

# Ühisrahastusteenuste loakohustus hakkab kehtima 10. novembrist 2022.a.

Tehnoloogia areng on avanud uusi kinnisvarainvesteeringute võimalusi digitaalsete ühisrahastusplatvormide kaudu, mis võimaldavad investoreil ühe hiireklõpsuga erinevatesse kinnisvaraobjektidesse investeerida. Võttes arvesse COVID-19 pandeemia konteksti, mitmekülgse investeeringuportfelli loomise hõlpsust ja asjaolu, et kinnisvara on stabiilne ja inflatsioonikindel varaklass, näitab kinnisvara ühisrahastusplatvormide populaarsus jätkuvalt tõusutrendi. Alternatiivseid rahastuslahendusi pakkuvate ettevõtete ja idufirmade kasvava olulisuse tõttu on Euroopas ilmnenud vajadus ühtsete reeglite järele.



## Kuidas on ühisrahastus Euroopa Liidus reguleeritud?

Ühisrahastusplatvormide tegevuse, sealhulgas kinnisvara ühisrahastuse suhtes kehtib alates 10. novembrist 2021. a Euroopa Liidu ülene regulatsioon. Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) 2020/1503 (edaspidi „Määrus“) on internetipõhiste platvormide kaudu ühisrahastusteenuste pakumisele sätestatud ühtsed ja otsekohalduvad reeglid. Selle õigusakti peamine eesmärk on uuenduslike kapitali kaasamise viiside kasutamise puhul investorite suurema kaitse tagamine, ühisrahastusteenustega seotud riskide vähendamine ning ühisrahastusteenuste piiriülese osutamise hõlbustamine ELi riikides. Vastavalt siseriiklikele nõuetele tegutsevad ühisrahastusplatvormid peavad oma tegevuse Määrusega kooskõlla viima 10. novembriks 2022.

Ühisrahastusteenuste seadusandlik pakett sisaldab ka direktiivi (EL) 2020/1504, mis vabastas ühisrahastusteenuse osutajad direktiivist 2014/65/EL (finantsinstrumentide turgude direktiiv MiFID II) tulenevatest kohustustest.

Määrust kohaldatakse nii laenu põhisele (platvorm hõlbustab laenu andmist ühe või mitme investori ja ühe või mitme projektiomaniku vahel) kui ka investeeringu põhisele ühisrahastusele (investorid omandavad vastutasuks rahastamise eest konkreetse kinnisvarainvesteeringu projekti jaoks loodud juriidilise isiku kapitali). Laenu põhise ühisrahastuse puhul tuleb meeles pidada, et Määrust kohaldatakse ainult seda tüüpi platvormide suhtes, mis lihtsalt hõlbustavad investorite ja projektiomanike laenulepingute sõlmimist, ilma et platvorm toimiks projekti omaniku võlausaldajana. Määrust kohaldatakse olenemata kinnisvara sihtotstarbest, liigist või omandivormist (elukondlik ja ärikinnisvara, põllumajandusmaa, metsamaa, hoonestatud või hoonestamata maa, ainu- või kaasomand).

Määruse kohaldamisalasse ei jää sugugi kõik ühisrahastuse vormid. Kinnisvara ühisrahastusplatvormide puhul väärrib märkimist, et Määrust ei kohaldata ühisrahastusteenuste suhtes, mis on seotud laenamisega tarbijatele ja ühisrahastusteenuste suhtes, mille raames korraldatavate ühisrahastuspakkumiste koguväärtus on üle 5 miljoni euro 12-kuulise perioodi kohta, kuna need tegevused kuuluvad erilise õigusraamistiku alla. Kui ühisrahastuspakkumise koguväärtus on üle 5 miljoni euro, kehtib prospekti avaldamise ja registreerimise kohustus nagu väärtpaberite üldsusele pakkumise või nende reguleeritud turul kauplemisele lubamise puhul.

## Tegevusluba

Ühisrahastusplatvorm peab saama vastavate ühisrahastusteenuste osutamiseks tegevusloa. Loa annab välja selle liikmesriigi pädev asutus, kus ühisrahastusteenuse osutaja on asutatud. Loa saamise tähtaeg on 10. november 2022. Ühisrahastusteenuse osutajad, kes ei ole saanud 10. novembriks 2022 Määrusele vastavat tegevusluba, ei tohi pärast seda uusi ühisrahastuskampaaniaid korraldada.

Pädev siseriiklik asutus (Eestis on selleks Finantsinspeksioon) menetleb loataotlust 25 tööpäeva jooksul. Kui taotlus ei ole täielik, määrab pädev asutus tähtaja puuduva teabe esitamiseks.

Ühtse regulatsiooni kohaselt saab ühes ELi liikmesriigis tegevusloa saanud ühisrahastusplatvorm osutada ühisrahastusteenuseid teistes ELi liikmesriikides pärast seda, kui on teavitanud sihtriigi vastavaid pädevaid asutusi ühtsete kontaktpunktidenä („*single point of contact*“) tegutsevate riiklike pädevate asutuste kaudu. Seega pole vaja ühisrahastusteenuste piiriüleseks osutamiseks ELis igas liikmesriigis eraldi tegevusluba taotleda.

Määrusega kehtestatakse nõuete rikkumise eest ka trahvisüsteem. Näiteks kohustuvad liikmesriigid tagama, et juriidilise isiku puhul on maksimaalne haldustrahv vähemalt 500 000 eurot või kuni 5% selle juriidilise isiku aastasest kogukäibest vastavalt kõige värskemale finantsaruandele, mille juhtorgan on kinnitanud.

## Ülevaade ühisrahastusteenuse osutajatele kehtestatud nõuetest

Euroopa Liidus kinnisvara ühisrahastusteenuse osutajad peavad muuhulgas järgima järgmisi õiguslikke nõudeid:

- **Organisatsioonilised ja tegevusnõuded:** Ühisrahastusteenuse osutajad on kohustatud tegutsema kooskõlas oma klientide huvidega ausalt, õiglaselt ja professionaalselt. Riskide nõuetekohaseks juhtimiseks ja huvide konflikti vältimiseks tuleb tagada tõhus juhtimissüsteem. Platvormi haldamise eest vastutavad füüsilised isikud peavad olema hea mainega ning neil peaks olema piisavalt teadmisi, oskusi ja kogemusi.
- **Investeerimise põhiteabedokument:** Ühisrahastusteenuse osutajad esitavad investoritele iga ühisrahastuspakkumise kohta projekti omaniku koostatud investeerimise põhiteabedokumendi. Selle dokumendi peamine eesmärk on võimaldada investoritel teha teadlikke investeerimisotsuseid. Leht koostatakse rangelt kooskõlas Määruses sätestatud sisuliste ja vorminõuetega ning see sisaldab vajaduse korral investoritele selgesõnalisi hoiatusi investeringuga seotud riskide kohta.
- **Investorite kaitse:** Ühisrahastusteenuse osutajad hindavad ja eristavad potentsiaalsed investorid „kogenud“ ja „mittekogenud“ investoriteks, enne kui nad annavad neile piiranguteta juurdepääsu ühisrahastusprojektidesse investeerimiseks. Investorite eristamist viiakse läbi periooditi, tuginedes investori kogemustele, investeerimiseesmärkidele, finantsolukorrale ning investeerimisega kaasnevate riskide mõistmisele.
- **Hoolsuskohustusega seotud nõuded:** Ühisrahastusteenuse osutaja tagab, et projektiomanike suhtes, kes esitavad ühisrahastusteenuse osutaja ühisrahastusplatvormil rahastamiseks projekti, viiakse läbi vähemalt minimaalset taustakontrolli.
- **Usaldatavusnõuded:** Ühisrahastusteenuse osutajal peab olema kapitali, mis katab vähemalt 25 000 euro suuruse kahjumi või neljandiku eelmise aasta püsivatest üldkuludest. Seda nõuet saab täita kindlustuspoliisi hankimisega, mille tingimused vastavad Määruse nõuetele.
- **Kaebuste menetlemine:** Ühisrahastusteenuse osutaja peab tagama klientidelt saadud kaebuste kiireks, õiglaseks ja järjekindlaks menetlemiseks tõhusa ja läbipaistva korra ning avalikustama selle korra kirjelduse.
- **Arvestuse pidamise kohustus:** Ühisrahastusteenuse osutajad peavad säilitama kõiki ühisrahastusteenuste ja -tehingutega seotud asjakohaseid dokumente vähemalt viis aastat.

Lisaks ülaltoodule võivad olenevalt eesmärkidest ja ärimudelist ühisrahastusplatvormide suhtes kehtida muud õigusaktid, näiteks õigusraamistik krediidasutuste, väärtpaberiturgude, makseteenuste ja e-raha teenuste või investeerimisfondide valdkonnas. Seetõttu on ühisrahastusplatvormidel oluline eelnevalt oma ärimudeleid ja ühisrahastuspakkumiste potentsiaalset väärtust põhjalikult hinnata.

•	in
•	
•	f
•	
•	
•	



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE