

Koduukselepingust väljaspool äriruume sõlmitavaks lepinguks

Kaija Riismaa

Jurist advokaadibüroos SORAINEN,

endine Justiitsministeeriumi eraõiguse talituse nõunik

Sissejuhatus

Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja kohaselt võib eelnõusid koostades kasutada uusi termineid vaid valdkonna esmasel reguleerimisel või uuesti reguleerimisel, kui uus termin on vajalik parema arusaadavuse tagamiseks. Sisuliselt tähendab see seda, et seadusemuudatusi koostades tuleb terminite valikul lähtuda juba kasutusel olevatest terminitest ning kasutusel olevat terminit üldjuhul uue vastu vahetada ei tohi. Erandkorras võib see kõne alla tulla vaid siis, kui uus termin tagaks vana terminiga võrreldes seaduse parema arusaadavuse.

Alljärgnev püüab selgitada, miks saatis Justiitsministeerium äsja Riigikogusse eelnõu¹, millega on tehtud ettepanek asendada võlaõigusseaduses nimetus *koduukseleping* nimetusega *väljaspool äriruume sõlmitud leping* ja mille poolest üks nimetus teisest erineb.

1. Termin saamisluгу

Võlaõigusseaduse § 46 lõikes 1 on koduukseleping määratletud kui vallasasja üleandmise või teenuse osutamise leping, mille puhul majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik (pakkuja) teeb tarbijale pakkumuse või ettepaneku asuda läbirääkimistesse lepingu sõlmimiseks ühel järgnevatest olukordadest:

- tarbija eluruumis või töökohas või nende vahetus läheduses, välja arvatud juhul, kui tarbija töökoha või eluruumi külastamine pakkumuse või ettepaneku tegemiseks toimus tarbija eelneval selgesõnalisel soovil,
- üllatava pöördumisena ühissõidukis või tänaval,
- väljaspool pakkuja äriruume pakkuja või kolmanda isiku poolt korraldatud vabaajäritusel.

Termin võeti Eesti õiguses kasutusele 2002. aastal võlaõigusseaduse jõustumisega ning selle sisu on jäänud kuni tänaseni muutumatuks. Kuigi Eesti ei kuulunud võlaõigusseaduse väljatöötamise ja jõustumise ajal Euroopa Liitu, lähtuti² koduukselepingu regulatsiooni väljatöötamisel direktiivist 85/577/EMÜ³, mis sai Eestile siduvaks Euroopa Liitu astumisel.

Mõiste määratlemisel ei lähtunud siiski üksüheselt direktiivist, vaid otsustati kõnealune lepinguliik Eesti õiguses defineerida laiemalt: ülalnimetatud direktiivi artikli 1 järgi oleks võinud koduukselepinguks lugeda üksnes kauba või teenuse osutamise lepingut, mis sõlmitakse või mille sõlmimiseks teeb tarbija pakkumise kaupleja algatusel toimunud kohtumise käigus tema külastuse ajal tarbija elu- või töökohta või kaupleja algatusel ringsõidu ajal väljaspool ettevõtja

¹ Võlaõigusseaduse ja tarbijakaitse muutmise seaduse eelnõu 505 SE. Kättesaadav Riigikogu kodulehel:

<http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=92103f72-2ac3-4f7f-8446-419ec63bf4db&>

² Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Üldosa (§ 1–207). P Varul jt, lk 169 jj.

³ Nõukogu direktiiv nr 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool äriruume sõlmitud lepingute korral.

äriruume. Riigisiseses õiguses otsustati hõlmata ka olukorrad, kui leping sõlmitakse tarbija eluruumi või töökoha vahetus läheduses, ühissõidukis või tänaval või ükskõik millisel ettevõtja korraldatud vabaajaüritusel. Direktiivist ei lähtunud ka vastava lepinguliigi nimetuse valimisel, sest kuigi direktiivis räägitakse väljaspool äriruume sõlmitud lepingust (ingl *contracts negotiated away from business premises*), võeti võlaõigusseaduses kasutusele koduukselepingu nimetus. Koduukselepingust (sks *Haustürgeschäft*) räägitakse ka Saksa tsiviilseadustikus⁴.

2. Vajadus muudatuseks

Tõenäoliselt oleks võinud koduukselepingu regulatsioon veel aastaid muutmatul kujul edasi kehtida, mida kinnitab asjaolu, et praktikas see regulatsioon probleeme ei tekitanud. Nimelt ei ole Justiitsministeeriumisse tulnud kaebusi selle kohta, et koduukselepingu regulatsioon oleks kedagi liigselt koormanud või vastupidi, jätnud kedagi kaitseta. Selles valguses näib otsus, millega direktiivis pakutud regulatsiooni riigisiseses regulatsioonis laiendati, end õigustavat.

Sellegipoolest on Justiitsministeerium välja töötanud eelnõu, millega plaanitakse oluliselt muuta koduukselepingu regulatsiooni, sealhulgas koduukselepingu mõiste määratlust. Vastav eelnõu on ajendatud kohustusest võtta liikmesriikide õigusesse 13. detsembriks 2013. a üle direktiiv nr 2011/83/EL⁵ (edaspidi: tarbija õiguste direktiiv). See direktiiv hakkab 13. juunist 2014. a asendama mitmeid seni tarbija lepingulisi õigusi reguleerinud direktiive, muu hulgas direktiivi 85/577/EMÜ, mis oli tõukeks koduukselepingu regulatsiooni sätestamisele võlaõigusseaduses. Nimetatud direktiiv näeb ette *väljaspool äriruume sõlmitava lepingu* mõiste, mis on oluliselt laiem kui direktiivis 85/577/EMÜ sätestatu või kui praegu võlaõigusseaduses sätestatud *koduukselepingu* mõiste.

Uus ja laiem *väljaspool äriruume sõlmitud lepingu* mõiste on sätestatud direktiivi art 2 p-s 8, mille järgi loetakse väljaspool äriruume sõlmitavaks lepinguks kaupleja ja tarbija vaheline leping, mis sõlmitakse:

- kaupleja ja tarbija üheaegsel füüsilisel kohalolekul kohas, mis ei ole kaupleja äriruum, või mille sõlmimiseks on tarbija teinud pakkumise eespool nimetatud tingimustes,
- kaupleja ja tarbija üheaegsel füüsilisel kohalolekul kaupleja äriruumides või kaugsidevahendi abil kohe pärast seda, kui tarbija poole on isiklikult ja individuaalselt pöördunud kohas, mis ei ole kaupleja äriruumid, või
- kaupleja korraldatud väljasõidu ajal eesmärgiga reklaamida ja müüa tarbijale kaupu või teenuseid.

Võrreldes seda määratlust praeguses võlaõigusseaduses sätestatuga, näeme, et kui võlaõigusseaduse järgi loetakse koduukselepinguks vaid neid lepinguid, mille sõlmimiseks tehakse pakkumus või mis sõlmitakse tarbija kodus või töökohal, tänaval, ühissõidukis või vabaajaüritusel, siis direktiivi järgi laieneb kaitse kõikidele lepingutele, mille sõlmimiseks tehakse pakkumus või mis sõlmitakse väljaspool kaupleja äriruume. Äriruumiks loetakse direktiivi art 2 p 9 järgi nii iga kinnisvara kujul jaemüügiks kasutatavat äriruumi, kus kaupleja alaliselt tegutseb, kui ka iga vallasvara kujul jaemüügiks kasutatavat äriruumi, milles kaupleja tavaliselt tegutseb. Nii hõlmab direktiivist lähtuv *väljaspool äriruume sõlmitav leping* enamaid

⁴ Vt Saksa tsiviilseadustiku (*Bürgerliches Gesetzbuch*) § 312 lg 1.

⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv nr 2011/83/EL tarbija õiguste kohta.

paiku kui võlaõigusseaduses sätestatud *koduukseleping*, sest ta laieneb ka neile lepingutele, mis sõlmitakse näiteks rannas, parkimisplatsil, kaupluse fuajees jne.

Teine tähtis erinevus on see, et kui võlaõigusseaduse järgi loetakse koduukselepinguks üksnes leping, mis sõlmitakse kaupleja algatusel, siis direktiivi järgi laieneb kaitse ka nendele lepingutele, mis sõlmitakse tarbija algatusel. Teisisõnu ei mängi enam rolli see, kes lepingu sõlmimise algatab, vaid üksnes see, kus leping sõlmitakse⁶.

Kolmandaks ei defineeri tarbija õiguste direktiiv väljaspool äriruume sõlmitud lepinguid selle kaudu, kas tegemist on ilmtingimata kauba üleandmise või teenuse osutamise lepinguga, vaid väljaspool äriruume sõlmitavaks lepinguks saab olla iga leping, mis on sõlmitud eespool kirjeldatud olukorras, olenemata sellest, kas seda lepingut saab lugeda suunatuks teenuse osutamisele või kauba üleandmisele. Seega saab tarbija õiguste direktiivi järgi olla väljaspool äriruume sõlmitud lepinguks ka näiteks laenuleping, mis sõlmitakse tänaval.

Kuna tegemist on täieliku ühtlustamise põhimõttest lähtuva direktiiviga, mis tähendab seda, et liikmesriigid ei või direktiivi oma õigusesse üle võtta ei kitsamas ega laiemas ulatuses, kui on sätestatud direktiivis, ei ole Eestil muud valikut, kui muuta võlaõigusseaduses olevat koduukselepingu definitsiooni. Kuigi direktiiv ei kirjuta ette, kuidas peab vastavat lepinguliiki liikmesriigi õiguses nimetama ja jätkata võiks ka koduukselepingu nimetusega, on eelnõu koostades leitud, et täpsem oleks kasutada väljaspool äriruume sõlmitava lepingu nimetust. Täpsem selles mõttes, et nimetus *väljaspool äriruume sõlmitav leping* annab märksa paremini edasi seda, mis on lepingu sisu. Nimelt sõlmitakse vaid väga väike osa väljaspool äriruume sõlmitavatest lepingutest tarbija kodus, mistõttu oleks ekslik jätkata kõnelause lepinguliigi nimetamisega koduukselepinguks.

Samale järeldusel on jõutud ka Saksamaal, sest ka sakslaste eelnõus, millega võetakse riigisisesse õigusesse üle tarbija õiguste direktiiv, on koduukseleping nimetatud ümber väljaspool äriruume sõlmitavaks lepinguks⁷ (sks *Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag*).

⁶ Direktiivi 85/577/EMÜ vastuvõtmisel lähtuti põhimõttest, et tarbija on kaupleja poolt kergesti mõjutatav üksnes olukorras, kui kaupleja on tema poole pöördunud omal algatusel, ja mitte siis, kui ta on lepingu sõlmimiseks kauplejaga ise ühendust võtnud, sest sellisel juhul on tarbijal olnud võimalik lepingu sõlmimise üle järele mõelda juba enne ettevõtja saabumist. Tarbija õiguste direktiiv lähtub aga loogikast, et tarbija võib lepingu sõlmimisel väljaspool äriruume olla teatava psühholoogilise surve all alati, kuna kaupleja on äriruumidest väljaspool tarbijat lihtsam survestada, kas või näiteks seeläbi, et ta keeldub tarbija kodust või töökohast enne lahkumast, kui leping on allkirjastatud või on tarbija teinud siduva pakkumise.

⁷ Vt Saksa tsiviilseadustiku muutmise seaduse eelnõu § 312a lg 1 (*Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung*) Kättesaadav Saksa Justiitsministeeriumi kodulehel [http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/GesE_Gesetzes_zur_Umsetzung_der_Verbraucherrechterichtlinie_und_zur_Aenderung_des_Gesetzes_zur_Regelung_der_Wohnungsvermittlung.pdf? blob=publicationFile](http://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/GesE_Gesetzes_zur_Umsetzung_der_Verbraucherrechterichtlinie_und_zur_Aenderung_des_Gesetzes_zur_Regelung_der_Wohnungsvermittlung.pdf?blob=publicationFile).