

Uued terminid võlaõigusseaduses tulenevalt hüpoteekkrediidi direktiivi ülevõtmisest

Kristiina Koll

Justiitsministeeriumi eraõiguse talituse nõunik

1. Sissejuhatus

2016. aasta märtsis muutus võlaõigusseaduse (VÕS) tarbijakrediidilepingute regulatsioon. Muudatuste¹ tegemine oli vajalik, et võtta riigisisesse õigusesse üle nn hüpoteekkrediidi direktiivi² lepinguõiguslik osa³. Direktiivi ja sellest tulenevalt ka VÕS-i muudatuste eesmärk on tagada elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute korral tarbijale kõrgem tarbijakaitsetase.

Senine VÕS-i tarbijakrediidilepingute regulatsioon põhineb suures osas tarbijakrediidi direktiivil 2008/48/EÜ⁴. See regulatsioon kohaldas Eestis ka uue direktiivi tähenduses elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingutele, hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele olid ette nähtud üksikud erandid. Samas ei ole mitte kõik Euroopa Liidu riigid tarbijakrediidi direktiivi regulatsiooni sellistele lepingutele laiendanud ning uue direktiivi loomisega sooviti ka see valdkond Euroopa Liidus ühtlustada, võttes seejuures arvesse elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute eripärasid.

Oma ülesehituse ja peamise reguleerimiseseme poolest on hüpoteekkrediidi direktiiv tarbijakrediidi direktiiviga sarnane, kuid samas sisaldab see ka mitmeid erisusi ja uuendusi, mis tagavad tervikuna elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu sõlminud tarbijale senisest ulatuslikuma kaitse. Muudatuste tulemusel peaksid sõlmitava lepingu tingimused olema tarbija jaoks arusaadavamad ja läbipaistvamad, samuti võetakse uusi meetmeid, mille eesmärk on vältida olukorda, kus tarbija sõlmib tema jaoks sobimatu lepingu, mis ei vasta tema vajadustele ega finantsolukorrale.

Kuigi hüpoteekkrediidi direktiivi mõistekasutus on suures osas tarbijakrediidi direktiiviga kooskõlas, sisaldab see ka uusi termineid, mis tuli seega kasutusele võtta ka VÕS-is.

Kõige olulisem uus termin, mis mõjutab uut regulatsiooni läbivalt ja millel peatatakse kõnealuses artiklis seega põhjalikumalt, on *elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping*. Lisaks tulenevad VÕS-i mõttes täiesti uued terminid hüpoteekkrediidi direktiivi sellistest artiklitest, millele vastavaid reegleid tarbijakrediidi direktiiv ei sisalda. Sellised uued reeglid tingisid vajaduse

¹ Võlaõigusseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus, RT I, 11.03.2016, 1; Riigikogu menetluses 152 SE, arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/3c646e4b-594e-4de8-99a5-4c6caebb3299/V%C3%B5la%C3%B5igusseaduse%20muutmise%20ja%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus/>

² Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010.

³ Direktiiv sisaldab nii era- kui ka avalik-õiguslikku regulatsiooni. Avalik-õigusliku iseloomuga artiklite ülevõtmiseks koostas Rahandusministeerium koostöös Finantsinspeksiooniga vastava regulatsiooni krediidiandjate ja -vahendajate seaduses. VÕS-i muudatuste eesmärk oli võtta üle eraõigusliku iseloomuga artiklid.

⁴ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ.

võtta VÕS-is kasutusele terminid *välisriigi vääring* ja *omavääring*, *nõustamisteenus* ning *sidumine* ja *komplektis pakkumine*.

Kuna tegemist on üsna värskete VÕS-i muudatustega, mida alles tuleb hakata rakendama, on paslik uute terminite sisu ja tähendust ka lähemalt tutvustada.

2. Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping

Hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 3 lõige 1 sätestab, et kõnesolevat direktiivi kohaldatakse järgmise suhtes:

- a) krediidilepingud, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, mida liikmesriigis tavaliselt elamukinnisvarale seatakse, või elamukinnisvaraga seotud õigusega, ning
- b) krediidilepingud, mille eesmärk on maa või olemasoleva või kavandatava ehitise omandiõiguse omandamine või säilitamine.

Direktiivi sõnastusest nähtub, et direktiivi reguleerimisalasse jäävad lepingud on piiritletud:

- 1) tarbijakrediidilepingu täitmise tagamiseks seatava tagatise ja
- 2) lepingu sõlmimise eesmärgi järgi.

Võrreldes varem kehtinud tarbijakrediidilepingute regulatsiooniga, milles on ette nähtud teatud erisused ainult hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele, kuid mitte teatud eesmärgiga seotud lepingutele, on tegemist olulise erisusega. Kuivõrd lepingu liigi määratlemisel on tagatise liigi kõrval oluline ka lepingu sõlmimise ja krediidi kasutamise eesmärk, ei saa edaspidi seaduses viidata ainult hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele, vaid nimetatud lepingute tähistamiseks tuli valida mõnevõrra laiema tähendusega termin. Eelnõus otsustati kasutada terminit *elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping*, sest see peaks andma kõige paremini edasi direktiivis kasutatava mõiste sisu.

VÕS-i § 402 lõikes 2 on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping defineeritud kui tarbija-krediidileping, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, või tarbijakrediidileping, mille eesmärk on kinnistu, hooneühistu osa või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või säilitamine.

Esmalt on oluline selgitada, et tegemist on krediidilepinguga VÕS-i § 401 tähenduses, mis sõlmitakse ühelt poolt tarbija ning teiselt poolt majandus- ja kutsetegevuses tegutseva krediidiandja vahel. Tulenevalt VÕS-i §-s 401 sätestatust on lepingu sisuks tasu eest raha kasutusse andmine ja selle hilisem tagasimaksmine või tasuline maksetähtpäeva edasilükkamine, liising või muu abi finantseerimisel.

Elamukinnisvaraga seotud lepingu mõiste esimene täpsustus võrreldes tavapärase tarbija-krediidilepinguga on, et tegemist on lepinguga, mis on tagatud kas hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega.

Hüpoteegi mõiste on sätestatud asjaõigusseaduse §-s 325. Eelnõukohase elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu mõistega on hõlmatud kõik hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingud, mitte ainult direktiivi mõttes elamukinnisvarale (inglise keeles *residential*) seatavad hüpoteegid. Selline lahendus valiti eelkõige põhjusel, et hüpoteegile omane risk, et kui tarbija jätab oma kohustused täitmata, võib tarbija seetõttu jääda ilma endale kuuluvast kinnisasjast, on tarbija jaoks sama, sõltumata sellest, kas hüpoteek on seatud põhimõtteliselt elamiseks

kasutatavale kinnisasjale või elamiseks mittekasutatavale kinnisasjale, näiteks ka tarbijale kuuluvale metsa- või põllumaale.

Sarnaselt direktiivi artikli 3 lõike 1 punktiga a on VÕS-i § 402 lõikes 2 lisaks hüpoteegile viidatud ka *muule tagatisele*. Muu võrreldav tagatis võib olla näiteks tagatisomandamine, kus krediidiandjale üleantava asja omand teenib samuti tagatise funktsiooni.

Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu mõiste teine pool lähtub, nagu juba eespool selgitatud, krediidilepingu sõlmimise eesmärgist. Seega on uue mõistega hõlmatud ka tarbija-krediidilepingud, mille täitmiseks ei ole antud konkreetset tagatist, kuid mille eesmärk on tarbija jaoks eluaseme omandamise või säilitamise finantseerimine. Selliseks lepinguks võib olla näiteks kinnisvara liising.

Lepingu sõlmimise eesmärk peab kõnealuse regulatsiooni kohaldamiseks olema kas lepingus kokku lepitud või vähemalt enne lepingu sõlmimist krediidiandjale teada (st tarbija on krediidi eest eluaseme soetamise soovi krediidiandjale väljendanud). Määrav ei ole see, kas krediiti tegelikkuses sellisel eesmärgil kasutatakse ning krediidiandja ei pea krediidi eesmärgipärast kasutust pärast lepingu sõlmimist kontrollima. Oluline on, et see eesmärk oleks lepingu sõlmimisel olemas.

Direktiivis kasutatud väljend *maa või olemasoleva või kavandatava ehitise omandiõiguse omandamine või säilitamine* on üle võetud sellisel, et see kataks kõikvõimalikud erinevad instituudid, mis on oma majandusliku sisu poolest väga sarnased kinnisasja omandiõigusega ning mille puhul on sisuline tarbijakaitsevajadus samasugune, nagu krediiti kasutades kinnisasja ostmisel. Selleks on kasutatud VÕS-is terminit *kinnistu* kinnisturaamatu seaduse § 5¹ tähenduses. Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud: 1) kinnisasi (maatükk); 2) hoonestusõigus; 3) korteriomand; 4) korterihoonestusõigus. Lisaks on eelnõus eraldi välja toodud hooneühistu osa, sest see pole paigutatav ülal kirjeldatud kinnistu mõiste alla. Samuti on eraldi viidatud ehitisele. Üldjuhul peaks ehitis olema juba kinnisasja oluline osa ja seega hõlmatud kinnistu mõistega, kuid kuna see on direktiivi tekstis sõnaselgelt mainitud ja eelnõuga ei soovitud välistada reguleerimisalast selliseid ehitisi, mis ei ole veel kinnisasjaga püsivalt ühendatud (näiteks alles kavandatavad ehitised, kui laenu võetakse kinnisasja ostmiseks ja sellele elamu ehitamiseks), viidatakse ka neile.

Direktiivist tulenevalt on ka eelnõuga loodavas elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu mõistes kasutatud väljendit *omandamine või säilitamine*. Oluline on selgitada, et säilitamise all on silmas peetud kinnistu, hooneühistu liikmesuse või ehitisega seotud õiguse säilitamist. Säilitamine ei tähenda remonti ega renoveerimist. See tuleneb direktiivi artiklist 46. Tarbija-krediidilepingud, mille eesmärk on elamukinnisvara renoveerimine, jäävad tavapärase tarbijakrediidi regulatsiooni kohaldamisalasse. Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute eriregulatsiooni neile ei kohaldata.

Hüpoteekkrediidi direktiivi ülevõtmiseks tuli olemasoleva tarbijakrediidi regulatsiooni kõrvale VÕS-i 22. peatüki 2. jaos luua paralleelne elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute regulatsioon. Samas teatud küsimustes on regulatsioon siiski sama nagu teiste tarbijakrediitide puhul, seetõttu sätestati VÕS-i § 402 lõike 2 teises lauses, et tarbijakrediidilepingu kohta sätestatut kohaldatakse ka elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingule, kui kõnesolevas jaos sätestatust ei tulene teisiti. Seega kui seaduses ei ole elamukinnisvaraga seotud krediidi jaoks ette nähtud erisusi, kohaldatakse neile üldine tarbijakrediidi regulatsioon.

3. Nõustamine

VÕS-i §-s 419¹ sätestati *nõustamisteenuse* termin. Regulatsiooni allikas on hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 4 punkt 21. Terminit *nõustamisteenus* on samas tähenduses kasutatud juba krediidiandjate ja -vahendajate seaduses, samuti sisaldab krediidiandjate ja -vahendajate seadus tarbija nõustamise kohta põhjalikumat regulatsiooni (vt §-d 7 ja 51), kuid VÕS-is on tegemist uue terminiga.

Nõustamisteenus on tarbijale elamukinnisvaraga seotud krediidi pakkumisel sõltumatu ja isikustatud soovitus andmine ühe või enama elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi saamiseks sõlmitava lepingu kohta.

Nõustamine ei ole osa krediidilepingust, vaid tegemist on eraldiseisva lepinguga. Nõustamisteenuse osutamine on vabatahtlik, st krediidiandjal ega -vahendajal ei ole kohustust tarbijale VÕS-i § 419¹ tähenduses nõu anda.

Nõustamisteenuse osutamist tuleb eristada tarbijale lepingueelsete selgituste andmisest VÕS-i § 403⁵ tähenduses, mis on enne tarbijakrediidilepingu sõlmimist alati kohustuslik. VÕS-i § 403⁵ sätestab krediidiandjale kohustuse anda tarbijale enne lepingu sõlmimist piisavaid selgitusi, mh ka tarbijale teabelehel esitatud lepingueelse teabe, pakutavate lepingute põhitunnuste, konkreetse mõju kohta, mida pakutavad lepingud võivad tarbijale avaldada, sh makseviivituse tagajärgede kohta ning samuti selle kohta, kas iga lepingu saab eraldi lõpetada ja mida see tarbijale kaasa toob. Selgituste andmise näol on olemuslikult tegemist tarbijale lepingueelse teabe andmisega. Kuid selle teabe pinnalt peaks tarbija ise sellistel tingimustel lepingu sõlmimise mõistlikkust ja vajalikkust hindama ning selle üle otsustama.

Nõustamise puhul aga annab krediidiandja või kohaldataval juhul krediidivahendaja tarbijale konkreetse soovitus selle kohta, kas tarbijal tasuks konkreetne leping sõlmida või mitte. Tegemist ei ole enam krediidilepingu sõlmimise raames antava lepingueelse teabega, vaid eraldiseisva lepinguga, mille sisuks on tarbijale nõu ja konkreetsete soovitusete andmine selle kohta, kas leping sõlmida või mitte.

4. Välisriigi vääring ja omavääring

VÕS-i §-s 419² on direktiivi artikli 23 ülevõtmiseks sätestatud regulatsioon välisriigi vääringus elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingutele. Termin *vääring* on VÕS-is olnud juba varem kasutusel, kuid tulenevalt direktiivi artiklist 23 tuleb elamukinnisvaraga sõlmitud tarbijakrediidilepingute korral eristada *tarbija omavääringut* ja *välisriigi vääringut*.

Tarbija omavääring on termin, mida direktiivis on kasutatud tarbijale lepingueelse teabe esitamiseks kasutataval standardinfo teabelehel (lühendatult ESIS)⁵. Direktiivi artikli 23 lõike 1 punktis a on kasutatud sõnastust *mõni teine valuuta* ning lõikes 2 on täpsustatud, mida on silmas peetud lõike 2 punktis a osutatud mõne teise valuuta all. Eelnõu koostamisel tundus ESIS-el kasutatav termin *omavääring* selgem ja täpsema sisuga, seetõttu otsustati kasutada eelnõus just seda terminit.

Tarbija omavääring on VÕS-i § 419² lõikes 1 sätestatud üldise reegli kohaselt selle Euroopa Liidu liikmesriigi vääring, kus oli tarbija alaline elukoht lepingu sõlmimise ajal. See vastab artikli 23

⁵ Direktiivi II lisa, Eestis on see kehtestatud VÕS-i § 403³ lõike 3 alusel justiitsministri 03.03.2016 määrusega nr 11 „Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamine“.

lõike 2 punktile b. Samas võivad pooled VÕS-i § 419² lõike 2 kohaselt kokku leppida, et tarbija omavääring on vääring, milles tarbija saab oma peamise sissetuleku või omab varasid, millest krediit tagasi makstakse, ja mis on kindlaks määratud ajal, kui viidi läbi viimane tarbija krediivõimelisuse hindamine. See vastab artikli 23 lõike 2 punktile a.

Direktiivi kohaselt on liikmesriikidel võimalik otsustada, kas kohaldatakse artikli 23 lõike 2 punktides a ja b ette nähtud mõlemat võimalust või ainult ühte neist. Eelnõu koostamisel otsustati kasutada põhimõtteliselt mõlemat võimalust. Kuid seadusjärgselt automaatselt kohalduva vääringu valikul eelistati eelnõu koostamisel tarbija elukohariigi vääringut, kuna artikli 23 lõike 2 punktis b on viidatud selgelt liikmesriigi valuutale, millest võib järeldada, et vähemalt selle punkti kohaldamisel saab tarbija omavääringuks olla ainult mõne teise Euroopa Liidu liikmesriigi vääring (näiteks Rootsi kroon, Suurbritannia nael, Poola zlott jne) mis on Euroopa Keskpannga ametlikule vahetuskursile tuginedes ka alati konverteeritav. Krediidiandja jaoks tähendab see, et vähemalt selle punkti puhul on võimalike teiste vääringute hulk, millesse tarbijal võib olla õigus lepingu ümberarvestamist nõuda, kindlasti selgelt piiritletud. Samas kokkuleppeliselt võivad pooled siiski lähtuda ka VÕS-i § 419² lõikes 2 ette nähtud võimalusest.

Välisriigi vääring on vääring, mis ei ole tarbija omavääring.

Kui tegemist on tarbija jaoks välisriigi vääringus sõlmitud elamukinnisvaga seotud tarbija-krediidilepinguga, on tarbijal VÕS-i § 419² lõike 1 järgi õigus nõuda krediidilepingu ümberarvestamist tarbija omavääringusse või selle Euroopa Liidu liikmesriigi vääringusse, kus on tarbija alaline elukoht praegu (st sel ajal, mil ta ümberarvestamist nõuab), kui tarbija makstava kogusumma jäägi või perioodiliste maksete suurus tõuseb vahetuskursi muutuse tõttu üle 20 protsendi võrreldes sellega, mis see oleks olnud tarbijakrediidilepingu sõlmimise ajal kehtinud vahetuskursi järgi. Eelmises lauses viidatud 20 %-line lävend valiti eelnõus põhjusel, et see on kooskõlas artikli 23 lõikega 4, mis võeti üle VÕS-i § 419² lõikesse 5 ja mis kohustab 20% vahetuskursi kõikumise korral tarbijat hoiatama. Seega on tagatud, et tarbijat teavitatakse 20%-lisest vahetuskursi muutusest ja samal ajal tekib tarbijal ka nõudeõigus lepingu ümberarvestamiseks.

Lisaks võivad pooled leppida kokku krediidilepingu ümberarvestamise võimaluse asemel või sellega koos mõne muu korra kohaldamises, millega piiratakse tarbijale tarbijakrediidilepingu alusel tekkivat vahetuskursiriski vastavalt direktiivi artikli 23 lõike 1 punktile b. See õigus nähakse ette § 419² lõikes 5. Vastava erikokkuleppe puudumisel kohaldub seadusjärgne regulatsioon, mille kohaselt on tarbijal õigus nõuda lepingu ümberarvestamist vastavalt § 419² lõikele 1. Direktiivi preambuli punktis 30 on selgitatud, et sellised muud võtted võivad olla näiteks kindlate ülempiiride kehtestamine, või juhul, kui nendest piisab vahetuskursiriski piiramiseks, hoiatused. Lisaks võivad mõeldavad olla näiteks mõningad investeerimistooted (näiteks *swap*-id).

4. Sidumine ja komplektis pakkumine

VÕS-i §-s 419³ reguleeritakse elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu sõlmimise sidumist teiste finantsteenustega ja selle pakkumist komplektis teiste finantsteenustega. Sellega võeti riigisisesse õigusesse üle direktiivis reguleeritud *seosmüügi* ja *komplektina müügi* regulatsioon (ingl *tying and bundling*, sks *Kopplungs- und Bündelungsgeschäfte*). Direktiivis on nimetatud mõisted defineeritud artikli 4 punktides 26 ja 27. VÕS-i kontekstis viitab väljend *müük* selgelt müügilepingu sõlmimisele VÕS-i § 208 tähenduses, samas kõnesoleval juhul ei ole

tegemist müügilepinguga. Seetõttu otsustati eelnõu koostamisel kasutada direktiivis sätestatud mõistete tähistamiseks termineid *sidumine* ja *komplektis pakkumine*.

Sidumine tähendab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu sõlmimise sõltuvaks tegemist teise finantsteenuse osutamise lepingu sõlmimisest selliselt, et elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu sõlmimine eraldiseisvalt ei ole võimalik. Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu *pakkumine ühes komplektis* teiste finantsteenuse osutamise lepingutega tähendab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu pakkumist koos teiste lepingutega, kui elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu saab sõlmida ka eraldiseisvalt, kuid mitte samadel tingimustel nagu koos mõne teise lepingu sõlmimisega.

Direktiivi artikli 12 lõikest 1 tulenevalt on VÕS-i § 419³ lõikest 1 tuleneb, et keelatud on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu sidumine teiste finantsteenustega. Samas on lubatud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu pakkumine komplektis teiste finantsteenuste osutamise lepingutega.

VÕS-i § 419³ lõikes 2 on ette nähtud ka põhjendatud erandid üldisest sidumise keelust, näiteks on krediidiandjal siiski lubatud nõuda tarbijale makse- või hoiusekonto avamist või kindlustuslepingu sõlmimist, eeldusel, et samaväärse kindlustuskaitse korral on tarbijal endal võimalik valida kindlustusandja.