatud seaduse alusel Sihtasutusele Eesti Eluase vahendite laekumine ja sihtasutus ei saanud enam eraldada pankadele vahendeid sihtotstarbelise laenukapitalina nimetatud seaduse alusel. SA Eesti Eluase nõukogu arutas 23.11.2000 peetud koosolekul EVP laenudega seonduvat. 2000. aasta veebruaris vastu võetud EVP laenutaotlused üürnikele olid ressursipuudusel rahuldamata, sest taotluste vastuvõtuks avatud päeva jooksul laekus õigustatud subjektidelt taotlusi rohkem, kui sihtasutus oli seaduse alusel vahendeid saanud. Samas aga olid laenust ilma jäänud üürnikud õigustatud laenu saama ning olid ka teinud kulutusi: korterite hindamisaktid, ostetud EVP-d.

Nõukogu otsustas esitada Rahandusministeeriumile taotluse vahendite eraldamiseks Vabariigi Valitsuse Omandireformi reservfondist. Vastav taotlus ka esitati ja vastavalt Vabariigi Valitsuse korraldusele nr 34-K 10.01.2001 eraldati SA Eesti Eluase 35 015 000 krooni laenu andmiseks tagastatavate eluruumide üürnikele nende ümberasumiskulude ja nimetatud eluruumide omandamise kulude katteks. Vahendid

anti pankadele edasi aastal 2000 vastu võetud sundüürnike laenutaotluste rahuldamiseks. Proportsioonidest eraldi ei räägitud, sest nimetatud vahendid eraldati sundüürnike jaoks ja nõukogu oli juba 2000. aasta lõpus vastu võtnud otsuse vahendid 100% üürnikele kulutada. Seega väidame, et SA nõukogu on igal aastal vahendite kasutamise proportsiooni kinnitanud, kehtestatud proportsioonidest on panku teavitatud ja pangad on laenude väljastamisel faktiliselt lähtunud nimetatud otsustest.

Eelnõu lk 8 viimane lõige ütleb, et pangad on paljudel juhtudel passi sissekirjutuse asemel aktsepteeritud elanike registri tõendit. Koostöölepingusse ei ole vastavasisulist muudatust küll sisse viidud, aga elanike registri tõend kinnitab elamise ja üürnikuks olemise fakti samaväärselt passi sissekirjutusega.

Eelnõu lk 9 lõige 1 ütleb, et pangad on üüri tasumise tõendina aktsepteerinud ka majaomaniku, tema volitatud esindaja või maja haldava firma teadet, et pretensioone üürniku suhtes ei ole. KredEx ei näe, et pangatöötajad oleksid valesti toiminud. Kui üürnikud tasusid üürimakseid omanikele sularahas, siis ei olegi raha saajal muud võimalust seda tõendada. Meile ei ole teada seadust, mis kehtestaks muu nõude.

Eelnõu lk 9 lõige 2 ütleb, et auditeeritud perioodil laenu saanud üürnikud on end paljudel juhtudel tagastatavatesse majadesse registreerinud pärast 20.06.1991.a Üürnike laenu on saanud ka need, kes laenu taotlemise ajal ei olnud enam tagastatavasse elamusse registreeritud, kuid vara üleandmise hetkel omasid sissekirjutust. Mainitud isikud olid hetkel kehtiva seaduse kohaselt õigustatud subjektid, seega anti laenu seaduslikult.

Eelnõu lk 9 lõige 6 ütleb, et ühes Sampo Panga laenulepingus oli laenusaaja elukohana näidatud sissekirjutuse alusel tagastatav maja, kuid hüpoteegi seadmise lepingu lõpetamise kokkuleppes oli elukohaks teine aadress. Ostetav eluase asus kolmandas kohas. Laenu tagatiseks oli vormistatud kokkuleppes näidatud aadressil asuv maja. Rendilepingu ennetähtaegse lõpetamise kokkuleppe koopia ja uue eluaseme ostu leping puudusid. Laenutaotluses, mis on esitatud veebruaris 2000.a., oli märgitud elukohaks tagastatud eluruum. Täpselt samad andmed esitati ka laenulepingus. Laenusaaja vastab kõikidele laenu andmise eeltingimustele. Tuleb arvesse võtta asjaolu, et laenutaotluse esitamise ja laenulepingu sõlmimise vahele jäi umbes poolteist aastat rahasumma mitteeraldamise tõttu. Panga töötajad väitsid, et Sundüürnike probleem on kohati äärmiselt terav ning samuti ei ole saladus, et tihti on vaimse ja füüsilise "terrori" kaasabil üürnikest enne tähtaega vabanetud. Pank on arvamusel, et see ei ole oluline takistus, kui elukohaks on näidatud muu elukoht kui tagastatud eluruum. Pank esitas nõudmise vastavale notaribüroole ning ootab vastust seda juhtumit puudutava ostu-müügi ja hüpoteegi seadmise lepingu kohta. Pank kinnitab, et kõik lepingus äratoodud summad on õiged.

Eelnõu lk 10 lõige 3 ütleb, et KredExile esitati 2001.a. augusti kohta aruanne, milles ühe laenusaaja kohta on näidatud laenu tagastamise tähtaeg 2 kuud, kuid tegelikult on laen osaliselt summas 73 500 krooni siiani tagastamata. Panga töötaja eksis aruande koostamisel. KredExile saadeti faksiga nimetatud laenulepingu esilehe koopia, kus selgub, et laenulepingu tähtaeg on 2 aastat. Pank on saatnud parandatud aruande.

Eelnõu lk 10 lõige 4 ütleb, et Sampo Pangas on laenu antud isikule, kelle välismaalase pass ja Eestis ajutise elamise luba olid laenulepingu sõlmimise ajal aegunud. Panga töötaja selgituse järgi olevat laenusaajal laenu saamise hetkel juba uus välismaalase pass ja tähtajaline elamisluba olnud, kuid koopiat neist ei ole võetud. Panga andmetel taotles Laenu taotleja laenu 02.09.1999.a., sellel ajal oli antud isikul olemas seaduse järgu kehtiv pass, mis kehtis kuni 06.07.2000.a. Notaribüroost kinnitati esialgu suuliselt ja hiljem lubati saata ka faks, et pass oli ostu-müügi ja laenulepingu vormistamise hetkel uus ja kehtiv. Koopia uuest passist on tegemata jäänud.

Eelnõu lk 11 lõige 4 ütleb, et Käendust on saanud paljudel juhtudel suure sissetulekuga hästi toimetulevad inimesed, kel olid head elamistingimused juba enne laenu taotlemist ning kes olnuksid suutelised võtma pangalaenu uue eluaseme soetamiseks ka turutingimustel, ilma KredExi sekkumiseta. Sama lõige ütleb, et laenu saamisel on määravaim tagatise väärtus ning seetõttu on lihtsam võtta laenu suure sissetulekuga ning juba kõrge väärtusega kinnisvara omavatel isikutel.

KredEx ei võta endale õigust määrata, missuguses korteris või majas ja kus peab laenu sooviv inimene elama. Leiame, et inimesel on õigus vabale valikule oma kodu loomisel. See aga tähendab, et soetatavad eluasemed on väga erineva hinnaskaalaga. Piiravaks teguriks KredExi käenduste kasutamisel on kaks asjaolu: käendusele on kehtestatud maksimaalne suurus ning käendus on tasuline. Mingeid piiranguid laenusaajate sissetulekute tasemete osas Vabariigi valitsus programmide algatamisel kehtestanud ei ole. Leiame ka, et käenduste andmine ainult kõige madalama sissetulekute tasemega elanikele muudaks nimetatud toote oluliselt riskantsemaks ning oleks seega vastuolus KredExi põhikirjalise eesmärgiga olla isetasuv.

Tegelik käenduste praktika näitab, et meie tagatisega laenusummad algavad 18 tuh. kroonist, samuti on KredExi tagatist kasutatud kõikides Eesti maakondades. Lõviosa käendustest on läinud korterite soetamiseks. Leiame, et KredExi Noore Pere ja Noore Oma Kodu laenukäendused vastavad Valitsuse poolt arutatud noorte perede eluasemete programmi ideele, samuti on nad kooskõlas valmiva uue Elamumajanduse Arengukavaga.

Eelnõu lk 12 lõige 11 ütleb: "Ühispank on ühe noore oma kodu laenu puhul võtnud tagatiseks kinnistu tulevikuväärtuse. Tulevikuväärtuse on sihtasutuse juhataja vastuseks panga küsimusele kirjalikult kooskõlastanud. KredExi töötajate väitel probleemi pole, sest tegu on kinnisvaraeksperdi antud turuväärtusega, võttes arvesse hinda valmimisel. Kuivõrd laenu üldtingimuse on kehtestanud aga Kredxi nõukogu, ei ole juhataja pädevuses neid muuta."

Tulevikuväärtuse aktsepteerimine on kirjas koostöölepingus, mitte üldtingimustes, juhataja ei ole andnud nõusolekut üldtingimustest erandite tegemiseks, vaid on tegutsenud oma volituste ulatuses. Tagatisvara tulevikuväärtuse alusel laenulimiidi ja tagatise maksimaalse suuruse määramine tuleneb koostöölepingus sätestatust. Pank vastutab, et igal hetkel on laenuvõtja kasutuses laenuna maksimaalselt 90% tagatisvara hetkeväärtusest. Tulevikuväärtuse alusel laenulimiidi otsustamist kasutatakse põhiliselt maja ehitamise puhul, kus vastasel juhul peaks iga etapi valmimise järel tellima uue hindamisakti ning seni kehtinud koostöölepingu järgi küsima alati SA-lt nõusolekut laenu- ja tagatise summa suurendamiseks. Uue

hindamisakti tellimine on alati laenuvõtja kohustus ning tooks endaga laenuvõtja jaoks kaasa suured kulutused.

Eelnõu lk 12 lõige 12 ütleb, et Ühispank on noore pere laenu andnud isikule, kellel pole all 16.a last. Ühispangas töötaja tehtud vea tõttu oli garantiilepingus märgitud noore pere laen, kuid tegelikult oli tegemist noore oma kodu laenuga. Pangas tehti lepingu parandus ja laenusaajale tehti kohustuseks KredExit sellest teavitada, mida laenusaaja kahjuks ei teinud. KredExi teavitamine on Panga kohustus, mida antud juhul ei olnud täidetud. Pangale on tehtud sellekohane märkus.

Eelnõu lk 13 lõige 2 ütleb, et Sampo Pank on KredExi käenduse vormistanud suuremale summale kui laenutingimustes kehtestatud 24% tagatisvara väärtusest. KredExile saadetud garantiilepingus nr. G-070601AD on ekslikult kirjutatud protsent 26,97 käsitsi parandatud 7,03 protsendiks koos laenutöötaja allkirjaga. Nimetatud protsent vastab tõele arvutuste järgi: garantiisumma 62 600 krooni moodustab tagatise väärtusest 890 000 krooni 7,03 protsenti. Seega ei ole lubatud 24% ületatud. Ilmselt jäi pangatöötajal nimetatud parandus panga garantiilepingu eksemplarile tegemata.

Eelnõu lk 13 lõige 3 ütleb, et Sampo Pangast on noore oma kodu laenu saanud vanem kui 35-aastane isik. Panga kinnitusel ning laenulepingust tulenevatele andmetele tuginedes selgus, et laenusaaja oli üle 35.a vana. Pank tunnistas omapoolset eksitust. Tulenevalt koostöölepingust on tagatis tühine (p.10.10).

Eelnõu lk 13 lõige 7 ütleb, et KredExi nõukogu on 05.09.2001.a. koosoleku otsusega lubanud suunata ühel noore pere laenusaajal väljastatavast laenust 61% olemasoleva kodulaenu refinantseerimiseks. Kui "kodulaenu" saaja on noore pere või noore oma kodu laenu sihtgruppi kuuluv isik ja laen on võetud eluaseme soetamiseks või renoveerimiseks, siis on selliste laenude toetamine kooskõlas KredEx'i põhikirjaga, sõltumata laenu nimetusest. Noore pere ja noore oma kodu laenu üldtingimused, s.h. nõuded refinantseerimisele, on kehtestanud sihtasutuse nõukogu, järelikult oli neil ka õigus tingimustes erandeid teha. 40%-line refinantseerimine oli sel ajal lubatud ja nõukogu oli meie sihtgruppi kuuluvale perele tehtava mööndusega nõus.

Lugupidamisega

Maive Rute
Juhataja

M. Adler
6 819 964

MAJANDUS- JA KOMMUNIKATSIOONIMINISTEERIUM

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Peakontrolör

Teie 31.12.2002 nr 2-7.1-TR/02/2051 ja 2054

Meie 04.02.2003 nr 1-11-2-1/03/2

Vastus kontrollaruande eelnõule "Eluasemelaenude andmine ja käendamine KredExi poolt"

Austatud härra Jüri Kõrge

Täname Teid asjalike tähelepanekute ja ettepanekute eest. Teie hinnangud antud valdkonnale aitavad tõhusalt kaasa edasiste arengute planeerimisele.

Saadame meie kommentaarid kontrollaruandele ning teavitame Teid rakendatavatest abinõudest:

Ettepanek lk 10: "Nõuda juhatuselt põhjaliku ülevaate esitamist üürnike laemudeks eraldatud raha kasutamise kohta ning anda hinnang juhatuse tegevusele selles valdkonnas."

KredExi nõukogu arutas oma 29.01.2003 toimunud koosolekul käesolevat kontrollaruande eelnõud. Juhatus esitab põhjaliku ülevaate üürnike laenudeks eraldatud raha kasutamisest nõukogu järgmisel koosolekul 12.02.2003. Nõukogu kavatseb ka edaspidi järjekindlalt käsitleda eluasemelaenude valdkonda kuuluvaid küsimusi ja juhatuse tegevust sel alal.

Ettepanek lk 13: "Täpsustada sihtasutuse käendusega antavate laenude eesmärki ning sihtgruppidele esitatavaid laenu saamise nõudeid. Täpsustada seda pankadega sõlmitud koostöölepingu punkti, mis käsitleb laenude kasutamise sihipärasuse jälgimist, ning täiendada lepingut sanktsioonidega lepingutingimuste täitmatajätmise eest."

Juhime Teie tähelepanu, et Vabariigi Valitsus ei kehtestanud Noore Pere või Noore Oma Kodu programmides piiravaid tingimusi laenuvõtja sissetulekute taseme osas. Oluliseks piiranguks on KredExi poolt antava käenduse maksimaalne suurus (400 000 kr), mis jääb väga kallite eramute ehitamisel või soetamisel lihtsalt väikeseks. KredExi laenukäendus on suunatud eelkõige väiksema sissetulekuga elanikkonnakihtidele tulenevalt sihtgruppide määratlusest: lastega peredes ja noortel, alles karjääri alustavatel inimestel on sissetulekud ühe inimese kohta üldjuhul tagasihoidlikumad. KredExi käenduste suunatust õigele sihtgrupile kinnitab ka antud käenduste statistika, mille kohaselt lõviosa käendusi on antud tavaliste, suhteliselt odavate korterite soetamiseks.

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 05.02.2003 Reg.nr 2-2.1-TR/02/2051-2

000730
Harju tn. 11
15072 TALLINN
Reg. kood 70003158

Tel: (0) 625 6304
Faks: (0) 631 3660
E-mail: info@mkm.ee

Hansapank 764 54
a/a 221001147466

Meetmete kujundamisel oleme samuti silmas pidanud programmi isetasuvuse vajadust. Laenusaaja peab olema võimeline laenu teenindama. Suurema ja paremini hajutatud käenduste portfelli korral on piisav tõenäosus, et KredEx ei vaja riigilt täiendavaid toetusi.

KredEx on alustanud pankadega läbirääkimisi, et täiustada koostöölepinguid Riigikontrolli ja KredExi korraldatud auditite käigus esilekerkinud puudujääkide ärahoidmiseks.

Ettepanek lk 14: "Võtta seisukoht laenude tagastamisest laekuvate vahendite toodete sihtfondidesse suunamise seaduslikkuse osas".

SA Eesti Eluase põhikirja alusel arvati tagastatud laenud sihtkapitali hulka. SA Eesti Eluasemele eraldatud vahendid tulid ühendamisel KredExile üle sihtkapitalina. Seega leiame, et laenude tagastamisest laekuvad vahendite suunamine on piisavalt reguleeritud.

Ettepanek lk 15: "Võtta seisukoht, kui seaduslikud ja põhjendatud on kolmandale sektorile väljastatud toetused. Selgitada välja, miks kanti Eesti Korteriühistute Liidule otsustatust suurem toetus, ja anda sellele hinnang".

Kolmanda sektori toetamisega soovis riik kaasa aidata omandireformi läbiviimise kiirendamisele. Sihtasutusele Eesti Eluase eraldati 1999 riigieelarvest 6 mln krooni kolmanda sektori toetusteks. Ettenähtud summad kasutati eesmärgipäraselt, vastavalt riigieelarve seadusele.

SA Eesti Eluase sai riigieelarvest vahendeid ka 2000. aastal, seekord täpselt määramata otstarbega. SA Eesti Eluase põhikirja kohaselt oli nende nõukogul õigus suunata riigieelarvest kindla sihtotstarbeta laekunud summad muuhulgas kolmanda sektori toetusteks. Sihtasutuse Eesti Eluase ühendamisel võttis KredEx üle kõik õigused ja kohustused, muuhulgas ka kohustuse välja maksta eelmise nõukogu poolt kolmandale sektorile määratud toetused. Seega leiame, et kolmandale sektorile makstud toetused olid seaduslikud ja põhjendatud.

Sihtasutuste ühendamisperioodil ekslikult Korteriühistute Liidule enammakstud summa 8600 krooni on 2002. aasta lõpuks tagastatud. Nõukogu kavatseb tõhustada kontrolli juhatuse tegevuse, sealhulgas raamatupidamise korraldamise üle.

Lugupidamisega

Liina Tõnisson
Minister

Marika Priske
Kantsler,
SA KredExi nõukogu esimees

Meeli Õismaa
06256403

101633