Eluasemelaenude andmine ja käendamine KredExi poolt

KONTROLLIARUANNE

28. veebruar 2003
nr 2-5/03/10

Eluasemelaenude andmine ja käendamine KredExi poolt

Tallinn
2003

Kokkuvõte

Riigikontroll hindas, kas sihtasutus KredEx on kasutanud riigieelarvest eraldatud ning erastamisest laekunud raha sundüürnikele eluasemelaenu andes seaduslikult ja sihtotstarbeliselt ning käendanud noore pere ja noore oma kodu laene kooskõlas nõukogu kehtestatud üldtingimuste ja sihtasutuse põhikirjaga.

Ajavahemikul 1995–2002 eraldati sihtasutusele ja tema eelkäijatele riigieelarvest 99,4 mln ja erastamisest laekus 521,5 mln krooni sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

Üürnikele erastamisest laekunud rahast laenude andmise aluseks oli omandireformi aluste seadus ja erastamisest laekuva raha kasutamise seadus. Eluruumide omandamiseks võetud laenu said üürnikud tagasi maksta erastamisväärtpaberites. Pangad väljastasid üürnikele laene sihtasutusega sõlmitud laenulepingute alusel.
Noore pere ja noore oma kodu laene käendati KredExi nõukogu poolt kinnitatud üldtingimustel. Käendus toimus KredExi ning pankade ja finantseerimisasutuste vahel sõlmitud koostöölepingute järgi.

Lisaks laenude andmisele ja käendamisele on KredEx toetanud kolmandat sektorit.

Peamised järeldused

Laenude andmine

- Laene väljastanud pangad ei olnud alati järginud KredExiga sõlmitud lepingutes ette nähtud tingimusi: puudusid laenu saamise aluseks olevad dokumendid ning laenu olid saanud need, kel polnud õigust seda saada; laen väljastati lepingus ettenähtust erinevate või puudulikult vormistatud dokumentide alusel, mistõttu ei olnud võimalik kindlaks teha, kas laenu summa määrati õigesti.
- Järelevalve laenulepingute tingimuste täitmise üle ei olnud piisav.
- KredExi juhatus ei olnud auditeeritud perioodil esitanud nõukogule ülevaateid pankade käsutusse antud laenuressursi sihtotstarbelise kasutuse kohta.

Laenude käendamine

- Pangad olid väljastanud mõnel juhul laene KredExiga sõlmitud koostöölepingus ettenähtuist erinevatel tingimustel.
- Pankades puudus mõnede laenude puhul osa nõutavaid dokumente.
- KredEx ei kasutanud piisavalt koostöölepingutes sätestatud õigust kontrollida pankade tegevust käendatud laenude väljaandmisel.

Olulisemad ettepanekud

Majandus- ja kommunikatsiooniministrile

- Täpsustada sihtasutuse käendusega antavate laenude eesmärki ning sihtgruppidele esitatavaid nõudeid.
- Võtta seisukoht laenude tagastamisest laekuvate vahendite toodete sihtfondidesse suunamise ning kolmanda sektori toetamise seaduslikkuse suhtes.

KredExi nõukogule ja juhatusele

- Nõukogul nõuda juhatuselt põhjalikku ülevaadet üürnike laenudeks eraldatud raha kasutamise kohta ning anda hinnang juhatuse tegevusele selles valdkonnas.
- Nõuda pankadelt nende 1,3 mln krooni üürnike laenude tagastamist, mille väljastamine ei ole tõendatud sihtasutuse ja pankade vahel sõlmitud lepingus sätestatud dokumentidega, või puuduvate dokumentide esitamist.

- Täpsustada pankadega sõlmitud koostöölepingu punkti, mis käsitleb laenude kasutamise sihipärasuse jälgimist, ning täiendada lepingut sanktsioonidega lepingutingimuste täitmata jätmise eest.
- Tõhustada kontrolli pankades selle üle, kas sihtasutuse käendusega väljastatud laenude aluseks olevad dokumendid vastavad koostöölepingu tingimustele ning puuduste korral määrata tähtajad dokumentide vastavusse viimiseks koostöölepingu tingimustega.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri ning KredExi nõukogu esimehe vastus

KredExi laenukäendus on suunatud eelkõige väiksema sissetulekuga elanikkonnakihtidele, kuid samas on arvestatud ka programmi isetasuvuse põhimõtet. Hästi hajutatud käenduste portfelli korral on piisav tõenäosus, et KredEx ei vaja riigilt täiendavaid toetusi.

KredExi juhatust kohustati esitama järgmisel nõukogu koosolekul põhjalik ülevaade üürnike laenudeks eraldatud raha kasutamise kohta. Nõukogu kavatseb ka edaspidi järjekindlalt käsitleda eluasemelaenude valdkonda kuuluvaid küsimusi ning tõhustada kontrolli juhatuse tegevuse, sh raamatupidamise korraldamise üle.

KredEx on alustanud pankadega läbirääkimisi, täiendamaks koostöölepinguid auditi käigus esile kerkinud vigade ärahoidmiseks.

Laenude tagastamisest laekuvate vahendite suunamine sihtfondidesse ning kolmanda sektori toetamine on põhjendatud ja piisavalt reguleeritud.

KredExi juhataja vastus

KredEx teeb pankadele ettepaneku tagastada sihtasutusele 1,3 mln krooni neid laene, mille väljastamine ei ole tõendatud laenulepingus sätestatud dokumentidega, või esitada puuduvad dokumendid.

Auditeeriti kõiki panku ja liisingufirmasid, kes on KredExiga koostöölepingu sõlminud, avastatud ebatäpsused käenduste vormistamisel dokumenteeriti ning KredExi finantskomitee langetas kõigi juhtumite osas otsuse. Laenudokumentide auditeid jätkatakse ka edaspidi regulaarselt.

***

Riigikontroll tunneb heameelt, et majandus- ja kommunikatsiooniminister ning KredEx nõustusid enamiku järelduste ja ettepanekutega ning on juba rakendanud või on kavandanud rakendada mitmeid abinõusid laenudega tehtava töö parandamiseks.

Vabariigi Valitsus kiitis 11.02.2003 heaks elamumajanduse arengukava, milles on toodud toetatavad sihtgrupid. Teeme majandus- ja kommunikatsiooniministrile ettepaneku sätestada KredExi põhikirjas laenude tagasimaksmisest laekuva raha suunamine sihtfondidesse ning nõukogu õigus toetada elamumajandusega tegelevat kolmandat sektorit. Sel juhul oleks selgelt määratud, milleks sihtasutus võib raha kasutada.

Sisukord

SISSEJUHATUS **5**

Valdkonna ülevaade **5**

1. ÜÜRNIKE LAENUD **8**

1.1. Pankadega sõlmitud laenulepingud **8**

1.2. Järelevalve lepingute täitmise üle **9**

1.3. Laenude andmine **10**

1.4. ERA Panga antud laenud **12**

2. LAENUDE KÄENDAMINE **14**

2.1. Laenuandmise tingimused **14**

2.2. Järelevalve lepingute täitmise üle **14**

2.3. Käendatavate laenude andmine **15**

3. LAENUDE TAGASTAMISE JÄLGIMINE **18**

4. KOLMANDA SEKTORI TOETUSED **19**

LISA **20**

1. Auditivalim **20**

2. Puuduliku dokumentatsiooniga antud üürnike laenud **20**

3. Kolmanda sektori toetused **20**

AUDITEERITAVATE VASTUSED **22**

Sissejuhatus

Auditi aluseks oli Riigikontrolli 2002. aasta tööplaan.

Auditi eesmärgiks oli hinnata, kas sihtasutus KredEx on kasutanud riigieelarvest eraldatud ning erastamisest laekunud raha sundüürnike eluasemelaenu andmiseks seaduslikult ja sihtotstarbeliselt ning kas ta on noore pere ja noore oma kodu laene käendanud kooskõlas nõukogu kehtestatud üldtingimuste ja sihtasutuse põhikirjaga.

Auditeeritud asutus oli KredEx. Et sihtasutusest ei olnud aga võimalik saada kõiki vajalikke andmeid, siis tutvus audiitor ka laenude väljastamise aluseks olevate dokumentidega Eesti Ühispangas, Sampo Pangas, Krediidipangas, Nordea Pangas, Balti-Ameerika Investeeringute AS-is ning AS-is Hansa Liising Eesti.

Auditivalimisse kuulus 129 sundüürniku laen (41,8 mln) ning 156 noore pere ning noore oma kodu laenu käendus (11,2 mln krooni).

Auditeeritud periood oli 2001. aasta ja 2002. aasta esimene pool. Üksikute küsimuste puhul hõlmas audit vajadusel ka varasemat või hilisemat perioodi.

Valdkonna ülevaade

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusalas tegutseva Krediidi ja Ekspordi Garanteerimise Sihtasutuse KredEx üks põhieesmärke on viia ellu riigi poliitikat elamumajanduse arengu toetamisel, pakkudes eluasemeturul laenu- ja liisingutagatisi ning sihtotstarbelisi laenuressursse, kui pole kindel, et neid pakub erasektor[1]. Peale selle on KredExi ülesanne toetada ettevõtlust ja eksporti.

Sihtasutus loodi valitsuse korraldusega 2000. aastal[2]. 01.01.2001 ühendas KredEx endaga kolm sihtasutust − Ekspordi Krediteerimise ja Garanteerimise Sihtasutuse, Ettevõtluse Krediteerimise Sihtasutuse ja Sihtasutuse Eesti Eluase − , võttis üle varad ja kohustused, lõpetas laenude väljastamise ning asetas põhirõhu tagatiste andmisele.

Raha on KredEx saanud riigieelarvest, erastamisest, valitsuse eelarvevälisest omandireformi reservfondist, annetustest ning omatulust[3] – ülevaate annab **tabel 1** (andmed on miljonites kroonides).

Raha allikas ja kasutamine	1995−1998	1999	2000	2001	2002	Kokku
Riigieelarve	**75**	**13**	**11,4**	**–**	**–**	**99,4**
Eluasemelaenudeks määratud	15	–	–	–	–	15
III sektori toetamiseks määratud	–	6	–	–	–	6
Eluasemelaenudeks tegelikult	74,5	–	–	–	–	74,5
III sektori toetamiseks tegelikult	–	6	2,9	0,5	–	9,4
Eluasemelaenude garantiifondi	–	7	12,7	–	–	19,7
Erastamisest laekunud raha	**308,7**	**146,1**	**47**	**35,2**	**-15,5**	**521,5**
Üürnikele laenatud	286	138,1	62,3	23,7	–	510,1
Omanikele laenatud	10,4	1	–	–	–	11,4
Annetus Noore pere laenu garantiifondi	–	–	–	**2,5**	–	**2,5**
Omatulud	**–**	**–**	**1,8**	**7,0**	**3,5**	**12,3**
Noore pere laenu garantiifondi	–	–	1,8	–	3,5	5,3
Noore oma kodu laenu garantiifondi	–	–	–	3,5	–	3,5
Korteriühistute laenude garantiifondi	–	–	–	3,5	–	3,5

Allikas: Kredexi andmed

[1] KredExi põhikiri p 2.1
[2] Vabariigi Valitsuse 29.06.2000. a korraldus nr 555-k

Kokku on eluasemelaene väljastatud 596 mln krooni.

KredEx ja tema eelkäijad Eesti Eluasemefond ning Sihtasutus Eesti Eluase väljastasid enne 2002. aastat pankade vahendusel laene õigusvastaselt võõrandatud ja nüüd tagastatud majade üürnikele uute eluruumide omandamiseks ja ümberasumiskulude katteks; omanikele aga tagastatud majade renoveerimiseks. Üürnikud said eluruumide omandamiseks võetud laenu tagasi maksta erastamisväärtpaberites.

Eluasemelaenude käenduse osas ei ole seadusandja toetusesaajate sihtgruppe ja tingimusi määratlenud. Kuidas suhteliselt suurt ressurssi kasutada ja milline on sihtasutuse käenduse piirmäär, on otsustanud KredExi nõukogu.

Praegu on KredExi toodeteks eluasemevaldkonnas noore pere ja noore oma kodu ning korteriühistute laenude käendused. Noore pere laenu käendust saavad taotleda pered või üksikvanemad, kes kasvatavad alla 16-aastast last või lapsi. Noore oma kodu laenu käenduse sihtgrupp on kõrg- või keskeriharidusega kuni 35-aastased töötavad spetsialistid. Käendused on mõeldud neile, kes soovivad võtta laenu eluaseme soetamiseks ning vähendada esmast sissemakset ehk omafinantseeringut. Käendus võimaldab vähendada omafinantseerimise määra 10%-le pankade nõutud tavapäraselt 34%-lt. KredExi käenduse abil olid seisuga 01.07.2002 parandanud oma elutingimusi üle 3000 noore pere ja spetsialisti.

Eluasemelaenude tagamist reglementeerib KredExi nõukogus 03.04.2002 kinnitatud "Krediidiriski juhtimise ning laenude ja garantiide teenindamise, hindamise ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmise kord". Iga laenutoote jaoks on nõukogu kehtestanud omaette sihtfondi. Noore pere ja noore oma kodu laenukäendusi võib sihtasutus anda sihtfondi 12-kordse summa ulatuses.

Eluasemelaenude käenduste portfelli maht oli 246,1 mln ning tagatud laenude maht 1,185 mld krooni. Noore pere keskmine laen oli ligemale 335 000, noore spetsialisti oma üle 400 000 krooni. Väljamaksete katteks on arvestatud 6,6 mln krooni, väljamaksmise juhtumeid auditeeritud perioodil ei esinenud. Eluasemelaenu portfell teenis 2001. aastal intresse 5,9 mln, selle aasta esimesel poolel 1,9 mln krooni ning tagatistasud eluasemelaenudelt olid vastavalt 4,4 mln ja 3,8 mln krooni.

Majandusminister on valitsuse 20.03.2001. a istungil informeerinud valitsust noore pere ja noore oma kodu laenuprojektidest, valitsus on need teadmiseks võtnud.

Laenude ja käenduste väljastamise korraldus

Eesti Eluasemefond sõlmis 1997. aastal laenulepingud 3 pangaga fondi raha edasilaenamiseks sihtotstarbeliselt ning kandis pankadele laenuressursi üle. Pangad esitavad sihtasutusele perioodiliselt infot väljastatud laenude kohta. Laenude põhisumma tagasimaksmine erastamisväärtpaberites toimub arvestusliku kursiga 1 EVP = 1 EEK. Laenude tagastamisest laekunud erastamisväärtpaberid kannavad pangad KredExi kustutusarvele.

Eluasemelaenu (noore pere ja noore oma kodu laen) käendamiseks on sihtasutus Eesti Eluase ja KredEx sõlminud ajavahemikul 2000─2001 koostöölepingud 5 panga ja 2 finantseerimisasutusega.

Käendamise protseduur on järgmine[4]:

- Pank võtab laenutaotluse vastu ja otsustab pärast analüüsi laenu andmise.
- Pank edastab KredExile laenulepingu koopia.

---

[3] Erastamisest laekuva raha kasutamise seadus § 7, § 11 lg 1 ja Vabariigi Valitsuse 10.01.2001. a korraldus nr 34-k
[4] Koostööleping, osa "Garantiide andmise protseduur"

- KredEx allkirjastab käenduslepingu 3 eksemplaris ja edastab selle pangale 7 päeva jooksul arvates laenulepingu koopia saamisest.

- Pank saadab KredExile laenu saaja, panga ja KredExi poolt allkirjastatud käenduslepingu ühe eksemplari 7 päeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest. Kui KredEx on volitanud panka sõlmima käenduslepingut enda nimel, siis allkirjastab pank lepingu ja saadab selle KredExile samuti 7 päeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest.
  KredExi juhataja on volitanud kõiki partnereid (5 panka ja 2 finantseerimisasutust) sihtasutuse nimel käenduslepinguid sõlmima.

1. Üürnike laenud

Ülevaate üürnikele antud laenudest annab **tabel 2** (andmed miljonites kroonides).

	Ühispank	Sampo Pank
Jääk 31.12.2000	10,3	12,6
Antud pankadele täiendavat raha 2001	17,2	32,3
Laekus EVP kustutuskontole 2001	20,6	36,3
Jääk 31.12.2001	6,9	8,6
Laekus EVP kustutuskontole seisuga 30.06.2002	–	0,04
Tagastatud omandireformi reservfondi	6,9	8,4
Jääk 30.06.2002	–	0,2

Allikas: KredExi andmed

1.1. Pankadega sõlmitud laenulepingud

Õigusvastaselt võõrandatud ja nüüdseks tagastatud elamus elavatel üürnikel on õigus uue eluruumi saamiseks taotleda laenu või toetust riigilt või kohalikult omavalitsusüksuselt. Uute eluruumide omandamise ja ümberasumiskulude katteks võidakse kasutada erastamisest laekunud raha. Tagastatavate eluruumide üürnikud võivad laenu tagasi maksta erastamisväärtpaberites.

KredExi eelkäija Eesti Eluasemefond sõlmis 1997. aastal lepingud Eesti Ühispanga, ERA Panga ja Forekspangaga laenu andmiseks sundüürnikele (ümberasumiseks ja uue eluruumi ostmiseks), õigusjärgsetele omanikele (tagastatud elamute renoveerimiseks) ning kohalikele omavalitsustele (õigusvastaselt võõrandatud majades asuvate ja tagastamisele kuuluvate eluruumide üürnikele üüripindade ehitamiseks). Ressursi kandis sihtasutus pankadele erastamisest laekunud rahast.

Pärast erastamisest laekuva raha ülekandmise lõpetamist alates 01.01.2001 eraldas valitsus oma 10.01.2001. a korraldusega nr 34-k KredExile eelarvevälisest omandireformi reservfondist 35 mln krooni laenu andmiseks tagastatavate eluruumide üürnikele. Rahandusministeerium kandis summa KredExi kirja alusel 01.02.2001 üle Eesti Ühispangale ja Sampo Pangale. Raha ülekandmise kohta lisakokkuleppeid ei sõlmitud. Auditeeritud perioodil ongi üürnike laenud antud nimetatud pankade kaudu.

KredExi nõukogu otsusega kohustati panku väljastama taotlejatele laenud hiljemalt 31.08.2001. Pangad ei väljastanud laene 15,5 mln krooni ulatuses ning tagastasid selle summa vastavalt erastamisest laekuva raha kasutamise seadusele valitsuse eelarvevälisesse omandireformi reservfondi käesoleva aasta aprillis. KredExi ja pangatöötajate selgituse kohaselt loobusid esialgu laenu taotlenud üürnikud hiljem selle vormistamisest.

Kooskõlas Eesti Eluasemefondi ja pankade vahel sõlmitud laenulepingute lisaga 1 on õigus nn sundüürniku laenu saada:

- Tagastatava eluruumi üürnikul, kes kasutas tagastamisele kuuluvat eluruumi üürilepingu alusel seisuga 20.06.1991. Lisakokkuleppega 12.01.1998 määrati õigustatud isikuks üürnik, kes kasutas tagastamisele kuuluvat eluruumi üürilepingu alusel elamu tagastamise hetkel. Tagastamise hetkeks loetakse vara üleandmise akti vormistamise kuupäeva.

- Eelmises punktis sätestatud isikuga laenutaotluse esitamise ajal koos elaval täisealisel perekonnaliikmel vastavalt teiste täisealiste samas eluruumis elavate praeguste või endiste perekonnaliikmete omavahelisele kirjalikule kokkuleppele, mille on kinnitanud eluruumi omanik.

Koos taotlusega peab laenusoovija pangale esitama:

- õigusjärgsele omanikule tagastatud vara üleandmise akti koopia;
- passi isikuandmete lehe ja sissekirjutuse koopia (kui taotleja on üürnikuga koos elav täisealine perekonnaliige, siis veel koopia tagastatava eluruumi üürniku passi isikuandmetega lehe ja sissekirjutuse koopia);
- majaomaniku passi isikuandmete lehe koopia;
- koopia majaomaniku ja üürniku ning kõigi viimasega koos elavate täisealiste perekonnaliikmete poolt alla kirjutatud kokkuleppest üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise kohta;
- üürilepingu koopia, selle puudumisel kviitungid või muud korteriüüri tasumist tõendavad dokumendid kolme viimase kuu kohta.

Lepingute p 8.1.2 järgi on pank kohustatud tagama laekunud taotluste registreerimise ja nende läbivaatamise ühe kuu jooksul laekumisest ning sõlmima tingimustele vastavate taotluste alusel laenulepingud taotluste laekumise järjekorras.

Lepingud ei sätesta sanktsioone tingimuste rikkumise puhuks.

1.2. Järelevalve lepingute täitmise üle

Laenulepingute p 8.1.6 järgi peab pank teostama laenu kasutamise üle järelevalvet.

Laenulepingu täitmist on kontrollinud auditeeritud perioodil Eesti Ühispangas 2001. ja 2002. aastal piiratud ulatuses audiitorfirma PricewaterhouseCoopers. Kontrollitud on laenu kasutamise sihipärasust, krediidiriskide maandamist ja laenuarvestuse õiget kajastamist. 2002. aasta aruandes juhtis audiitor KredExi tähelepanu vajadusele defineerida täpsemalt muu tagatisena aktsepteeritavate varade mõiste ning tõhustada kontrolli laenutehingutega seotud alginfo üle, veendumaks, et laenu kasutatakse eesmärgil, mis on kooskõlas seaduste ning Eesti Eluasemefondi tegevuse põhimõtete ja eesmärkidega.

Sampo Panga töötajate selgituse järgi puudub vajadus järelevalve järele, sest laenulepingud on sõlmitud klausliga, et laenusumma kantakse ostetava eluaseme müüja pangakontole või notari deposiidiarvele ning sestap ei ole laenusaajal olnud võimalust laenu muul eesmärgil kasutada.

Selline selgitus ei ole põhjendatud, sest ei käsitle laenu saamise alusdokumentides sisalduvaid riske.

Valitsuse eelarvevälisest omandireformi reservfondist tehtud eraldiste järele valvab rahandusminister[5]. Rahandusministeeriumi töötajad on kontrollinud viimati erastamisest laekunud raha kasutamist sihtasutuses Eesti Eluase 1999. aasta detsembris ja 2000. aasta jaanuaris. Leiti, et raha on kasutatud sihtotstarbeliselt, kuid arvukate taotluste tõttu on tunduvalt suurendatud üürnikele antava laenu osakaalu.

KredExi nõukogu ei ole auditeeritud perioodil kuulanud juhatuse aruandeid pankadega sõlmitud laenulepingute tingimuste täitmise asjus. Nõukogu koosolekul ei ole olnud arutusel ka Eesti Ühispangas PricewaterhouseCoopersi läbi viidud üürnike laenude auditi tulemused.

KredExi selgituse kohaselt nõukogu on saanud igas kvartalis bilansi ja kasumiaruande ning sihtasutuse Eesti Eluase poolt antud laenude tingimuste täitmist ei ole olnud põhjust päevakorda võtta, sest ei ole esinenud nõukogu seisukohavõttu vajavaid probleeme.

[5] Erastamisest laekuva raha kasutamise seadus § 10 lg 2

1.3. Laenude andmine

Laenulepingute p 8.1.2 järgi on pank kohustatud kontrollima taotlejate vastavust sihtotstarbeliste laenude andmiseks kehtestatud tingimustele, nõudes taotlejatelt lepingu lisades sätestatud dokumentide esitamist.

Audiitor tutvus Eesti Ühispangas ja Sampo Pangas 129 üürniku laenutoimikuga. Kõik laenud väljastati 2001. aastal. Eesmärgiks oli välja selgitada, kas laene on antud kooskõlas omandireformi aluste seaduse ning laenulepingute tingimustega; kas neid on kasutatud sihtotstarbeliselt ning kas pangad on suhtunud sihtasutuse vahenditest väljastatud laenudesse samasuguse tõsidusega kui enda vahenditest antud laenudesse. Samuti oli tähelepanu all, kas laenudokumentide säilitamine on kooskõlas raamatupidamise hea tavaga.

Kooskõlas laenulepingute p-ga 2.2 on pank kohustatud 60% laenusummast kasutama laenude andmiseks õigusvastaselt võõrandatud majades asuvate ning tagastamisele kuuluvate eluruumide üürnikele ümberasumiseks või eluruumi ostmiseks; 20% kohalikele omavalitsustele õigusvastaselt võõrandatud majades asuvate ning tagastamisele kuuluvate eluruumide üürnikele üüripindade ehitamiseks; 20% õigusvastaselt võõrandatud elamute õigusjärgsetele omanikele neile tagastatud elamute renoveerimiseks.

Lepingutes toodud laenuproportsioone auditeeritud perioodil ei järgitud. Valitsus oli eraldanud raha vaid sundüürnike ümberasumiseks või eluruumi ostmiseks, laene antigi 2001. aastal ainult nimetatud otstarbel. KredExi juhatus ei olnud esitanud nõukogule ettepanekut teha pankadega sõlmitud laenulepingute laenuressursi jaotuskavas muudatusi.

Kredexi selgituse kohaselt nähtub Eesti Eluasemefondi 27.11.1997. a nõukogu protokollist, 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. Nõukogu ja pangad olid teadlikud, et 2001. aastal eraldati raha ainult tagastatud majade üürnikele.

Vastavalt lepingutele ei kuulu panga kohustuste hulka kontrollida laenutehingutes osalevate isikute tausta ega ka tehingutes sisalduvaid võimalikke vastuolusid regulatsiooniga, kui laenudokumentatsioon vastab nõuetele.

Laenu summa ei tohi ületada 2/3 ostetava eluruumi ostuhinnast ega üürniku momendil kasutatava elamispinna väärtusest. Pangad on nõudnud laenu väljastamiseks mõlemate turuväärtuse hindamise akte. Kõik aktid on koostanud vastava litsentsiga kinnisvarabürood või atesteeritud hindajad.

1.3.1. Laenutagatised

Laenutingimuste järgi võib laenu tagatiseks seada pandi laenu eest ostetavale eluruumile, kokkuleppel pangaga ka muu panga poolt aktsepteeritava tagatise. Tagatisena aktsepteeritava vara mõistet ei ole täpsemalt defineeritud. Paljudel juhtudel on pangad vormistanud tagatiseks eraisikute käendused. Põhiliselt on need kinnisvaraga tegelevad isikud, keda majaomanikud või üürnikud on volitanud tegelema vastavalt eluaseme müügi või soetamise vormistamisega.

Mõningatel juhtudel ei olnud pangad laenu tagatist vormistanud. Kuna laen tagastati erastamisväärtpaberites enne tähtaega, siis risk ei realiseerunud.

1.3.2. Sundüürniku staatus

Omandireformi aluste seaduse § 12 lõike 11 alusel kehtivad riigilt laenu saamise sätted üürisuhte puhul, mille üheks pooleks olev üürnik elas eluruumis elamu tagastamise hetkel.

Eesti Eluasemefond on üürnike laenu saamise põhitingimuseks kehtestanud 12.01.1998 pankadega sõlmitud laenulepingute lisakokkuleppega sissekirjutuse õigusvastaselt võõrandatud tagastatavas

majas vara üleandmise akti vormistamise hetkel. Laenu taotleja on kohustatud esitama koopia passi sissekirjutusest. Pangad on paljudel juhtudel passi sissekirjutuse asemel aktsepteerinud ka elanike registri tõendit. KredExi selgituse kohaselt ei ole tõepoolest koostöölepingutesse vastavasisulist muudatust sisse viidud, kuid elanike registri tõend kinnitab elamise ja üürnikuks olemise fakti samaväärselt passi sissekirjutusega.

Lepingute lisas toodud üürilepingu koopia, kviitungite või muude korteriüüri tasumist tõendavate dokumentide esitamise kohustuse puhul pole märgitud, mida mõeldakse muude dokumentide all. Pangad on üüri tasumise tõendina aktsepteerinud ka majaomaniku, tema volitatud esindaja või maja haldava firma teadet, et pretensioone üürniku suhtes ei ole. Pangatöötajate selgituste kohaselt järeldati sellest, et üür on tasutud. KredExi selgituse kohaselt ei olnud pangad neid teateid aktsepteerides valesti toiminud.

Auditeeritud perioodil laenu saanud üürnikud on end paljudel juhtudel tagastatavatesse majadesse registreerinud pärast 20.06.1991. 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 kehtinud seaduse kohaselt õigustatud subjektid ning seega anti neile laene seaduslikult.

Tuli ette, et laenu saanud isikud ostsid uue eluaseme teiselt pereliikmelt muus kohas, kusjuures kõigil pereliikmetel oli sissekirjutus samas tagastatavas elamus. Kinnisvara vormistati ühe pereliikme nimelt teise nimele.

KredExi selgituse kohaselt on antud tehing lubatud panga nõusolekul, sest seaduse järgi ei ole keelatud vormistada kinnisvara ühe perekonna liikme nimelt teise nimele. Ainukeseks takistuseks on abielus olevate perekonnaliikmete vara omavahelise võõrandamise keeld, kõikidele teistele perekonnaliikmetele on see lubatud.

Üks Sampo Panga laenusaaja oli ise ka ostetava eluaseme kaasmüüja (müüja abikaasa). Laenusaaja ostis korteri oma abikaasalt. Laenu anti 393 300 krooni. Nii müüjal kui ostjal oli vara üleandmise hetkel sissekirjutus tagastatava elamu samas korteris. Ostu-müügilepingus oli aga näidatud müüja elukohana muu aadress, mitte see mis sissekirjutuses. Uus eluase asus kolmandal aadressil. Panga töötajate selgituse kohaselt ostis eluaseme tegelikult laenusaaja ema, kes ei saanud aga tõestamata sissetulekute tõttu enda nimele laenu vormistada.

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 anti 750 000 krooni. Laenu tagatiseks oli vormistatud kokkuleppes näidatud aadressil asuv maja. Üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise kokkuleppe koopia ja uue eluaseme ostu leping puudusid. KredExi selgituse kohaselt on pank esitanud nõudmise vastavale notaribüroole ning ootab vastust seda juhtumit puudutava ostu-müügi ja hüpoteegi seadmise lepingu kohta.
Samuti oli pank andnud laenu 366 700 krooni tagastatud maja korteri ostuks isikule, kelle elukoht sissekirjutuse ja ka laenulepingu järgi oli seesama korter, ostu-müügilepingu järgi aga hoopis mujal. Ostu-müügilepingus on laenusumma määramise aluseks mujal asuva korteri turuväärtus. Laen anti tagatiseta.

Sampo Panga töötajad on seisukohal, et laenuõigusliku isiku staatuse saamiseks piisas sundüürniku staatusest vara tagastamise hetkel ning laenu taotlemise ajal kehtinud sissekirjutus või muu elukoha näitamine tähtsust ei oma.

Ühispank oli andnud laenu 590 000 krooni isikule, kes ei esitanud koopiat passi sissekirjutusest ega elanike registri tõendit, kuid omaniku esindaja oli andnud pangale kirjaliku teate, et üürnik elab tagastatavas majas. Koopia õigusjärgsele omanikule tagastatud vara üleandmise aktist puudus.
Samuti oli antud laenu 120 000 krooni isikule, kes elanike registri tõendi järgi oli tagastatud majja registreeritud pool aastat pärast vara õigusjärgsele omanikule üleandmise akti vormistamise kuupäeva.

1.3.3. Puudulik dokumentatsioon

Üürnike laenu oli saanud 3 isikut, kelle puhul puudus dokumentatsioon täielikult, mis paneb kahtlema nende laenuõiguslikkuses. Nimetatud isikud on saanud laenu 1,3 mln krooni, mis kõik on tagastatud erastamisväärtpaberites (andmed lisas 2).

Mõningatel juhtudel puudusid koopiad üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise kokkulepetest. Pangatöötajate selgituste kohaselt ei peetud ennetähtaegse lõpetamise kohta kirjaliku lepingu sõlmimist asjakohaseks, sest saadud laenu kasutati rendil oleva elamispinna soetamiseks ning üürniku ja tagastamisele kuuluva elamu omaniku rendisuhe loeti juriidiliselt lõpetatuks ostu-müügilepingu sõlmimisega.

Samuti on pangad võrdsustanud üürilepingu lõpetamise üürileandja ja üürniku kokkuleppega pinna vabastamise kohta ning üürileandja kinnitusega, et eluruum on vabastatud ja pretensioone üürniku suhtes ei ole.

Sampo Pank on mõnikord andnud laenu uue eluaseme ostu-müügilepingu puududes. Seetõttu ei ole selge, kas väljastatud laenusumma on määratud õigesti (mitte üle 2/3 eluruumi ostuhinnast). Panga töötajad selgitasid, et ostu-müügi- ja pandilepingud vormistati eraldi ja pangale, kes pole üks osapooltest, lepingut ei antud. Ostu-müügilepingu originaali ega koopia omamine ei ole ka koostöölepingutega kohustuslikuks tehtud.

KredExile esitati 2001. aasta 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. KredExi selgituse kohaselt panga töötaja antud juhul eksis. Pank olevat saatnud parandatud aruande, milles laenu tagastamise tähtajaks on 2 aastat.

Samuti on Sampo Pangas laenu antud 386 700 krooni 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. KredEx kinnitas oma vastuses, et koopia uuest passist jäi tõepoolest tegemata.

Ühel Ühispanga laenusaajal lõppes välismaalase passi ja tähtajalise elamisloa kehtivus enne laenu lepingujärgse tagastamise tähtaja lõppu. Laenu anti 436 700 krooni. Tegelikult tagastati laen enne isikudokumentide kehtivuse lõppemist.

KredExile esitatud aruannetes on mõningaid ebatäpsusi laenusaajate endiste ja uute eluasemete aadresside osas.

1.4. ERA Panga antud laenud

ERA Panga pankrotistumisel 1998. aastal oli üürnikele antud laenust tagastamata 3,5 mln krooni. KredExi andmetel on l0 laenulepingut lõpetamata. Pole teada, mis laenudest on saanud. 01.03.2002 esitas KredEx nende kohta järelepärimise pankrotihaldurile, kuid talle pole vastatud.

Pankrotistunud ERA Pangale esitatud eluasemelaenuressursi nõue moodustas 35,4 mln; seni on välja makstud 13,6 mln krooni.

Ettepanek KredExi nõukogule

- Nõuda juhatuselt põhjaliku ülevaate esitamist üürnike laenudeks eraldatud raha kasutamise kohta ning anda hinnang juhatuse tegevusele selles valdkonnas.

Ettepanek KredExi juhatusele

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

Majandus- ja kommunikatsiooniministri ning KredExi nõukogu esimehe vastus

Kredexi nõukogu arutas oma 29.01.2003 toimunud koosolekul kontrolliaruande eelnõu. 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.

KredExi juhataja vastus

Veebruaris 2003 esitab juhatus nõukogule hinnangu andmiseks ülevaate üürnike laenudeks eraldatud raha kasutamise kohta.

KredEx teeb pankadele ettepaneku tagastada sihtasutusele 1,3 mln krooni neid laene, mille väljastamine ei ole tõendatud koostöölepingus sätestatud dokumentidega, või esitada puuduvad dokumendid.

2. Laenude käendamine

KredExi käenduslepingutega võetud kohustused seisuga 01.07.2002 on **tabelis 3** (miljonites kroonides).

Laenu liik	Kohustused	Laenujääk	Tagatisvarade väärtus
Noore pere laen			
Seisuga 01.01.2001	28,5	149,5	192,1
01.01.2002	148,8	742,5	937,9
01.07.2002	174,4	858,6	1090,2
Noore oma kodu laen			
Seisuga 01.01.2002	39,5	174,6	206,1
01.07.2002	71,7	326,9	391,6
Kokku seisuga 01.07.2002	**246,1**	**1185,5**	**1481,8**

Allikas: KredExi andmed

2.1. Laenuandmise tingimused

Laenukäenduste andmise eesmärk on suurendada eluaseme soetamiseks vajaliku finantseeringu kättesaadavust[6].

KredEx ei ole üheselt eluasemelaenude käendamise eesmärki määratlenud. Majandusminister on noore pere ja noore oma kodu laenuprojekte valitsusele tutvustanud kui üleskutset investeerida pikaajaliselt oma kodu loomisse neile Eesti alalistele elanikele, kel seni on selleks majanduslikud võimalused puudunud.

KredExi nõukogu kinnitatud laenu üldtingimused sätestavad, et noore pere või noore oma kodu laenuga soetatav eluase ei pea olema esimene ostetud eluase. 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. Et laenu saamisel on määravaim tagatise väärtus, siis on lihtsam võtta laenu suure sissetulekuga ning juba kõrge väärtusega kinnisvara omavatel isikutel.

KredExi selgituse kohaselt on sihtgruppi määratledes hoidutud inimeste diskrimineerimisest nende majandusliku seisu järgi ning ühtlasi taotletud tasakaalustatud ja hajutatud portfelli. Viimane tuleneb sellest, et vastavalt põhikirjale on KredEx isemajandav.

Pankadega sõlmitud loostöölepingud ei sätesta käenduse arvestamisel ostu-müügi hinda, kui see on tagatise hinnatud turuväärtusest väiksem. Uued koostöölepingud (sõlmitud 29.08.2002) annavad pankadele võimaluse arvestada tagatise turuväärtuseks ostu-müügi hind juhul, kui viimane on väiksem hindamisaktis antud turuväärtusest.

2.2. Järelevalve lepingute täitmise üle

Koostöölepingute p 10.6 järgi kohustub pank jälgima laenu kasutamise sihipärasust. KredEx ei ole täpsustanud, kuidas pank seda peab tegema ja kas jälgimise tulemusi on vaja dokumenteerida. Kohustust on erinevalt tõlgendatud: mõned pangatöötajad arvavad, et ainult laenu väljastamisel on vaja dokumente kontrollides veenduda, kas laenu taotletakse koostöölepingus sätestatud eesmärgil; mõned pangatöötajad selgitasid, et on väljastatud laenude kasutamist pisteliselt või kahtluse tekkimise korral jälginud, kuid dokumente pole selle kohta vormistanud.

[6] KredExi põhikiri p 2.2

AS-iga Hansa Liising Eesti sõlmitud koostööleping ei sätesta laenu sihipärase kasutamise jälgimise kohustust. Samuti ei sisalda laenu kasutamise eesmärki liisinglepingud. KredExi selgituse järgi tuleneb see liisingfirma tegevuse omapärast, sest liisinglepingu alusel ostetava eluaseme omanikuks saab liisingfirma ning laenu sihipärane kasutamine on väga hästi kontrollitav.

Audiitor on seisukohal, et laenude kasutamise sihtotstarbelisust tuleb jälgida ka pärast laenude väljastamist, tagamaks koostöölepingute tingimuste täitmist.

Koostöölepingute p 10.11 alusel võimaldab pank KredExi poolt kirjalikult volitatud isikutel, kuid mitte sagedamini kui kord kvartalis, tutvuda pangas laenudokumentidega. Auditeeritud perioodil ei ole KredExi töötajad seda teinud, tuues põhjenduseks piisava tööjõu puudumise. Auditi ajal kontrollis kliendihaldur laenudokumente Hansapangas ja Sampo Pangas.

Koostöölepingutes pole sanktsioone lepingutingimuste rikkumise eest. Lepingute p 7.2 sätestab, et juhul kui pank ei täida informeerimiskohustust, vabaneb KredEx vastutusest selliste käenduslepingute puhul, mille kohta pank ei edastanud infot kooskõlas lepinguga või edastas valeinfot.

KredeExi nõukogu ei ole oma koosolekutel pankadega sõlmitud koostöölepingute tingimuste täitmist arutanud. Nõukogule on esitatud iga kuu ülevaateid lepingute täitmise mahu ning kvartaalselt aruandeid probleemsete käenduste kohta. Samuti on olnud arutusel tootetingimuste muudatused ning limiitide eraldamised pankadele.

2.3. Käendatavate laenude andmine

Audiitor tutvus laenude andmisega 4 pangas ja 2 finantseerimisasutuses. Valim sisaldas 156 noore pere ja noore oma kodu laenu. Eesmärgiks oli kindlaks teha, kas pangad on toiminud KredExi käendusega laene andes vastavalt koostöölepingute tingimustele ja kas väljastatud laenude dokumentatsioon on piisav, tõendamaks koostöölepingutes võetud kohustuste täitmist.

Laenudokumentidega tutvumise tulemusena selgus, et KredExi käendusega laene on antud ka koostöölepingutes sätestatud tingimustest erinevatel tingimustel.

Koostöölepingute järgi on tagatisvara noore pere või kolmanda isiku poolt panga ja noore pere vahel sõlmitud laenulepingust tulenevate noore pere kohustuste täitmise tagamiseks panditud elamu või selle osa (ridaelamu, korter jne) või hüpoteegiga koormatud kinnisasi (kinnistu, hoonestusõigus, korteriomand). Tagatisvara väärtus on panga aktsepteeritava kinnisvarabüroo eksperthinnangus fikseeritud turuväärtus. Hindamisaktis seisev tagatisvara väärtus on KredExi käenduse suuruse määramise aluseks, kui lepingus ei ole sätestatud teisiti.

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.

Samuti on Ühispank noore pere laenu andnud isikule, kel pole alla 16-aastast last. Asjaolude selgitamisel ilmnes, et panga töötaja vea tõttu märgiti garantiilepingule noore pere laen, kuid tegelikult oli tegemist noore oma kodu laenuga. Pangas tehti lepingu parandus.

Noore pere laenu saajalt on nii Ühispank kui ka Sampo Pank võtnud KredExi käendustasu laenutingimustega ette nähtud 3% asemel 3,5% käendussummast. Ühispanga töötajate selgituste järgi on pank ekslikult vormistanud KredExi käenduslepingud noore pere laenu kohta, kuigi tegu on noore oma kodu laenuga. Auditi ajal asuti lepinguid ümber vormistama. Sampo Pank oli käendustasu arvestanud õigesti, kuid käenduslepingus oli näidatud vale käendustasu määr.

Mõlemad pangad on andnud noore oma kodu laenu isikutele, kel polnud laenutingimustes sätestatud kõrg- või keskeriharidust.

Sampo Pank on KredExi käenduse vormistanud suuremale summale kui laenutingimustes kehtestatud 24% tagatisvara väärtusest. KredExi selgituse kohaselt ei ole lubatud käenduse summat ületatud, kuid käenduslepingus on näidatud vale käenduse määr.

Samuti on Sampo Pangast noore oma kodu laenu saanud üle 35-aastane isik. KredExi selgituse kohaselt pank tunnistas omapoolset eksimust.

Mõningatel juhtudel ei olnud Sampo Panga ja AS-i Hansa Liising Eesti laenude väljastamise aluseks olev dokumentatsioon piisav, tõendamaks KredExi ja panga või finantseerimisasutuse koostöölepingu tingimuste täitmist. Puudusid laenusaaja passiandmete koopiad, kinnisvara väärtuse hindamise aktid, laste sünnitunnistuste ning kõrg- või keskeriharidust tõendavad diplomite koopiad. AS Hansa Liising Eesti esitas hulk puudunud dokumente auditi käigus.

Mõnel juhul oli lepingutes laenu eesmärgina näidatud eluaseme ost, kuid tegelikult kasutati laenu suures osas ka renoveerimiseks. Kalkulatsioon renoveerimise maksumuse kohta puudus.

KredEx on võtnud pretensioonideta vastu mõned käenduslepingud, mis ei sisalda laenu nimetust See-tõttu ei olnud võimalik kindlaks teha, kas laekunud käendustasu on arvestatud kooskõlas nõukogu kehtestatud tingimustega. Kokku oli selliseid laene 7 kogusummas 622 667 krooni; käendatud summad ulatusid 50 000 kroonist 226 334 kroonini. Auditi käigus viga parandati ning käenduslepingu vormi täiendati projekti nimega.

KredExi nõukogu on 05.09.2001. a koosoleku otsusega lubanud suunata ühel noore pere laenu saajal väljastatavast laenust 382 000 krooni ehk 61% olemasoleva kodulaenu refinantseerimiseks. Kodu-laenude toetamine ei ole aga KredExi põhikirjajärgne tegevus.

Seisuga 01.07.2002 oli 10 KredExi käendusega laenusaajat, kes ei ole õigeaegselt täitnud laenude tagastamise ja intresside kustutamise kohustusi pankade ees. Noore pere laenu võlgnevus ulatus 342 255 kroonini, kusjuures laenusumma oli 1 659 000 ja käendus 338 067 krooni. Noore oma kodu laenu võlgnevus ulatus 251 270 kroonini, kusjuures laenusumma oli 1 244 532 ja käendus 276 334 krooni.

Ettepanek majandus- ja kommunikatsiooniministrile

- Täpsustada sihtasutuse käendusega antavate laenude eesmärki ning sihtgruppidele esitatavaid laenu saamise nõudeid.

Ettepanek KredExi nõukogule ja juhatusele

- Täpsustada seda pankadega sõlmitud koostöölepingu punkti, mis käsitleb laenude kasutamise sihipärasuse jälgimist, ning täiendada lepingut sanktsioonidega lepingutingimuste täitmata jätmise eest.

Ettepanekud KredExi juhatusele

- 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.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri ning KredExi nõukogu esimehe vastus

Vabariigi Valitsus ei ole kehtestanud noore pere ja noore oma kodu programmides piiravaid tingimusi laenuvõtja sissetulekute tasemele. Oluliseks piiranguks on KredExi antava käenduse maksimaalne suurus (400 000 krooni), mis jääb väga kallite elamute ehitamisel või soetamisel väikeseks. KredExi laenukäendus on suunatud eelkõige väiksema sissetulekuga elanikkonnakihtidele. Lastega peredes ja noortel, alles karjääri alustavatel inimestel on sissetulekud ühe inimese kohta üldjuhul tagasihoidlikumad. KredExi käenduste suunatust õigele sihtgrupile kinnitab ka statistika, mille kohaselt lõviosa käendusi on antud tavaliste, suhteliselt odavate korterite soetamiseks. Samuti on meetmeid kujundades silmas peetud 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, täiustamaks koostöölepinguid Riigikontrolli ja KredExi enda läbi viidud auditite käigus esile kerkinud puudujääkide ärahoidmiseks.

KredExi juhataja vastus

KredEx on alustanud läbirääkimisi koostöölepingute täpsustamiseks.

2002. aasta teisel poolel viidi läbi audit kõigis KredExiga koostöölepingut omavates pankades ja liisingufirmades. Avastatud ebatäpsused käenduste vormistamisel dokumenteeriti ning kõigi juhtumite osas langetas KredExi finantskomitee otsuse. Panku ja liisingufirmasid on probleemidest teavitatud.

Laenudokumentide auditeid jätkatakse ka edaspidi regulaarselt.

3. Laenude tagastamise jälgimine

Tabelis 4 on toodud andmed aastatel 1995–1998 antud eluasemelaenude kohta (miljonites kroonides).

Laenu liik	Tagastatud 2001	Jääk 31.12.01	Tagastatud 01.07.02	Jääk 01.07.02	Lõpptähtaeg
Tagastatud majade omanike laen	1,7	8,2	0,3	7,9	23.11.13
Noore pere laen	1,1	16,6	–	16,6	25.10.16
Noore õpetaja laen	0,5	4,6	0,5	4,1	07.07.11
Noore maakooli õpetaja laen	–	5,0	–	5,0	20.10.12
Korteriühistute laen	1,8	18,6	1,8	16,8	22.06.11
Kokku	**5,1**	**53**	**2,6**	**50,4**	**25.10.16**

Allikas: KredExi andmed

Laenude tagasilaekumine toimub kuni aastani 2016. KredExil on nende laenude kustutamise graafikud. Seni on sihtasutuse andmetel laene kustutatud vastavalt graafikutele. Osa laenude puhul on ette nähtud kogu laenusumma tagastamine ühekordse maksena laenutähtaja lõpul.

Kredexi põhikiri ei sätesta laenude tagastamisest laekunud vahendite kasutamist. Riigieelarvest eraldatud laenuraha, mis KredExile tagasi makstakse, on suunatud toodete sihtfondide suurendamiseks. Sihtasutuse Eesti Eluase põhikiri nägi ette vara moodustumise ühe allikana ka sihtasutusele tagastatud laenud.

Ettepanek majandus- ja kommunikatsiooniministrile

- Võtta seisukoht laenude tagastamisest laekuvate vahendite toodete sihtfondidesse suunamise seaduslikkuse suhtes.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri ning KredExi nõukogu esimehe vastus

Tagastatud laenud arvati sihtkapitali hulka sihtasutuse Eesti Eluase põhikirja alusel. Sihtasutusele Eesti Eluase eraldatud vahendid tulid ühendamisel KredExile üle sihtkapitalina. Sellest tulenevalt on laenude tagastamisest laekuvate vahendite suunamine piisavalt reguleeritud.

Riigikontrolli seisukoht

Riigikontroll nõustub sellega, et Sihtasutuse Eesti Eluase põhikirja kohaselt arvati tagastatud laenud sihtkapitali hulka. Kuid kehtivas KredExi põhikirjas ei ole sätestatud tagasilaekuvate vahendite suunamist sihtkapitali. Riigikontroll peab vajalikuks KredExi põhikirja vastavat täiendamist.

4. Kolmanda sektori toetused

1995–2001 on suunatud kolmanda sektori toetusteks 9,4 mln krooni.

KredExi põhikiri ei sätesta toetuste andmist kolmandale sektorile. Riigieelarve seadusega on kolmanda sektori toetusteks eraldatud ainult 1999. aastal sihtasutusele Eesti Eluase 6 mln krooni. Tegelikult on kolmandat sektorit toetatud ka 2000. ja 2001. aastal, vastavalt 2,9 mln ja 0,5 mln krooniga.

Kõik toetused on väljastatud nõukogu otsuste alusel. Toetust on saanud Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit, Eesti Korteriühistute Liit, Eesti Üürnike Ühendus, Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit, Eesti Ehituse Tellijate Liit, Energia ja Vee Säästunõustamise Ühing.

Nõukogu 11.04.2000. a otsusega eraldati Eesti Korteriühistute Liidule korteriühistute liikumise ja majandusinfo levitamiseks 678 310 krooni. Tegelikult kanti üle 692 881 krooni ehk 14 571 krooni enam.

KredEx on nõudnud 06.08.2002. a kirjaga enammakstud raha tagastamist summas 8 600 krooni ning tasaarveldanud kogusummat Eesti Korteriühistute Liidu poolt Norra Kuningriiki korraldatud õppereisil osalenud KredExi töötaja 5 400-kroonise osalemistasuga. Enammakstud summa tagastamise kohta on koostatud maksegraafik tähtajaga 29.11.2002. Auditi ajal enammakstud summa tagastati.

Ettepanek majandus- ja kommunikatsiooniministrile

- Võtta seisukoht, kui seaduslikud ja põhjendatud on kolmandale sektorile väljastatud toetused.

Ettepanek KredExi nõukogule

- Selgitada välja, miks kanti Eesti Korteriühistute Liidule otsustatust suurem toetus, ja anda sellele hinnang.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri ning KredExi nõukogu esimehe vastus

Kolmanda sektori toetamisega soovis riik kaasa aidata omandireformi läbiviimise kiirendamisele. Sihtasutus Eesti Eluase sai 2000. aastal riigieelarvest vahendeid täpsemalt määramata otstarbega. Sihtasutuse põhikirja järgi oli tema nõukogul õigus suunata riigieelarvest kindla sihtotstarbeta laekunud summasid ka kolmanda sektori toetusteks. Sihtasutuse ühendamisel võttis KredEx üle kõik õigused ja kohustused, sh ka kohustuse välja maksta eelmise nõukogu poolt kolmandale sektorile määratud toetused. Seetõttu on kolmandale sektorile makstud toetused seaduslikud ja põhjendatud.

Sihtasutuste ühendamise perioodil ekslikult Korteriühistute Liidule makstud summa (8 600 krooni) tagastati 2002. aasta lõpuks. Nõukogu kavatseb tõhustada kontrolli juhatuse tegevuse, sh raamatupidamise korraldamise üle.

Riigikontrolli seisukoht

Sihtasutuse Eesti Eluase põhikirjas ei olnud selgelt märgitud tema nõukogu õigust suunata riigieelarvest sihtotstarbeta laekunud summasid ka kolmanda sektori toetusteks. Riigikontroll ei vaidlusta kolmanda sektori toetamise vajadust, küll aga tuleks see ette näha KredExi põhikirjas, et oleks üheselt selge, milleks sihtasutus võib vahendeid kasutada.

Jüri Kõrge
Peakontrolör
Tegevusriskide auditi osakond

Lisa

1. Auditivalim

Asutus	Üürnike laenude arv ja summa	Laenukäenduste arv ja summa
Eesti Ühispank	64 (16 317 579 kr)	50 (5 901 425 kr)
Sampo Pank	65 (25 502 678 kr)	32 (3 158 508 kr)
Nordea Pank	–	22 (1 024 204 kr)
Eesti Krediidipank	–	4 (306 393 kr)
Balti-Ameerika Investeeringute AS	–	26 (806 500 kr)
AS Hansa Liising Eesti	–	22 (2 129 476 kr)
Kokku	**129 (41 820 257 kr)**	**156 (11 197 030 kr)**

2. Puuduliku dokumentatsiooniga antud üürnike laenud

Summa	Laenu andja
866 667 kr	Eesti Ühispank
213 000 kr	Eesti Ühispank
220 000 kr	Sampo Pank
1 299 667 kr	

3. Kolmanda sektori toetused

Finantseeritav	Eraldatud 2000. a	Välja antud 2000. a	Välja antud 2001. a	Nõukogu otsus
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit Atesteerimine/sertifitseerimine, koolitus ja täiendõpe, trükised, kodulehekülg	299 525	299 525	–	11.04.2000
Eesti Korteriühistute Liit Ühistute liikumise ja majandusinfo levitamine	678 310	559 095	133 786	11.04.2000
Eesti Üürnike Liit Infokeskuse projekt	500 000	500 000	–	11.04.2000
Eesti Ehituse Tellijate Liit Väikeelamu ehitaja meelespea	15 000	15 000	–	11.04.2000
Eesti Korteriühistute Liit Energiasäästu projekt	180 000	157 296	22 704	16.05.2000
Eesti Korteriühistute Liit Koolitus	265 000	264 999	–	16.05.2000
Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit Koolitamine, teavitamine ja nõustamine	310 000	310 000	–	16.05.2000
Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit ja Eesti Üürnike Liit Konverents	40 000	–	40 000	16.05.2000
Energia ja Vee Säästunõustamise Ühing Konsultantide väljaõpe	150 000	150 000	–	16.05.2000
Eesti Korteriühistute Liit Regionaalne koolitus	211 435	190 013	21 422	22.06.2000
Eesti Korteriühistute Liit Korteriühistu-alaste õigusaktide kogumik eesti keeles	59 146	59 146	–	17.10.2000
Eesti Korteriühistute Liit Korteriühistu-alaste õigusaktide kogumik vene keeles	46 194	–	46 194	17.10.2000
Eesti Korteriühistute Liit Korteriühistu raamatupidamise käsiraamat	40 484	40 484	–	17.10.2000
Eesti Korteriühistute Liit Korteriühistute maksustamine	63 100	–	62 995	28.11.2000
Kokku	**2 858 194**	**2 545 558**	**327 101**	

Finantseeritav	Eraldatud 2001. a	Auditi lõpuks välja antud	Nõukogu otsus
Eesti Üürnike Liit Nõustamisprogramm	140 000	140 000	12.03.2001
Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit Kinnisvara haldamise ja hooldamise standardid	149 614	149 614	12.03.2001
Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit Omandi- ja maareformi 10. aastapäeva konverents	7 000	4 097	27.04.2001
Eesti Õigusjärgsete Omanike Liit Nõustamisprogramm	45 192	45 192	06.06.2001
Eesti Korteriühistute Liit Ajakirja Elamu väljaandmine	200 000	153 140	12.03.2001
Kokku	**541 806**	**492 043**	

Auditeeritavate vastused

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 2-7.1-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 7700 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

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/03/169-2

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