

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU SOOVITUS,**27. juuni 2019,****Soome elamukinnisvarasektori haavatavuste kohta keskpikas perspektiivis****(ESRN/2019/8)**

(2019/C 366/05)

EUROOPA SÜSTEEMSETE RISKIDE NÕUKOGU HALDUSNÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut,

võttes arvesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantssüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelevalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta, ⁽¹⁾ eldkõige selle artikleid 3, 16, 17 ja 18,

ning arvestades järgmist:

- (1) Eluasemesektor on reaalmajanduse oluline osa ning selle areng võib finantssüsteemi oluliselt mõjutada. Varasemad finantskriisid on näidanud, et kinnisvaraturu jätkusuutmatus võib tõsiselt mõjutada finantssüsteemi stabiilsust ja majanduse stabiilsust tervikuna, mis võib kaasa tuua negatiivse piiriülese ülekandumise. Kinnisvaraturu ebasoodne areng mõnedes liikmesriikides on varem kaasa toonud krediidikahjumi ja/või mõjutanud ebasoodsalt reaalmajandust. See mõju näitab kinnisvarasektori, rahastajate ja muude majandussektorite tihedat seotust. Lisaks sellele võimendavad tagasisidekanalid finantssüsteemi ja reaalmajanduse vahel võimalikke negatiivseid arenguid.
- (2) Need seosed on olulised, kuna viitavad sellele, et kinnisvarasektorist tuleneval riskil võib olla protsüklilise olemusega süsteemne mõju. Finantssüsteemi haavatavused kuhjuvad kinnisvaratsükli tõusufaasis. Madalam riskitaju ning kergem juurdepääs rahalistele vahenditele võib soodustada laenu- ja investeringumahtude kiiret kasvu ning suurendada kinnisvaranõudlust, mis omakorda tekitab hinnatõusu survet. Kuna tagatiste väärtuse suurenemine soodustab omakorda laenu nõudlust ja -pakkumist, võib see isevõimenduv dünaamika kaasa tuua süsteemset tagajärjed. Vastupidisel juhul – st kinnisvaratsükli langusfaasis – võivad rangemad laenu tingimused, suurem riskikartlikkus ning hinnalanguse surve ebasoodsalt mõjutada laenusaaajate ja -andjate vastupanuvõimet ning seeläbi nõrgendada majandustingimusi.
- (3) Elamukinnisvaraga seotud haavatavused võivad olla süsteemse riski allikaks ja mõjutada finantsstabiilsust nii otseselt kui kaudselt. Otsene mõju avaldub hüpoteeklaenu portfelli krediidikahjumina, kui ebasoodsad majandus- või finantstingimused langevad kokku elamukinnisvaraturu negatiivse arenguga. Kaudne mõju on seotud kodumajapidamiste tarbimiskorrigeerimisega, millel on samuti tagajärjed reaalmajandusele ja finantsstabiilsusele.
- (4) Soovituse ESRN/2013/1 ⁽²⁾ põhjenduse 4 kohaselt on makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika lõppeesmärk finantssüsteemi kui terviku stabiilsuse tagamisele kaasa aitamine finantssüsteemi vastupanuvõime suurendamise ja süsteemsete riskide kuhjumise vähendamise kaudu, mis tagab finantssektori jätkusuutliku panuse majanduskasvu.

⁽¹⁾ ELT L 331, 15.12.2010, lk 1.

⁽²⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2013/1, 4. aprill 2013, vahe-eesmärkide ja makrotasandi usaldatavusjärelevalve poliitika instrumentide kohta (ELT C 170, 15.6.2013, lk 1).

- (5) Selleks võivad makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused sõltuvalt riskile antavast hinnangust kasutada ühte või enamat Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivis 2013/36/EL⁽³⁾ ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) nr 575/2013⁽⁴⁾ sätestatud kapitalipõhist makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetet ja/või ainult riigisisel õigusakti põhinevat laenusajapõhist makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetet. Kapitalipõhiste meetmete eesmärk on eelkõige finantssüsteemi vastupanuvõime tugevdamine; seevastu laenusajapõhised meetmed on eriti sobivad süsteemsete riskide kuhjumise ärahoidmiseks.
- (6) Lisaks sellele peaksid liikmesriigid soovitusel ESRN/2013/1 kohaselt kehtestama õigusraamistiku, mis annaks makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutustele otsese kontrolli või soovitude andmise pädevuse seoses selles soovitusel osutatud makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmetega.
- (7) 2016. aastal koostas Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRN) liiduülese hinnangu elamukinnisvaraga seotud haavatavustele⁽⁵⁾. Hindamise käigus tuvastas ESRN mitmes riigis mitmeid keskpikas perspektiivis haavatavusi, mis võivad olla finantssüsteemi süsteemse riski allikaks, ning andis seetõttu kaheksale riigile, sh Soomele, hoiatused⁽⁶⁾.
- (8) 2016. aastal Soome elamukinnisvaraturul tuvastatud peamine haavatavus oli kodumajapidamiste võlakooormuse kõrge ja kasvav tase, kusjuures oluline osa kodumajapidamistest oli potentsiaalselt haavatav ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või arengute suhtes sellel turul.
- (9) ESRN lõpetas hiljuti süstemaatilise ja arengut käsitleva Euroopa Majanduspiirkonna (EMP) elamukinnisvarasektori haavatavuste hindamise⁽⁷⁾.
- (10) Soome osas ilmnes sellest hiljutisest hinnangust, et kodumajapidamiste võlakooormus on kõrgem kui 2016. aastal. Viimasel ajal on selle kasvu osaliselt põhjustanud laenud, mille on võtnud korteriaktsiaseltsid⁽⁸⁾ ning mille tagasimakseid teevad kodumajapidamised ja muud investorid, kellele kuuluvad nende aktsiaseltside aktsiad. Lisaks sellele on teatavaks saanud uued varasemat kinnitavad tõendid, et uute hüpoteeklaenude laenuandmise standarditega kaasneb olulise osa uusi hüpoteeklaene võtvate kodumajapidamiste potentsiaalne haavatavus ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või elamukinnisvaraturu ebasoodsa arengu korral.
- (11) Alates 2016. aastast on Soome ametiasutused karmistanud või kehtestanud mitmeid laenusajaja- ja kapitalipõhiseid meetmeid: i) aastal 2017 kehtestas *Finanssivalvonta* (Soome finantsjärelvalveasutus) sisereitingute meetodit kasutavatele krediitiasutustele määruse (EL) nr 575/2013 artikli 458 alusel eluasemelaenude keskmiseks riskikaaluks 15 %; ii) 2018. aastal kehtestati kõikidele krediitiasutustele süsteemse riski puhver vahemikus 1 %–3 %; iii) 2018. aastal karmistati laenu ja sissetuleku (LTV) suhtarvu piirmäärade 90 %-lt 85 %-ni; ja iv) 2018. aastal andis Finanssivalvonta soovitusel uute laenude laenuandmise standardite kohta, mis hõlmavad ka korteriaktsiaseltsidele antavaid laene. Lisaks vähendati hüpoteeklaenude intresside mahaarvatavust maksustamisel 100 %-lt 2011. aastal 25 %-le 2019. aastal.
- (12) Vaatamata neile hiljuti kasutusele võetud meetmetele ei ole Soomes peale LTV suhtarvu piirmäärade endiselt kehtestatud muid õiguslikult siduvaid laenusajapõhiseid meetmeid (võla ja sissetuleku (DTI) suhtarvu piirmäärade, laenumaksete ja sissetuleku (DSTI) suhtarvu piirmäärade ega tähtajapiiranguid) ehkki sellised meetmed on keskpikas perspektiivis vajalikud, kui kodumajapidamiste võlakooormusega seotud haavatavuste kasv jätkub. DTI suhtarvu või DSTI suhtarvu piirmäärade aktiveerimine koos tähtajapiirangutega suurendaks käesoleval ajal juba kehtivate makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmete tõhusust. Lisaks on LTV suhtarv praegu määratletud viisil, mis võimaldab tagatiseks lugeda muud vara peale kinnisvara.

⁽³⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2013/36/EL, 26. juuni 2013, mis käsitleb krediitiasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediitiasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelvalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338).

⁽⁴⁾ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediitiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1).

⁽⁵⁾ Vt „Vulnerabilities in the EU Residential Real Estate Sector“, ESRN, november 2016, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

⁽⁶⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu hoiatus ESRN/2016/08, 22. september 2016, Soome elamukinnisvarasektori haavatavuse kohta keskpikas perspektiivis (ELT C 31, 31.1.2017, lk 49).

⁽⁷⁾ Vt „Vulnerabilities in the residential real estate sectors of EEA countries“, ESRN, 2019, avaldatud ESRNi veebilehel www.esrb.europa.eu.

⁽⁸⁾ Soome keeles *asunto-osakeyhtiö*.

- (13) Seetõttu järeldas ESRN, et Soomes kehtivad ja kasutatavad makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmed on kodumajapidamiste võlakooormusega seotud keskpikas perspektiivis haavatavuste parandamiseks osaliselt kohased ja piisavad. Seega on potentsiaalselt süsteemse riski allikaks olevate haavatavuste vastu vaja täiendavaid poliitika-meetmeid. Käesolevas soovitusel ettepanud meetmete eesmärk on Soome kehtivaid makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmeid täiendada.
- (14) Käesoleva soovitusel eesmärk on soovitada Soome õiguses täiendavate laenusajaajapõhiste meetmete kehtestamine ning meetmete kasutuselevõtt, mis hoiaks ära kodumajapidamiste võlakooormusega seotud haavatavuste suurenemise.
- (15) Käesolev soovitus ei mõjuta keskpankade rahapoliitika pädevust liidus.
- (16) ESRNi soovitusel avaldatakse pärast Euroopa Liidu Nõukogule ESRNi haldusnõukogu kavatsusest teatamist ja nõukogule vastamise võimaluse andmist ning pärast adressaatide teavitamist avaldamise kavatsusest,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA SOOVITUSE:

1. OSA

SOOVITUSED

Soovitus A – laenusajaajapõhiste meetmete õigusraamistik

1. Soomel soovitatakse tagada, et olemasolev laenusajaajapõhiste meetmete õigusraamistik hõlmaks vähemalt järgmisi õiguslikult siduvaid laenusajaajapõhiseid meetmeid:
 - a. võla ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad või laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad;
 - b. laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu piirmäärad;
 - c. tähtajapiirangud.
2. Soomel soovitatakse muuta laenusajaajapõhiste meetmete kehtivas õigusraamistikus võla ja sissetuleku suhtarvu määratlust.

Soovitus B – tuluga seotud laenusajaajapõhiste meetmete aktiveerimine

1. Soome ametiasutustel, kelle pädevuses on tuluga seotud laenusajaajapõhiste meetmete aktiveerimine, soovitatakse kuni kehtiva õiguse muutmiseni vastavalt soovitusel A kohaldada õiguslikult mittesiduvaid laenusajaajapõhiseid meetmeid, et hoida ära hüpoteeklaenu võtmine selliste laenusajaajate olulise või kasvava osa poolt, kes ei pruugi olla suutelised teenindama oma võlga või säilitama tarbimist ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või elamukinnisvaraturu arengu korral.
2. Soome asutustel, kelle pädevuses on tuluga seotud laenusajaajapõhiste meetmete aktiveerimine või kalibreerimine, soovitatakse pärast õigusraamistiku muutmist vastavalt soovitusel A aktiveerida õiguslikult siduvad, tuluga seotud laenusajaajapõhised meetmed või neid kalibreerida, mis täiendavalt käsitleks soovitusel B punktis 1 nimetatud eesmärke.

2. OSA

RAKENDAMINE

1. Mõisted

Käesolevas soovitusel kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

- a) „laenusajaajapõhised meetmed“ (*borrower-based measures*) – makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmed, mis on suunatud laenusajaajatele;
- b) „otsene kontroll“ (*direct control*) – makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutuse tegevusvaldkonnas hõlmatud tegelik ja tulemuslik võime kehtestada või muuta finantseerimisasutuste suhtes kohaldatavaid makrotasandi usaldatavusjärelvalve meetmeid, kui see on vajalik lõpp- või vaheeesmärgi saavutamiseks;
- c) „soovitusel andmise pädevus“ (*recommendation powers*) – võime juhtida soovitusel andmise kaudu makrotasandi järelvalve instrumentide kohaldamist, kui see on vajalik lõpp- või vaheeesmärgi saavutamiseks;

- d) „laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarv“ (*loan-to-value ratio, LTV*) – laenuvõtja poolt kinnisvaraga tagatud laenude või laenuosade summa laenu algatamise hetkel, võrreldes vara väärtusega laenu algatamise hetkel;
- e) „õiguslikult siduvad laenusaaajapõhised meetmed“ (*legally binding borrower-based measures*) – laenusaaajapõhised meetmed, mis kehtestatakse õiguslikult siduvate aktidega;
- f) „võla ja sissetuleku suhtarv laenu algatamisel“ (*debt-to-income ratio at origination, DTI-O*) – laenuvõtja koguvõlg laenu algatamise hetkel, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu algatamise hetkel;
- g) „võla teenindamine“ (*debt service*) – laenuvõtja koguvõla intressi ja põhiosa kombineeritud tagasimakse konkreetsel perioodil (reeglina ühe aasta jooksul);
- h) „laenumaksete ja sissetuleku suhtarv“ (*debt-service-to-income ratio, DSTI ratio*) – võla teenindamise aastakulu kokku, võrreldes laenuvõtja kasutatava aastatuluga laenu algatamise hetkel;
- i) „tähtaeg“ (*maturity*) – elamukinnisvara laenu kestus aastates alates laenu algatamisest;
- j) „keskpikas perspektiivis“ (*medium term*) – kolm aastat kestev ajavahemik;
- k) „tuluga seotud laenusaaajapõhised meetmed“ (*income-related borrower-based measures*) – võla ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad või laenumaksete ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad;
- l) „makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutus“ (*macroprudential authority*) – riikide makrotasandi usaldatavusjärelvalve asutused, mille eesmärgid, korraldus, volitused, aruandlusnõuded ja muud kirjeldused on sätestatud soovitus ESRN/2011/3⁽⁹⁾.

2. Rakendamise kriteeriumid

1. Käesoleva soovitus rakendamisel kohaldatakse järgmisi kriteeriume:

- a) kohast tähelepanu tuleb pöörata proportsionaalsuse põhimõttele, võttes arvesse soovitus A ja B eesmärki ja sisu;
- b) soovitus A tuleb rakendada enne soovitus B punkti 2, et tagada soovitus B punkti 2 järgimine;
- c) soovitus B järgivate tuluga seotud laenusaaajapõhiste meetmete aktiveerimisel tuleb nende kalibreerimisel ja järkjärgulisel kasutuselevõtul arvestada Soome positsiooni majandus- ja finantstsüklites ning mis tahes võimalikku kulude ja tuludega seotud mõju;
- d) soovitus A ja B vastavuskriteeriumid on toodud I lisas.

2. Käesoleva soovitus adressaadid peavad esitama ESRNile ja nõukogule aruande käesolevast soovitusest tulenevate meetmete võtmise kohta või põhjendama piisavalt nende võtmata jätmist. Aruanne peab sisaldama vähemalt järgmist:

- a) teave võetud meetmete sisu ja tähtaegade kohta;
- b) hinnang haavatavustele, mis on seotud kodumajapidamiste võlakoormuse ja uute hüpoteeklaenude laenuandmise standarditega, sh tuleb hüpoteeklaenuid esitada nende LTV, DTI ja DSTI suhtarvude ja tähtaegade lõikes, arvutades asjaomased suhtarvud kooskõlas Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2016/14⁽¹⁰⁾ IV lisaga, millele tuleb lisada hinnang võetud meetmete tulemuslikkuse kohta, võttes arvesse käesoleva soovitus eesmärke;
- c) üksikasjalik põhjendus tegevusetuse või käesolevast soovitusest kõrvalekaldumise kohta, sh mistahes viivituse kohta.

⁽⁹⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2011/3, 22. detsember 2011, riigi ametiasutuste makrotasandi usaldatavusjärelvalve pädevuse kohta (ELT C 41, 14.2.2012, lk 1).

⁽¹⁰⁾ Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu soovitus ESRN/2016/14, 31. oktoober 2016, kinnisvaraandmete lünkade täitmise kohta (ELT C 31, 31.1.2017, lk 1).

3. Edasine ajakava

Adressaadid peavad esitama ESRNile ja nõukogule aruande käesolevast soovitusest tulenevate meetmete võtmise kohta või piisavalt põhjendama nende võtmata jätmist kooskõlas järgmiste tähtaegadega:

a) Soovitus A

i) Soovitus A adressaat peab esitama 31. oktoobriks 2020 ESRNile ja nõukogule soovitus A rakendamise vahearuande, mis sisaldab vähemalt selgitust selle kohta, kas soovitus A kavatsetakse rakendada ning mis asutuse või asutuste ülesandeks on aktiveerida ja rakendada käesolevas soovituses soovitatud laenusaaajapõhised meetmed. ESRN võib esitada soovitus A adressaadile oma seisukoha vahearuande kohta.

ii) Soovitus A adressaat peab esitama 31. märtsiks 2021 ESRNile ja nõukogule soovitus A rakendamise lõpparuande.

b) Soovitus B

Soovitus B adressaadid peavad 31. oktoobriks 2020 ja pärast seda igal aastal kuni 31. oktoobrini 2022 esitama ESRNile ja nõukogule aruande tuluga seotud laenusaaajapõhiste meetmete või muude, kodumajapidamiste võlakooormuse ja uute hüpoteeklaenuude laenuandmise standarditega seotud haavatavuste vastu võetud meetmete rakendamise kohta Soomes. Kui tuvastatud haavatavuste parandusmeetmete võtmise eest vastutab rohkem kui üks ametiasutus, tuleb esitada üks ühine aruanne.

4. Jälgimine ja hindamine

1. ESRNi sekretariaat:

a) abistab adressaate, tagab aruandluse kooskõlastamise ja asjakohaste vormide koostamise ning täpsustab vajadusel järelmeetmete võtmise korda ja tähtaegu;

b) kontrollib järelmeetmete järgimist adressaatide poolt, abistab neid vajaduse korral ning esitab haldusnõukogule järelmeetmete aruande. Kolm hinnangut antakse järgmiselt:

i) 31. detsembriks 2020 soovitus B rakendamise kohta;

ii) 31. detsembriks 2021 soovitus A ja B rakendamise kohta; ja

iii) 31. detsembriks 2022 soovitus B rakendamise kohta;

2. Haldusnõukogu hindab adressaatide meetmeid ja põhjendusi ning võib asjakohastel juhtudel otsustada, et käesolevat soovitus ei ole järgitud ning et adressaadi põhjendused tegevusetuse kohta ei ole piisavad.

Frankfurt Maini ääres, 27. juuni 2019

ESRNi haldusnõukogu nimel
ESRNi sekretariaadi juhataja
Francesco MAZZAFERRO

I LISA

Soovituste suhtes kohaldatavate vastavuskriteeriumide kirjeldus**Soovitus A – laenusajapõhiste meetmete õigusraamistik**

Soovituse A osas kohaldatakse järgmisi vastavuskriteeriume.

1. Soome laenusajapõhiseid meetmeid käsitlev õigusraamistik peab tagama, et:
 - a) võla ja sissetuleku (DTI) suhtarvu ning laenumaksete ja sissetuleku (DSTI) suhtarvu piirmäärad ning samuti tähtajapiirangud on kohaldatavad igat liiki laenusajate ja igat liiki laenuandjate suhtes, et välistada piirmäärade vältimine korteriaktsiaseltsidele laenuandmisega või muul viisil;
 - b) laenusumma ja tagatisvara väärtuse (LTV) suhtarvu arvutamisel võib tagatiseks lugeda ainult kinnisvara;
 - c) Soome ametiasutustel, kelle pädevuses on laenusajapõhiste meetmete aktiveerimine, peab olema võimalik aktiveerida õiguslikult siduvaid laenusajapõhiseid meetmeid tõhusal ja ennetaval viisil ning nad saavad kasutada paindlikkust, mis on vajalik nende meetmete kujundamisel vastavalt tuvastatud haavatavustele.
2. Soome laenusajapõhiseid meetmeid käsitleva õigusraamistiku muudatused peavad kehtima hiljemalt 1. juulil 2021.

Soovitus B – tuluga seotud laenusajapõhiste meetmete aktiveerimine

Soovituse B osas kohaldatakse järgmist vastavuskriteeriumi:

1. Et hoida ära hüpoteeklaene võtvate selliste laenusajate oluline või kasvav osakaal, kelle puhul on võimalik, et nad ei suuda ebasoodsate majandus- või finantstingimuste või elamukinnisvaraturu arengute korral oma võlga teenindada või tarbimist säilitada, peaksid Soome ametiasutused kasutama kombineeritult ühte või mitut tuluga seotud laenusajapõhiste meetmeid (nt LTV suhtarvu piirmäärad koos DTI või DSTI suhtarvu piirmäärade ja tähtajapiirangutega), et tagada kehtivate meetmete tõhusus ja minimeerida neist möödamineku või soovimatute tagajärgede võimalus, mis võiks vähendada nende tõhusust ja põhjustada riske teistes valdkondades.
2. Enne tuluga seotud laenusajapõhiste meetmete aktiveerimist tuleb nende kohaseks kalibreerimiseks ja järkjärguliseks kasutuselevõtuks hinnata Soome positsiooni majandus- ja finantstsüklites.
3. Pärast tuluga seotud laenusajapõhiste meetmete aktiveerimist võib Soomes tuvastatud haavatavuste parandamiseks osutada vajalikuks nende täiendav karmistamine või täiendavate makrotasandi usaldatavusjärelevalve meetmete aktiveerimine; see sõltub aktiveeritud laenusajapõhiste meetmete valikust, nende aktiveeritud meetmete algsest kalibreerimisest ja haavatavuste hindamise tulemustest.
4. Tuluga seotud laenusajapõhiste meetmete aktiveerimisel peavad Soome ametiasutused, kelle pädevuses on tuludega seotud laenusajapõhiste meetmete aktiveerimine või kalibreerimine, arvesse võtma kõiki kodumajapidamiste poolt nende tulu arvelt teenindatavaid laene, olenemata laenu vormist (st lugema korteriaktsiaseltsidele antud laenu kodumajapidamiste võlaks).