

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS  
Eraõiguse osakond

Ingrid Erm-Eks

**EHITISE TAASTAMISE NÕUE KODUKINDLUSTUSLEPINGUS JA HÜPOTEEGI  
ULATUS KINDLUSTUSHÜVITISELE TARBIJAKREDIIDILEPINGUS**

Magistritöö

Juhendaja:

*Mag iuris* Olavi-Jüri Luik

Tallinn

2016

# SISUKORD

SISUKORD .....	2
1. EHITISEGA SEOTUD KAHJU HÜVITAMISE VIIS VÕLAÕIGUSSEADUSES JA KODUKINDLUSTUSE TÜÜPTINGIMUSTES .....	8
1.1. KAHJU HÜVITAMISE PÕHIMÕTTED JA EESMÄRK VÕLAÕIGUSSEADUSES ..	8
1.2. KAHJU HÜVITAMISVIISID KODUKINDLUSTUSE TÜÜPTINGIMUSTES.....	12
1.2.1. Tüüptingimustest üldiselt .....	12
1.2.2. Kindlustusandja õigus valida kahju hüvitamise viis .....	16
1.2.3. Ehitise taastamise nõue .....	18
1.2.4. Kahju hüvitamine ehitise mittetaastamisel.....	22
2. HÜPOTEEGIPIDAJA ÕIGUS NÕUDA KINDLUSTUSANDJALT TÄITMIST .....	31
2.1. HÜPOTEEGI ULATUS KINDLUSTUSHÜVITISE NÕUDELE .....	31
2.1.1. Leping kolmanda isiku kasuks .....	32
2.1.2. Hüpoteeqipidaja õigused kinnisasja väärtuse vähenemisel.....	36
2.1.3. Panditud nõudele vastava kohustuse täitmine enne hüpoteebiga tagatava nõude sissenõutavaks muutumist .....	43
2.1.4. Hüpoteegi ulatusest kindlustushüvitisele Saksa õiguses ja 1940. a. tsiviilseadustiku eelnõus.....	47
2.2. HEA USU PÕHIMÕTE HÜPOTEEGIPIDAJA KOHUSTUSTE LAIENDAMISEL JA ÕIGUSTE KURITARVITAMISE TÕKESTAMISEL .....	53
2.2.1. Hea usu põhimõtte hüpoteeqipidaja kohustuste laiendamisel .....	53
2.2.2. Hea usu põhimõtte, kui piirangufunktsioon krediidilepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamisel.....	56
KOKKUVÕTE .....	61
SUMMARY .....	66
LÜHENDID .....	73
KASUTATUD ALLIKAD .....	74
Kasutatud kirjandus .....	74
Kasutatud õigusaktid.....	76
Euroopa Kohtu praktika.....	77
Eesti kohtupraktika .....	77
Kasutatud muud allikad .....	78
Kasutatud tüüptingimused .....	79

## SISSEJUHATUS

Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu<sup>1</sup> (edaspidi krediidileping või laenuleping käesoleva töö tähenduses) sõlmimisega kaasneb laenusaajale üldjuhul kohustus tagatisvara kindlustada krediidilepingus sätestatud tingimustel, et hüpoteek ei muutuks väärtusetuks kinnistul asuva hoone hävimise või kahjustumise tõttu. Krediidilepingus sätestavad pangad kindlustuslepingule üldjuhul järgmised tingimused: kindlustusriskid on tuli vesi, vandalism ja loodusõnnetus; kindlustussummaks ehitis(t)e täielik taastamisväärtus; omavastutuse maksimaalne lubatud määr, soodustatud isik on pank.<sup>2</sup> Kindlustuslepingu tingimusi võib muuta ainult panga eelneval kirjalikul nõusolekul, v.a kindlustussumma suurendamine ja/või kindlustusriskide lisamine. Hüpoteegipidaja ei ole pidanud vajalikuks põhjalikumalt reguleerida kindlustuslepingu tingimusi, seega ülejäänud kindlustustingimuste osas on laenusaaja ja kindlustusandja vabad kokku leppima neile sobivates lepingutingimustes. Laenusaajal on kohustus esitada hüpoteegipidajale kindlustuspoliisi koopia peale krediidilepingu ja hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimist ning peale igakordset kindlustamist.

Hüpoteegipidaja õigused ehitise kindlustamisel on reguleeritud võlaõigusseaduse §-des 499-504. Seaduseandja on ehitise kindlustamise puhul hüpoteegipidajale andnud olulise eelise võrreldes kindlustusvõtja ja soodustatud isikuga. Teatud juhtudel on hüpoteegipidajal õigus nõuda kindlustusandjalt täitmist. Õiguspraktikas võib tihti kohata seisukohta, mille kohaselt on hüpoteegiga koormatud kinnisasja kindlustuslepingu näol tegemist ehtsa lepinguga kolmanda isiku kasuks st, et kohustuse täitmist lisaks kindlustusvõtjale võib nõuda ka lepingus soodustatud isikuks märgitud hüpoteegipidaja. Lepingulised kohustused täidetakse sellisel juhul kolmandale isikule st hüpoteegipidajale.<sup>3</sup>

Pankate tegevuspraktikas on üsna tavapärane, et tagatisvara kindlustusjuhtumi korral nõuavad pangad kindlustusandjalt täitmist endale, kui näiteks laenusaaja on krediidilepingujärgseid makseid tasunud viivitustega. Üldjuhul on tegemist panga ühepoolse otsusega ja

---

<sup>1</sup> VÕS § 402 lg 2 Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping on tarbijakrediidileping, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, või tarbijakrediidileping, mille eesmärk on kinnistu, hooneühistu liikmesuse või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või nimetatud õiguste säilitamine.

<sup>2</sup> Swedbank AS, Laenulepingu tüüptingimused (kehtivad alates 21.03.2016). Arvutivõrgus kättesaadav: <https://id.swedbank.ee/private/home/security/legislation>. (26.04.2016) AS SEB Pank, tagatisvara kindlustamise info. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kindlustused#tagatisvara-kindlustus>. (19.01.2016)

<sup>3</sup> Vt Harju Maakohtu lahendit 28.05.2013, nr 2-12-56396 ( p-d 18, 19, 39), kus kindlustushüvitis maksti välja hüpoteegipidajale Swedbank AS viimase taotlusel alusel.

hüpoteegipidaja täitmise nõude esitamine ei toimu krediitilepingu poolte täiendaval kokkuleppel.<sup>4</sup> Probleemaatiline on olukord aga siis, kui laenusaja on sõlmitud kindlustusleping ehitise taastamisklausliga st, et hoone eest makstakse kogu kindlustushüvitis üksnes juhul, kui kindlustatud ese taastatakse kindlustuskohas. Kindlustusväärtuseks on üldjuhul ehitise taastamisväärtus. Kui kindlustatud eset ei taastata, siis hüvitatakse üksnes kindlustatud eseme turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tõttu. Riigikohtu seisukoha järgi, aga kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitise hävimise korral ei saa rääkida ehitise taassoetamise maksumusest või turuväärtusest, kuna samale kinnisasjale ei ole võimalik ehitist asemele osta<sup>5</sup> ning kahjuhüvitise kindlaksmääramisel ei ole oluline see, kas kinnisasja endist koosseisu soovitakse tegelikult ka taastada või mitte.<sup>6</sup>

Ehitise kindlustamise korral võimaldab VÕS § 480 lg 4 pooltel kokku leppida, et kindlustatud ehitise kindlustusväärtus on selle taastamise maksumus. Kõigi Eestis tegutsevate kindlustusandjate kindlustuslepingutes sisalduvate tingimuste kohaselt on ehitise kindlustusväärtuseks selle taastamisväärtus.<sup>7</sup> Kui aga ehitist kindlustuskohas ei taastata, siis selles osas on kindlustusandjate kindlustustingimused mõnevõrra erinevalt reguleeritud.

Autor püstitab käesoleva magistritöö kirjutamisel hüpoteesi, mille kohaselt puudub hüpoteegipidajal õigus nõuda kindlustusandjalt rahalist täitmist endale, kui kindlustuslepingu pooled (laenusaja kindlustusvõtja ja kindlustusandja) on lepingus kokku leppinud ehitise taastamises ning kindlustushüvitist kasutatakse eesmärgipäraselt s.o ehitise taastamiseks. Pankade eeltoodud õiguspraktika kindlustushüvitise endale nõudmisega toob autori hinnangul

---

<sup>4</sup> HMKo 2-12-56396, p 3.

<sup>5</sup> RKTko 18.01.2006, 3-2-1-155-05, p 19.

<sup>6</sup> RKTko 25.02.2009, 3-2-121-08, p 16.

<sup>7</sup> Vt Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04, p 14.2.1. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kodukindlustus/>; (19.01.2016)

Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p 14.8 ja 14.9. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/>; (19.01.2016)

Ergo Insurance SE, Kodukindlustuse tingimused koguriskikindlustus Ergo maks KT.0927.15, p 2.1. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.ergo.ee/ergo/tingimused-ja-vormid/tingimused#kodu>; (19.01.2016)

UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013, p 14.2. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.pzu.ee/kodukindlustus/tingimused/>; (19.01.2016)

BTA. Kodu Koguriskikindlustuse Tingimused Nr. EE1E-1. Kehtivad alates 17.06.2014, p 4.2. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.bta-kindlustus.ee/ee/private/kodukindlustus#-kindlustustingimused>; (19.01.2016)

Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 1/2013 varakindlustus (kehtivad alates 15.11.2013), p 9.6.2, Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus/>; (19.01.2016)

Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome/>; (19.01.2016)

If P&C Insurance AS. Kodukindlustuse Koguriskipaketi tingimused TH-A-20131, p 127. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.if.ee/web/ee/eraklient/kindlustuslahendused/kodu/pages/default.aspx> (19.01.2016)

kindlustusvõtjale kaasa põhjendamatu ebaõiglust<sup>8</sup>, ebaoproportsionaalse sekkumise kindlustuslepingu poolte eraautonoomiasse, mis eelkõige väljendub lepinguvabaduse põhimõttes ning on vastuolus hea usu põhimõttega.

Õiguspraktikat ei saa võtta „puhta kullana“, vaid sellesse tuleb suhtuda kriitiliselt — see võimaldab õigusmõtlemisel õiguspraktikat suunata.<sup>9</sup> Seaduse abil ja seaduse kaudu tuleb jõuda õigusele vastava — õiglase lahenduseni. Õigusnormi tõlgendades tuleb normi taga näha neid väärtusi sisaldavaid asjaolusid, mis aiataavad jõuda võimalikult õigusele vastava otsustuseni.<sup>10</sup>

Eelnevast tulenevalt on töös püstitatud kaks eesmärki. Töö esimeseks eesmärgiks on uurida, kas magistritöö analüüsivates küsimustes vastavad kindlustusandjate tüüptingimused võlaõigusseaduse kahjukindlustuse ja tüüptingimuste regulatsioonile. Töö teiseks eesmärgiks on analüüsida, kas hüpoteegipidajate eelkirjeldatud õiguspraktika on kooskõlas kehtiva õigusega.

Püstitatud eesmärkide saavutamiseks otsib autor töös vastust järgmistele uurimisküsimustele:

1. kuidas on võlaõigusseaduses ja kindlustusandjate kodukindlustuse tüüptingimustes reguleeritud kindlustushüvitise kasutamisiisid;
2. kas kindlustusandjate tüüptingimus — kindlustushüvitise kasutamine ehitise taastamiseks — on kehtiv tüüptingimus ning kas konkreetsel juhul lasub kindlustusandjal kindlustuslepingu täitmise kohustus ülejäänud kindlustusväärtuse osas, s.o ehitise taastamisväärtuse maksumuses, kui ehitist ei taastata;
3. kas ja millal on hüpoteegipidajal lepingust või seadusest tulenevalt õigus nõuda kindlustushüvitise täitmist endale;
4. hea usu põhimõtte hüpoteegipidaja kohustuste laiendamisel ja õiguste kuritarvitamise tõkestamisel tagatisvara kindlustusjuhtumi korral.

Käesoleva töö raames, võrdluse saamiseks ning probleemi ulatuse mõistmiseks on analüüsitud kõikide Eesti kindlustusandjate kodukindlustuse tüüptingimusi kahju hüvitamise regulatsiooni osas. Finantsinspektsiooni andmete alusel tegutseb 2016. aasta jaanuari seisuga Eestis

---

<sup>8</sup> Lisaks tuleb arvestada ka asjaolu, et tulenevalt pankade varasemast praktikast võib laenu lisatagatiseks olev vara kuuluda ka kolmandatele isikutele s.o laenusaaaja lähikondsetele.

Näiteks AS SEB Pank aktsepteerib ka täna laenu lisatagatist – korterit või eramut, mis ei pea tingimata kuuluma laenuaotlejale endale. Vt SEB Pank AS kodulehel, kodulaenu väljastamise tingimused ja tagatis: <http://www.seb.ee/laen-ja-liising/kodulaen/kodulaen> (19.01.2016)

<sup>9</sup> R. Narits. Õigusteaduse metodoloogia I. Tallinn: 1997, lk 32.

<sup>10</sup> R. Narits. Eesti õiguskord ja väärtusjurisprudents. Juridica I/1998, lk 5.

tegevusloa alusel 9 kahjukindlustusseltsi<sup>11</sup> ning 4 välismaist kahjukindlustusseltsi filiaali<sup>12</sup>. Eesti Statistikaameti andmete põhjal kogusid eelmisel aastal füüsilise isiku varakindlustuse eest kindlustusmakseid Eesti turul järgmised kindlustusseltsid: AAS Gjensidige Baltic Eesti Filiaal (edaspidi Gjensidige), BTA Insurance Company SE Eesti Filiaal (edaspidi BTA), Ergo Insurance SE (edaspidi Ergo), Swedbank P&C Insurance AS (edaspidi Swedbank Insurance), IF P&C Insurance AS (edaspidi IF), Salva Kindlustuse AS (edaspidi Salva), Seesam Insurance AS (edaspidi Seesam), AB Lietuvos draudimas Eesti filiaal (*edaspidi nimetatud PZU*).<sup>13</sup> Kodukindlustuse turuliidriteks 2015. aastal oli IF, kelle turuosa kindlustusmaksete järgi arvatuna oli 30% ja Swedbank Insurance turuosaga 29,3%, neile järgnes PZU 14%, Ergo 10%, Seesam 9% jt.<sup>14</sup>

Eesti siseriikliku õiguse asjakohaseid võla- ja asjaõigusseaduse sätteid uurides ja analüüsid on antud töös kasutatud võrdlevalt sätete alusallikaid ja nende seaduste kommentaare, milleks on Saksamaa tsiviilseadustik *Bürgerliches Gesetzbuch* (edaspidi BGB)<sup>15</sup> ja kindlustusõigust reguleeriv seadus *Gesetz über den Versicherungsvertrag* (edaspidi VVG)<sup>16</sup>. Samuti on analüüsitud kogu magistritöö teemaga seonduvat kohtupraktikat. Igasugune refleksioon õigusteoreetilisel tasandil saab toimuda tegelikkust arvesse võttes ehk empiirilisanalüütiliselt.<sup>17</sup> Kohtutel on *ex officio* kohustus kontrollida tüüptingimuste kehtivust<sup>18</sup> ja kohus ei ole seotud nt riigiorganite, sh Tarbijakaitseameti, varasemate seisukohtadega tüüptingimuste lubatavuse kohta.<sup>19</sup> Kohtutesse on eeltoodud probleemiga seotud vaidlusi jõudnud üllatavalt vähe või on probleemi käsitletud teise vaatenurga alt, mistõttu on tegu eelkõige teoreetilise käsitlusega. Vähest kohtupraktikat võib ilmselt põhjendada asjaoludega, et kindlustusvõtjad ei ole teadlikud oma õigustest ning tihtilugu puuduvad neil finantsilised võimalused õigusabi saamiseks ja kohtuvaidluste pidamiseks. Vaatamata kohtupraktika vähesusele on autori

---

<sup>11</sup> Finantsinspeksioon. Eestis tegevusloa alusel tegutsevad kahjukindlustusseltsid. Kättesaadav arvutisvõrgus: <https://www.fi.ee/index.php?id=1768> (19.01.2016)

<sup>12</sup> Finantsinspeksioon. Välismaiste kahjukindlustusseltside filiaalid. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.fi.ee/index.php?id=2275> (19.01.2016)

<sup>13</sup> Alates 01.11.2014 võttis UAB DK PZU Lietuva Eesti filiaal (12378577) üle Codan Forsikring A/S Eesti filiaali (11299485) tegevuse. Alates 01.06.2015 võttis AB Lietuvos draudimas Eesti filiaal üle UAB DK PZU Lietuva Eesti filiaali tegevuse.

<sup>14</sup> Andmed kättesaadavad Statistikaameti kodulehel: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/Majandus/14Rahandus/03Kindlustus/03Kindlustus.asp> (19.01.2016)

<sup>15</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch* (2005). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0383](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0383) (19.01.2016)

<sup>16</sup> *Gesetz über den Versicherungsvertrag* (VVG). 23.11.2007. Arvutivõrgus kättesaadav inglise keeles: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_vvg/englisch\\_vvg.html#p0338](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_vvg/englisch_vvg.html#p0338) (19.01.2016)

<sup>17</sup> R. Narits. Õigusteaduse metodoloogia I. Tallinn: 1997, lk 44.

<sup>18</sup> EKO 26.04.2012 C-472/10 Hatóság vs. Invitel Távközlési; Vt ka 3-2-1-56-08, p 13.

<sup>19</sup> RKTko 24.11.2015, 3-2-1-135-15, p 17.

hinnangul käesolev teema aktuaalne ja vajab käsitlemist vähese selguse tõttu antud valdkonnas, viimast kinnitab ka kindlustusandjate huvi käesoleva magistr töö uurimuse vastu. Magistr töö autor pöördus eelnevalt mitme suurema kindlustusandja poole selgitamiseks nende seisukohtasid eelpool kirjeldatud õiguspraktika osas.

Käesoleva magistr töö uurimuse teemal ei ole varasemalt uurimusi ilmunud. Magistr töö koostamisel on peamiselt kasutatud analüüsiv-võrdlevat ja dogmaatilist meetodit. Tulenevalt eelpool mainitud töö uurimisküsimustest ja töö eesmärgist, on magistr töö struktuurselt jaotatud neljaks peatükiks.

Tulenevalt eelnevalt käsitletud töö uurimisküsimustest ja eesmärgist on käesolev magistr töö struktuurselt jagatud kaheks peatükiks. Töö esimeses peatükis analüüsib magistr töö autor kahju hüvitamise põhimõtteid ja eesmärki asja kahjustamise korral, ehitise kindlustusväärtust kahjukindlustuse regulatsioonis ning kodukindlustuse tüüptingimustes sätestatud kahju hüvitamise viiside vastavust kahjukindlustuse ja tüüptingimuste regulatsioonile.

Teises peatükis analüüsitakse hüpoteegipidaja õigusi tagatisvara kindlustusjuhtumi korral. Peamiselt on uuritud millal on hüpoteegipidajal lepingust või seadusest tulenevalt õigus nõuda kindlustushüvitise täitmist endale. Analüüsides seejuures Saksa regulatsiooni eelnimetatud küsimustes ja Eesti 1940. a tsiviilseadustiku eelnõud, selgitamiseks kuivõrd ehitise kindlustamisel on traditsiooniliselt olnud eesmärgiks kindlustusjuhtumi eelse olukorra taastamine. Viimasena uurib autor hüpoteegipidaja kohustusi ning toimimist tagavate õiguskaitsevahendite krediidiasutuste poolset realiseerimist hea usu põhimõtte kontekstis.

Sissejuhatuse lõpetuseks soovin tänada oma töö juhendajat Olavi-Jüri Luike heatahtliku ja abivalmi suhtumise ning nõuannete eest.

*Magistr tööd kõige enam iseloomustavad märksõnad: kindlustuslepingud, hüpoteeklaenuid.*

# 1. EHITISEGA SEOTUD KAHJU HÜVITAMISE VIIS VÕLAÕIGUSSEADUSES JA KODUKINDLUSTUSE TÜÜPTINGIMUSTES

## 1.1. KAHJU HÜVITAMISE PÕHIMÕTTED JA EESMÄRK VÕLAÕIGUSSEADUSES

Kahjukindlustuse üks fundamentaalsemaid põhimõtteid on see, et kindlustusandja peab hüvitama kindlustusvõtjale ainult tegeliku kahju suuruse. Antud põhimõte sisaldub ka VÕS § 477, mis näeb ette, et kindlustusandja ei ole kohustatud täitma kindlustusvõtjale rohkem, kui kahju tegelik suurus, isegi kui kindlustussumma on kindlustusjuhtumi toimumise ajal kindlustusväärtusest suurem. Nimetatud sätte eesmärgiks on võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt esiteks see, et kindlustusandja täitmise kohustust piiritleda kahju tegeliku suurusega ning teiseks see, et välistada võimalus, et kindlustusvõtja kindlustusjuhtumi tõttu rikastuks.<sup>20</sup> Seega on eeltoodud säte suunatud kindlustusandja huvide kaitsele. Oluline on aga märkida, et kommentaaride kohaselt ei saa hüvitamisel lähtuda §-st 477 juhul, kui kindlustuslepingus on määratud kokkuleppeline kindlustusväärtus § 480 alusel. Sellisel juhul tuleb kindlustusandjal lähtuda hüvitise maksmisel just kokkuleppelisest kindlustusväärtusest, mis võib olla suurem kui tegelikult tekkinud kahju.<sup>21</sup> Kokkuleppelise ja tegeliku kindlustusväärtuse tõlgendamisele annab samasuguse lähenemise ka PEICL-i artikkel 8:101, mille kohaselt võib kindlustusandja saada hüvitist ka suuremas summas, kui oli tegelik kahju. Sellist lähenemist põhjendatakse asjaoluga, et kokkuleppelise kindlustusväärtuse hüvitamine on PEICL-i alusel oma olemuselt sarnane kindlustatud eseme hüvitamisele uue esemega, kus väärtus kindlustusjuhtumi toimumise hetkel ei oma tähtsust ja hüvitatakse uue samaväärse eseme väärtus. Sellist hüvitamisviisi põhjendatakse asjaoluga, et see seab kahjustatud isiku esemelise vara poolest samasugusesse olukorda, milles ta oleks olnud, kui kindlustusjuhtumit ei oleks toimunud.<sup>22</sup>

Kahju hüvitamise täpsustav regulatsioon sisaldub VÕS üldosa 7. peatükis. VÕS § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärgiks kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. VÕS-i § 127 lõike 1 järgi on kahju hüvitamise eesmärgiks endise olukorra taastamine ehk restitutsioon, mis võib põhimõtteliselt toimuda kahel viisil: kas

---

<sup>20</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj, § 477 komm. 1.

<sup>21</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne, § 477 komm. 3.

<sup>22</sup> J. Basedow, J. Birds, M. Clarke, H. Cousy, H. Heiss (ed.). Principles of European Insurance Contract Law (PEICL) München: Sellier, 2009, art. 8:101, C2.



VÕS § 136 lõike 1 kohaselt rahasumma maksmise teel või VÕS § 136 lg 5 kohaselt kahju hüvitamist muul viisil, millega kahjustatud isik üritatakse asetada reaalselt (mitte üksnes rahaliselt) olukorda, milles ta oleks olnud ilma kahju tekitanud sündmuseta. Kahju tekitaja peab hüvitama kahjustatud isikule kogu tekitatud kahju ning seda sõltumata oma süü astmest või muudest asjaoludest. Seega üldjuhul tähendab endise olukorra taastamine isiku majanduslikult sellisesse olukorda asetamist, milles ta oleks olnud kui kahju tekitanud sündmust ei oleks toimunud.<sup>23</sup>

Asja kahjustamise või hävimise korral kaitstakse VÕS § 132 kohaselt kahjustatud isiku vara koosseisu säilimist, mitte vara väärtust. Seetõttu lähtutakse § 132 järgi kahju ulatuse kindlaksmääramisel vara senise koosseisu taastamiseks vajalike kulutuste suurusest.<sup>24</sup> Kui vana hävinud asja väärtus oli uue asja omandamiseks vajalikust summast väiksem, tuleb seda kahjuhüvitamisel mõistlikult arvesse võtta, kuid üksnes eeldusel, et hävinud asja väärtus oli uue samaväärse asja väärtusega võrreldes oluliselt vähenenud. Kahjuhüvitisena taastamisväärtusena väljamõistmise eeldus on hävinenud eseme taastamise õigus ja võimalus.<sup>25</sup>

Asja kahjustamise või hävimise kategooriate sisustamisel tuleb muuhulgas lähtuda asja juriidilisest mõistest (TsÜS § 49 jj), seejuures on problemaatilised eelkõige kinnisasjadega seonduvad kahjustused. Kui põleb maha kinnisasjal asuv hoone, siis ei ole VÕS § 132 tähenduses tegemist hoone hävimise vaid kinnisasja kahjustamisega. Kas konkreetsel juhul tuleks asjaga seotud kahju korral hüvitada vastavalt VÕS § 132 lõikele 1 või 3, võivad olla väga olulised erinevused. Seega asjade kahjustamise korral ei kaitse seadus seega erandina mitte isiku vara väärtuse, vaid selle koosseisu säilimist ning seetõttu kuulub hüvitamisele kahju, mis seisneb endise olukorra taastamiseks tehtavates vajalikes kulutustes.<sup>26</sup>

Tsiviilasjas nr 3-2-1-113-08 käsitles Riigikohus kahju hüvitamise põhimõtteid. Kindlustud esemeks oli ehitis, mis on TsÜS § 54 lg 1 kohaselt kinnisasja oluline osa, mis hävis tulekahjus, seega on kahjustatud kinnisasja. Kui asja on kahjustatud, hõlmab kahjuhüvitis VÕS § 132 lg 3 järgi eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise.<sup>27</sup> TsÜS § 54 mõttes kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitise hävimise korral ei saa rääkida ehitise taassoetamise maksumusest või turuväärtusest, kuna samale kinnisasjale ei ole võimalik ehitist

---

<sup>23</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõiguse I: üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 264.

<sup>24</sup> P. Varul, jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 465.

<sup>25</sup> P. Varul, jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 467.

<sup>26</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõiguse I: üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 269-270.

<sup>27</sup> RKTko 08.12.2008, 3-2-1-113-08, p 14.

aselele osta. Küll aga on võimalik ehitise taastamine ning kahjuks saavad seega olla vaid kinnisasja parandamise mõistlikud kulud (VÕS § 132 lg 3) ning võimaliku väärtuse vähenemise kulud.<sup>28</sup>

Kindlustusväärtuse üldmõiste on kehtestatud § 479 lg-s 1. Kindlustusväärtuseks on kindlustushuvi väärtus kindlustusjuhtumi toimumisel. Kahjukindlustuse korral on kindlustushuvi teisti öeldes kindlustusvõtja huvi, et konkreetne asi või asjade kogum ei häviks ega saaks kahjustada ja juhul, kui see siiski juhtub, kaasneks sellega vastav kompensatsioon. Vastava asja või asjade kogum oleks sellisel juhul käsitletav samaaegselt nii kindlustushuvi väärtusena kui ka kindlustusväärtusena. Kindlustuspraktikas on tarvitusel kindlustusväärtuse tähenduses näiteks sellised mõisted nagu taastamisväärtus kui rahasumma, mis on vajalik uue või kahjustatud varaga samaväärse vara hankimiseks ja kindlustusväärtus, kui rahasumma, mis saadakse, kui taastamisväärtusest lahutatakse maha see väärtuse osa, mille vara on kindlustusjuhtumi päevaks kaotanud vanuse, kulumise, tarbimisväärtuse vähenemise või muu taolise põhjuse tõttu.<sup>29</sup> Ehitise kindlustusväärtuseks on tavaline kohalik ehitusväärtus, millest on lahutatud ehitise vanust ja amortisatsiooni arvestav mõistlik rahasumma. Kindlustusväärtus määratakse kindlaks kindlustuslepingu sõlmimisel.<sup>30</sup> Kahju hüvitamise vormideks kodukindlustuse kahju korral on kas rahaline hüvitis, asja asendamine samaväärsega või kindlustatud eseme taastamine.

Lepingu sõlmimise vabadus annab igaühele võimaluse otsustada, kas sõlmida leping või mitte, samuti õiguse otsustada kellega ja mis tingimustel leping sõlmida. PS § 19 lg 1 tagab igaühe õiguse<sup>31</sup> vabale eneseteostusele tingimusel, et austatakse ja arvestatakse kolmandate isikute õigustega.<sup>32</sup> Lepingupooltel on vabadus kindlaks määrata, millise sisuga lepingu nad sõlmivad, kui pooled valivad ühe seaduses sätestatud lepinguliikidest, siis lepingupoolte vabadus määrata lepingu sisu ei ole absoluutselt piiramatu. Samuti on lepingupoolte vabadus määrata lepingu sisu piiratud siis, kui leping puudutab kolmandate isikute huve. Reeglina sõlmitakse leping poolte endi huvides ja seega tuleb ka kaitsta poolte õigust seda huvi lepingus väljendada ja lepingu abil seda huvi saavutada. Lepingupoolte vabadust lepingu sisu määrata võidakse

---

<sup>28</sup> RKTko 18.01.2006, 3-2-1-115-05, p 19.

<sup>29</sup> J. Lahe. Kindlustusõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 112-113.

<sup>30</sup> J. Lahe. Kindlustusõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 112-113.

<sup>31</sup> PS § 6 kohaselt laienevad Põhiseaduses loetletud õigused, vabadused ja kohustused ka juriidilistele isikutele niivõrd, kui see on kooskõlas juriidiliste isikute üldiste eesmärkide ja selliste õiguste, vabaduste ja kohustuste olemusega.

<sup>32</sup> Eesti Vabariigi põhiseaduse § 19 komm 3.1.1. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-19/> (16.03.2016).

erandina piirata seaduse imperatiivsete sätetega. Lepingupooled võivad kokkuleppeliselt teatud seaduses sätestatud tingimuste laienemise lepingule välistada ning seaduses sätestatud tingimusi muuta või kohandada endale sobival viisil. Seda võivad nad teha aga üksnes ulatuses, mis on seaduses sätestatust kõrvalekaldumisena lubatud.<sup>33</sup>

Ehitise taastamise kokkuleppe kohaselt hüvitatakse ehitise taastamise kogumaksumus, s.t ilma amortisatsiooni arvestamata, ainult juhul kui kindlustusvõtja hävinud või kahjustatud eseme realselt taastab.<sup>34</sup> Sisuliselt tähendab see kindlustusvõtja jaoks kohustust ehitise taastada, et kindlustusandjal tekkiks omakorda kohustus maksta välja kogu kindlustushüvitis. Ehitise taastamise kokkuleppega seotud probleemide kindlaksmääramisel on esmalt oluline välja selgitada, kas sellist kokkulepet reguleerivad normid on võlaõigusseaduses dispositiivsed ning kui jah, siis millises ulatuses. Kindlustusandja täitmise kohustuse ja ka selle ulatuse ning viisi määratlemine kahjukindlustuse korral on reguleeritud VÕS §-s 476, mille kohaselt peab kindlustusandja hüvitama kindlustatud isikule kindlustusjuhtumi tekkinud kahju. Eelduslikult on kahjukindlustuses hüvitatavaks kahjuks otsene varaline kahju. Ehitise kahjustumise korral kuuluvad hüvitamisele ehitise parandamise mõistlikud kulud.<sup>35</sup>

Lepinguvabaduse piirangud sätestab VÕS § 427, kus on määratletud, missugused on VÕS-i kindlustulepingu osa põhilised imperatiivsed sätted. VÕS § 427 imperatiivsete sätete loetelust § 476 ei leia. Sätte dispositiivsust kinnitavad ka võlaõigusseaduse kommentaarid.<sup>36</sup> Eeldatakse, et kindlustusandja on kohustatud tekkinud kahju hüvitama rahas (§ 476 lg 3), kuid pooltel ei ole keelatud kokku leppida teisiti<sup>37</sup>, näiteks on kindlustusandja kohustatud ehitise

<sup>33</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 57.

<sup>34</sup> Vt Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04, p 14.3.3. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kodukindlustus>; (19.01.2016)

Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p 14.8. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/>; (19.01.2016)

Ergo Insurance SE, Kodukindlustuse tingimused koguriskikindlustus Ergo maks KT.0927.15, p 9.7. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.ergo.ee/ergo/tingimused-ja-vormid/tingimused#kodu>; (19.01.2016)

UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013, p 14.6. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.pzu.ee/kodukindlustus/tingimused/>; (19.01.2016)

BTA. Kodu Koguriskikindlustuse Tingimused Nr. EE1E-1. Kehtivad alates 17.06.2014, p 6.6. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.bta-kindlustus.ee/ee/private/kodukindlustus#-kindlustustingimused>; (19.01.2016)

Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 1/2013 varakindlustus (kehtivad alates 15.11.2013), p 9.6.6, Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus>; (19.01.2016)

Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome> ; (19.01.2016)

If P&C Insurance AS. Kodukindlustuse Koguriskipaketi tingimused TH-A-20131, p 2. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.if.ee/web/ee/eraklient/indlustuslahendused/kodu/pages/default.aspx> (19.01.2016)

<sup>35</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, § 476 komm. 1 ja 3.1.1.

<sup>36</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, § 476 komm 4.

<sup>37</sup> J. Lahe. Kindlustusõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 107.

kahjustumise korral organiseerima selle taastamise ja kandma sellega kaasnevad kulud. Lisaks on eraldi määratletud ka ehitise kindlustusväärtus, milleks on tavaline kohalik ehitusväärtus, millest on maha lahutatud ehitise vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa (§ 479 lg 3). Seega ei saa kindlustusvõtja nõuda hoone hävimise korral kindlustusandjalt sellist summat, mille eest saaks hävinud hoone asemele rajada uue.<sup>38</sup> § 479 toodud regulatsioon on samuti dispositiivne, kuid kokkuleppe piirangud võivad tuleneda ka kahjustatud asja olemusest. Piirangud lepinguvabadusele tulenevad ka §-st 480.<sup>39</sup> § 480 sätestab kokkuleppelise kindlustusväärtuse. Regulatsioon on dispositiivne selles osas, et pooltel on võimalik kindlustusväärtus kokkuleppeliselt määrata või seda mitte teha. Ehitise kindlustamisel võivad pooled kokku leppida, et ehitise kindlustusväärtuseks on ehitise taastamise maksumus (VÕS § 480 lg 4). § 480 lg 3 kohaselt ei loeta kokkuleppelist kindlustusväärtust kindlustusväärtuseks, kui see oluliselt erineb tegelikust kindlustusväärtusest kindlustusjuhtumi toimumise ajal. Sel juhul lähtutakse tegelikust kindlustusväärtusest. Lõiget 3 tuleks sätte olemusest tulenevalt pidada imperatiivseks, kuivõrd sellest kõrvale kaldumine võib moonutada kindlustuslepingu olemust.<sup>40</sup>

## **1.2. KAHJU HÜVITAMISVIISID KODUKINDLUSTUSE TÜÜPTINGIMUSTES**

### **1.2.1. Tüüptingimustest üldiselt**

Kahju hüvitamise põhimõtted on reeglina sätestatud kindlustusandja tüüptingimustes. Lepingu sisu määramise vabadus on oluliselt piiratud ka juhul, kui lepingu sõlmimisel kasutatakse tüüptingimusi (VÕS § 42 jj). Viimastel aastakümnetel on erinevate ühiskonnagruppide poolt eriti rõhutatud vajadust spetsiaalse õigusliku regulatsiooni järele, mis arvestaks tarbija kui nõrgema osapoole legitiimseid huve.<sup>41</sup> Ebaõiglaste tingimuste kasutamist reguleerib Euroopa Majandusühenduse direktiiv 93/13/EMÜ, mille põhimõtted on inkorporeeritud Eesti võlaõigusseadusesse §§ 35-45. Direktiivi väljatöötamisel pidas Euroopa Komisjon oluliseks individuaalselt sätestatud tingimuste korral lähtuda lepingu vabaduse ja „*pacta sunt servanda*“ põhimõtetest.<sup>42</sup> Lepingulistesse suhetesse sekkumist õigustab sotsiaalse õigluse põhimõte, kui tugevam lepingupool kuritarvitab oma positsiooni lepingu tingimuste kujundamisel,

<sup>38</sup> J. Lahe. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. *Juridica* II/2006, lk 99.

<sup>39</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj., § 479 komm. 4.

<sup>40</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj., § 480 komm. 4.

<sup>41</sup> M. Kingisepp. *Trabijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis*. Tallinn 2011, lk 29.

<sup>42</sup> Kingisepp, M., lk 187.

kahjustades oluliselt teise lepingupoole huve. Tüüptingimuste kasutamisel õigustatakse tänapäeval lepingulistesse suhetesse sekkumist eelkõige vajadusega tasakaalustada mõlema lepingupoole huvide kaitset seal, kus turumehhanismid seda ise ei taga.<sup>43</sup> Seega kohaldatakse tüüptingimuste regulatsiooni lepingutingimustele, mille sõlmimisel ei ole lepingupoolel saanud lepinguvabadust tegelikult realiseerida.<sup>44</sup> Ka Riigikohus on tüüptingimuste kasutamise peaprobleemina rõhutanud ühe lepingupoole lepinguvabaduse piiramist ning läbirääkimispositsiooni ebavõrdsust.<sup>45</sup>

Direktiivi kohaselt loetakse ebaõiglaseks lepingutingimus, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, kui see on vastuolus heausksuse tingimusega ning kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat.<sup>46</sup> Olulisele tasakaalustamatusele ei ole õigustust eelkõige siis, kui tarbija õigusi ja kohustusi on kärbitud sel määral, et lepingutingimuste koostaja ei saa heauskselt eeldada, et tarbija oleks asjaomase sättega eraldi lepinguläbirääkimiste korral nõustunud.

Euroopa kohus on märkinud, et Euroopa Kohus ei saa hinnata konkreetsete tüüptingimuste õiglust, vaid ainult üldist ebaõiglase lepingutingimuste kontseptsiooni konkreetse riigi seadustes. Seaduse kohaldamine lepingutingimusele peab jääma riigi enda õiguseks, arvestades konkreetse kaasuse asjaolusid ja lepingutingimusi kogumis, tugevdades lepingupoole ja ka riigi autonoomiat, määratakse mis on ebamõistlikult kahjustav konkreetsetes võlasuhtes.<sup>47</sup> Võlaõigusseaduse regulatsioon kehtestab tarbijale kõrgema kaitsestandardi kui seda nõuab EL nn *acquis communautaire*. Riigikohus on märkinud, et kindlustuslepingu tõlgendamisel tuleb lisaks võlaõigusseaduses sätestatule arvestada ka tarbijakaitse seaduse<sup>48</sup> sätetega lepingu sõlmimise aja redaktsioonis niivõrd, kui võrd need ei ole reguleeritud teiste seadustega.<sup>49</sup>

---

<sup>43</sup> B. Markesinis, H. Unberath, A. Johnston. The German Law of Contract. A Comparative Treatise. Sec. Ed. Oxford, Portland 2006, lk 165.

<sup>44</sup> I. Kull. Sisukontrollile alluvate tüüptingimuste määratlemisest Riigikohtu praktikas. Kohtute Aastaraamat 2007, lk 109. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.riigikohus.ee/vfs/751/kohtute\\_aastaraamat2007.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/751/kohtute_aastaraamat2007.pdf) (20.01.2016)

<sup>45</sup> RKTko 11.06.2007, 3-2-1-64-07, p 9.

<sup>46</sup> Euroopa Nõukogu Direktiiv 93/13/EMÜ, tarbijalepingutes ebaõiglase tingimuste kohta. 5.04.1993.

Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:31993L0013&rid=2>. (20.01.2016).

<sup>47</sup> EKO 1.04.2004. a C-237/02, *Freiburger Kommunalbauten vs. L. & U. Hofstetter*.

<sup>48</sup> Tarbijakaitse seadus- RT I, 11.03.2016, 8. Näiteks on kehtiva TKS § 18 lg 4 p 4 kohaselt keelatud kindlustuspoliisi alusel nõuet esitada soovivalt tarbijalt selliste dokumentide nõudmine, mida nõude põhjendatuse seisukohast ei saa mõistlikkuse põhimõtte kohaselt pidada asjakohasteks, või järjepidev asjasse puutuvatele kirjadele vastamata jätmine, et panna tarbija loobuma oma lepingujärgsete õiguste kasutamisest.

<sup>49</sup> RKTko 22.04.2009, 3-2-1-24-09, p. 12.

Tarbija võimalus kindlustuslepingu sõlmimisel lepingutingimusi muuta või teisiti kokku leppida on praktiliselt olematu. Lepingu sõlmisel alternatiivsete pakkujate otsimiseks ei pruugi tarbija näha vajadust kuna eeldab, et kindlustusandjate tüüptingimused on kõigi pakkujate juures valdavalt ühesugused ning sõlmib lepingu esimese pakkujaga või langetab otsuse üksnes hinna põhjal.

Tüüptingimustel lepingu sõlmimisel on peamine probleem, et tingimuste ettevalmistajal on võimalik teisele poolele peale suruda selliseid tingimusi, mis peegeldavad eelkõige tingimuse kasutaja huve ning üldjuhul ei analüüsi tarbija lepinguga tutvumisel nende üksikuid aspekte nagu poolte õiguste ja kohustuste vahekorda.<sup>50</sup> Mistõttu sõlmitakse teinekord lepinguid, mis hiljem võivad üllatuslikult osutada tarbijale kahjulikuks. Lepingulise tasakaalu rikkumisel peaks arvestama majanduslikku ja õiguslikku aspekti. Majandusliku aspekti puhul tuleb jälgida, kas hinnatav tüüptingimus võib tekitada ühele lepingupoolele olulist majanduslikku kahju. Õigusliku aspekti puhul tuleb vaadata, kas hinnatava tüüptingimusega antakse põhjendamatult ühele lepingupoolele õigusi, andmata sarnaseid õigusi teisele lepingupoolele.<sup>51</sup>

Riigikohtu tsiviilkolleegium on korduvalt selgitanud, et VÕS § 35 lg 1 kohaselt loetakse tüüptingimuseks nii selline lepingutingimus, mis on välja töötatud korduvaks kasutamiseks tüüplepingutes, kui ka muu lepingutingimus, mis on ilma läbirääkimisteta varem välja töötatud ning mille sisu ei ole pool, kelle suhtes seda kasutatakse, võimaline mõjutama. VÕS § 35 lg 2 järgi eeldatakse, et tüüptingimust ei olnud eraldi läbi räägitud.<sup>52</sup> VÕS § 37 kohaselt on tüüptingimused lepingu osaks, kui tingimuse kasutaja enne lepingu sõlmimist neile kui lepinguosale selgelt viitas ja teisel lepingupoolel oli võimalus nende sisust teada saada. Näiteks AGB Gesetz<sup>53</sup>, mis oli Euroopa Majandusühenduse direktiivi 93/13/EMÜ sisuliseks aluseks, raames loetakse selgelt viitamiseks seda kui mõistlikul tarbijal on võimalus viidet märgata ka lepingut ainult põgusalt lugedes.<sup>54</sup> Tüüptingimuse arusaamise nõue on sätestatud VÕS § 37 lg-s 3, mis sisaldab kahte olulist tingimuse arusaadavust puudutavat reeglit, mis peavad olema täidetud, et tüüptingimus muutuks lepingu osaks. Esiteks kohustus esitada tüüptingimus arusaadaval viisil, teorias nimetatakse seda ka transparentsi ehk arusaadavuse reegliks, ja

---

<sup>50</sup> M. Kingisepp. *Trabijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis*. Tallinn 2011, lk 185.

<sup>51</sup> TlnRnKo 05.11.2013, 2-12-39714.

<sup>52</sup> RKTko 15.01.2014, 3-2-1-156-13, p 10 (RKTko 06.06.2012, 3-2-1-66-12, p 12 ja 08.05.2007, 3-2-1-45-07, p 11).

<sup>53</sup> Saksamaa standardtingimuste reguleerimise seadus (Gesetz Zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen), lühend AGBG.

<sup>54</sup> C. Ginter. Tüüptingimustest VÕS ja direktiivis 93/13/EMÜ. *Juridica VII/2001*, lk. 509.

teiseks keeld kasutada üllatuslikke tüüptingimusi.<sup>55</sup> Riigikohus on korduvalt märkinud, et kindlustuslepingu tüüptingimus on VÕS § 37 lg 3 mõttes arusaamatu juhul, kui kindlustusvõtja ei võinud mõistlikkuse põhimõttest lähtudes seda tingimust olulise pingutuseta mõista ning, et arusaamatud on eelkõige nii keeleliselt raskestimõistetavad tüüptingimused kui ka tüüptingimused, millest ei ole võimalik lepingu teisi tingimusi ja lepingu ülesehitust arvestades mõistlikult aru saada.<sup>56</sup>

Kindlustusandja ülesanne on formuleerida oma tüüptingimused ühemõtteliselt ja vaidlusi välistavalt, mis ei tekitaks kindlustusvõtjas segadust ning kui tingimused on ebaselged, tuleb neid sellisel juhul lähtuvalt VÕS § 39 lg 1 teise lause valguses tõlgendada.<sup>57</sup> Tüüptingimust tõlgendatakse VÕS § 39 lg 1 järgi nii, nagu teise lepingupoolega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel mõistma pidi ning kahtluse korral tõlgendatakse tüüptingimust tingimuse kasutaja kahjuks st kindlustusvõtja kasuks.<sup>58</sup>

Olulist rõhku tingimuste selgusele on juhtinud ka Finantsinspeksioon oma 01.01.2016 aastal jõustunud juhendis (edaspidi Finantsinspeksiooni juhend)<sup>59</sup>. Soovituslik juhend „Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele“ p 2.1.1., selgitab, et juhendi eesmärk on kaitsta kindlustusvõtjate huve seeläbi, et kindlustuslepingute, sh tüüptingimuste väljatöötamisel, kindlustuslepingute kohta teabe avaldamisel ja kindlustusvõtja huvi väljaselgitamisel, peab tagama tingimuste selguse ja loetavuse ning võimaluse hinnata kindlustuskaitse ulatust ja vastavust kindlustushuviga. Selged ja üheselt mõistetavad tingimused loovad eelduse kaalutletud otsuse tegemiseks ja vaidluste vältimiseks, tagades sellega kindlustussektori läbipaistvust ja usaldusväarsust. Juhendi kohaldamisalaks on eelkõige tarbijalepingud kuna tarbijaid tuleb üldjuhul käsitleda nii materiaalse võimekuse kui ka kindlustusalaste teadmiste ja kogemuste poolest kindlustussuhtes nõrgema osapoolena.<sup>60</sup>

Eeltoodust tulenevalt on keskse tähtsusega analüüsida kõikide Eesti kindlustusandjate kodukindlustuse tüüptingimusi kahju hüvitamise põhimõtete osas ulatuses, mis on vajalik käesoleva töö eesmärgi saavutamiseks.

---

<sup>55</sup> P. Varul. jt. Võlaõigusseadus I osa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 137,

<sup>56</sup> RKTko 09.04.2008, 3-2-1-17-08, p 11. Vt ka 3-2-1-76-07, p 22.

<sup>57</sup> RKTko 06.02.2013, 3-2-1-178-12, p 18.

<sup>58</sup> RKTko 06.02.2013, 3-2-1-178-12, p17 (vt ka RKTko 11. 06.2007, 3-2-1-64-07, p 12).

<sup>59</sup> Finantsinspeksioon, Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele. Soovituslik juhend (edaspidi Finantsinspeksiooni juhend), 30.10.2015 otsusega nr 1.1-7/145. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.fi.ee/index.php?id=19125&year=2015> (19.01.2016).

<sup>60</sup> Finantsinspeksiooni juhend punkt 2.2.2.

### 1.2.2. Kindlustusandja õigus valida kahju hüvitamise viis

Finantsinspektsiooni juhendi kohaselt tuleb kindlustuslepingute koostamisel järgida erinõudeid muuhulgas peab lepingus olema määratletud kindlustusvõtja õigused ja kohustused eeldatava kindlustusjuhtumi toimumisel sh kindlustushüvitiste väljamaksmise alused.<sup>61</sup> Lepingus avalikustatud informatsioon peab olema õige, täpne, üheselt mõistetav. Informatsioon ei tohi olla eksitava sisuga ning seal ei tohi välja jääda ega puududa midagi, mis mõjutaks oluliselt informatsioonis esitatud andmete sisu, tähendust ja nendest arusaamist, lähtuvalt mõistlikkuse põhimõttest.<sup>62</sup>

Tingimuse sisu mille kohaselt kahju hüvitamisel kindlustusandja ei arvesta alakindlustust<sup>63</sup> ja kahju hüvitatakse kuni kindlustussummani võib kindlustusvõtja jaoks olla eksitav ning jätta mulje justkui alakindlustust ei rakendata, kuid tegelikkuses alakindlustus ongi olukord, kus kindlustussumma on väiksem, kui kindlustusväärtus kindlustusjuhtumi toimumise ajal ning kindlustusandja hüvitab sellisel juhul ikkagi kindlustussumma ja mitte rohkem. Ilmselt tuleks alakindlustuse tingimust tõlgendada selliselt, et kindlustusandja ei rakenda VÕS § 482 toodud põhimõtet, mille kohaselt hüvitatakse alakindlustuse puhul kahju võrdeliselt kindlustussumma suhtega kindlustusväärtusesse kindlustusjuhtumi toimumise ajal.

Ehitise taastamise korral peab lepingus olema määratud lõplik hüvitamise viis, sh kas taastamishüvitis tasutakse kliendile või remondiettevõttele.<sup>64</sup> Hüvitamise viisid olid küll kõikide kindlustusandjate tingimustes reguleeritud, kuid Gjensidige<sup>65</sup>, Swedbank Insurance<sup>66</sup>, PZU<sup>67</sup> on tingimustega jätnud endale õiguse valida hüvitamise viis. Eeltoodust nähtub, et hüvitamise viis selgub alles peale kindlustusjuhtumit. Üksnes Gjensidige tingimustes oli

---

<sup>61</sup> Finantsinspektsiooni juhend punkt 3.2.7.

<sup>62</sup> Finantsinspektsiooni juhend punkt 3.1.1.

<sup>63</sup> Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 1/2013 varakindlustus (kehtivad alates 15.11.2013), p 9.3, Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus/>; (19.01.2016) ja Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04, p 14.2.4. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kodukindlustus/>; (19.01.2016)

<sup>64</sup> Finantsinspektsiooni juhend punkt 3.2.13.

<sup>65</sup> Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p 14.4. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/> (20.02.2016)

<sup>66</sup> Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome> (20.01.2016)

<sup>67</sup> UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013, p 12.3. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.pzu.ee/kodukindlustus/tingimused/> (19.01.2016).



täpsustatud, et rahaline hüvitis makstakse soodustatud isikule ning ka PZU on täpsustanud, et kahjusumma hüvitatakse soodustatud isikule või kindlustusvõtjale. Hüvitise tasumist remondiettevõttele ei ole ükski eelnimetatud kindlustusandjatest selgesõnaliselt oma tingimustes sätestanud, kuid tasumist remondiettevõttele võib kaudselt järeldada nende kindlustusandjate puhul, kes on tingimustega jätnud endale õiguse hüvitamise viisi valikuks.

Töö autori hinnangul ei ole kindlustusvõtja õigused eeldatava kindlustusjuhtumi toimumisel sh kindlustushüvitise väljamaksmise aluste osas läbipaistvad, kui kindlustusandja jätab kindlustustingimustega endale õiguse otsustada kindlustusjuhtumi korral lõpliku hüvitamise viisi. Kindlustusvõtja jaoks kaasneb selliste tingimuste näol suur ebamäärasus ning tingimused ei loo eeldusi kaalutletud otsuse tegemiseks ja vaidluste vältimiseks. Teiseks ei saa kindlustusandja hüvitamise viisi valik põhineda hüvitise suurusel<sup>68</sup> ehk siis oleks see hea usu põhimõttega vastuolus, kui kindlustusandja ühepoolselt otsustaks, et tasub kindlustusvõtjale turuväärtuse vähenemise kuna sellisel juhul peab ta hüvitama vähem kui ehitise taastamise korral. Kindlustusandja on selliste tingimuste näol jätnud endale kindlustuslepinguga kahju hüvitamise tingimustes väga ulatusliku otsustusruumi ning kindlustusvõtjal puudub lepingu sõlmimisel võimalus hinnata kindlustuskaitse vastavust kindlustushuviga.

Tüüptingimused kahju hüvitamise viiside osas peavad olema määratletud sellise täpsusega, et kindlustusvõtjal oleks võimalik ette näha tingimustest tulenevaid majanduslike tagajärgi. Keskmisel mõistlikul kindlustusvõtjal ei ole võimalik ette näha sätte majanduslike tagajärgi – millest sõltub kindlustusandja otsus kahju hüvitamisviisi valikul. Seega leiab autor, et Gjensidige<sup>69</sup>, Swedbank Insurance<sup>70</sup>, PZU<sup>71</sup> tüüptingimused, millega kindlustusandja jätab endale ühepoolselt õiguse otsustada lõpliku hüvitamise viisi üle, ei saa kindlustuslepingu osaks VÕS § 37 lg 3 tulenevalt. Töö autori hinnangul on oluline, et kindlustuslepingus oleks konkreetselt ja arusaadavalt sätestatud need tingimused, mis on kahju hüvitamise viisi valikul otsustamise aluseks, et kindlustusvõtjal oleks juba lepingu sõlmimisel võimalik hinnata lepinguga kaasnevaid majanduslike tagajärgi.

---

<sup>68</sup> Vt Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome> (20.01.2016).

<sup>69</sup> Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p 14.4. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/> (19.01.2016)

<sup>70</sup> Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome> (19.01.2016)

<sup>71</sup> UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013, p 12.3. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.pzu.ee/kodukindlustus/tingimused/> (19.01.2016)

### 1.2.3. Ehitise taastamise nõue

Kõik kindlustusandjad on kogu kindlustushüvitise väljamaksmise eelduseks seadnud ehitise taastamise nõude.<sup>72</sup>

Tüüptingimus on tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab teise lepingupoole lepingu olemusest tulenevaid õiguseid ja kohustusi selliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine muutub küsitavaks.

Euroopa kohus on kohtuasjas Aziz vs Caixa d'Estalvis de Catalunya<sup>73</sup> selgitanud, selleks et kontrollida õiguste ja kohustuste tasakaalu olulist rikkumist tarbija kahjuks, tuleb kõigepealt hinnata, kas ning mil moel seab leping tarbija ebasoodsamasse olukorda võrreldes sellega, mis on ette nähtud kehtivas siseriiklikus õiguses. Millal tuleneb tasakaalustamatus „vastuolust heausksuse tingimusega”, selleks tuleb kontrollida, kas tüüptingimuse kasutaja, kes kohtleb tarbijat ausalt ja õiglaselt, võis mõistlikult oodata, et tarbija nõustub sellise tingimusega eraldi kokku leppides.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on lahendis nr 3-2-1-5-16<sup>74</sup> märkinud, et vähemalt üldjuhul ei saa olla tühine tüüptingimus, milles sätestatakse tüüptingimuse adressaadile seadusest soodsam

---

<sup>72</sup> Vt Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04, p 14.2.1. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kodukindlustus/>; (19.01.2016)

Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p 14.8 ja 14.9. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/>; (19.01.2016)

Ergo Insurance SE, Kodukindlustuse tingimused koguriskikindlustus Ergo maks KT.0927.15, p 2.1. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.ergo.ee/ergo/tingimused-ja-vormid/tingimused#kodu>; (19.01.2016)

UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013, p 14.2. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.pzu.ee/kodukindlustus/tingimused/>; (19.01.2016)

BTA. Kodu Koguriskikindlustuse Tingimused Nr. EE1E-1. Kehtivad alates 17.06.2014, p 4.2. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.bta-kindlustus.ee/ee/private/kodukindlustus#-kindlustustingimused>; (19.01.2016)

Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 1/2013 varakindlustus (kehtivad alates 15.11.2013), p 9.6.2, Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus/>; (19.01.2016)

Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome/>; (19.01.2016)

If P&C Insurance AS. Kodukindlustuse Koguriskipaketi tingimused TH-A-20131, p 127. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.if.ee/web/ee/eraklient/kindlustuslahendused/kodu/pages/default.aspx> (19.01.2016)

<sup>73</sup> EKo 14.03.2013 a. C-415/11, Mohamed Aziz vs. Caixa d'Estalvis de Catalunya.

<sup>74</sup> RKTko 02.03.2016, 3-2-1-5-16, p 10.

regulatsioon. VÕS § 480 lg 4 järgne kokkulepe — ehitise kindlustamise korral võivad lepingupooled ehitise kindlustusväärtusena kokku leppida kindlustatud ehitise taastamise maksumuse — tüüptingimuse näol, on kindlustusvõtjale soodsam võrreldes VÕS § 479 lg-s 3 sätestatud üldreeglist, mille kohaselt loetakse ehitise kindlustusväärtuseks kohalik ehitisväärtus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa.

VÕS § 480 lg 4 tõlgendus ehitise vanuse ja amortisatsiooni arvestamise osas on aga mõneti vastuoluline. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt, kui kindlustuslepingu pooled on kokku leppinud ehitise kindlustusväärtusena selle taastamise maksumuse, võib kindlustusvõtja nõuda kindlustusjuhtumi toimumisel kahjuhüvitisena summat, mis on vajalik samaväärse hoone ehitamiseks, kusjuures hävinud hoone vanust ja amortisatsiooni arvestama ei pea.<sup>75</sup> Kohtupraktikast võib aga leida võlaõigusseaduse kommentaaridega vastupidiseid seisukohti. Tallinna Ringkonnakohus on tsiviilasjas nr 2-08-87319 märkinud, et kokkuleppelise kindlustusväärtuse korral ei ole kindlustusvõtjal õigust nõuda kindlustushüvitist, mis vastab hoone taastamise maksumusele ilma hoone vanust ja amortisatsiooni arvestamata. Küll aga võimaldab VÕS § 480 lg 4 erandina kokku leppida, et ehitise taastamise korral ei arvestata kindlustusväärtuse kindlakstegemisel ehitise vanust ja amortisatsiooni.<sup>76</sup> Samasugust tõlgendust on kinnitanud ka Riigikohus lahendis nr 3-2-1-133-12 märkides, et kokkuleppeline kindlustusväärtus on oluline VÕS § 481 (ülekindlustus) ja § 482 (alakindlustus) kohaldamise puhul. Seega arvestades kohtupraktika tõlgendusi, siis tuleks vaidluste vältimiseks VÕS § 480 lg 4 toodud kokkuleppe korral eraldi märkida, et ei arvestata hoone vanust ja amortisatsiooni.

Käesoleva töö autorile jääb selline kohtute tõlgendus mõneti arusaamatuks kuna kindlustud eset ei ole võimalik taastada kindlustushüvitise eest, mille summa suurus ei vasta ehitise taastamismaksumusele ning seega ei ole pooled kokku leppinud ehitise taastamise maksumuses. Ehitise taastamine saaks kõne alla tulla, kui taastamine oleks võimalik samaväärsete amortiseerunud materjalidega, üldjuhul selline taastamine ei ole aga võimalik, mistõttu tuleks asuda seisukohale, et hüvitada tuleb summa, mis vastab ehitise taastamiskuludele uute materjalidega. Teistsuguse lähenemise korral võiks asuda seisukohale, et VÕS § 480 lg 4 puudub sisuline vajadus kuna antud sätte puhul on dubleeritud VÕS § 479 lg-s 3 sisalduvat regulatsiooni.

---

<sup>75</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618): komm vlj., § 480, komm. 3.1.

<sup>76</sup> TlnRnKo 10.04.2013 nr 2-08-87319.

Harju Maakohtu lahendis nr 2-12-56396 leidis kohus, et IF kindlustuse tüüptingimused, mis nägid kindlustusvõtjale kohustuse ehitise hüvitise saamisena eeltingimusena taastada, ei ole tühised. Kindlustusvõtja oli pangalaenuga Põlvamaale ostnud kinnistu, millel paiknesid elamu ja saun ning kuna kindlustusvõtja soovis välismaale elama asuda, siis püüdis ta eelnevalt kinnistut tulutult müüa 21 000 euroga. Enne kinnistu võõrandamist leidis aga aset tulekahju, mille tagajärjel hävisid kõik kinnistul olevad hooned. Hävinenud hoonete taastamise kalkulatsioon järgi oli hüvitise summaks ~65 000.-. Hüpoteegipidaja oli kindlustushüvitise ettemakse<sup>77</sup> nõudnud endale ning kindlustusvõtja ei olnud hoonete taastamisest huvitatud ning nõudis ülejäänud hüvitise väljamaksmist endale. Seega hüvitise rahas väljamaksmise korral saaks kindlustusvõtja kasu ning rikastuks kahju tekitanud sündmuse läbi. Kokkuvõttes kahjustatud isiku rikastumise küsimus tekib alati nendel juhtudel, kus ehitise(t)e taastamismaksumus ületab kinnistu turuväärtust ehk siis ehitise asumine vähe likviidsetes piirkondades ja kahjustanud isik ei ole ise hoone ehitamise kulusid kandnud vaid on kinnistu soodsa hinnaga ostnud. Teatud juhtudel võib kinnistu turuväärtuse ja sellel paiknevate hoonete taastamismaksumuse vahe olla märkimisväärselt suur. Vastuväitena võiks siinkohal muidugi öelda, et rikastumise küsimus tõstatub ka amortiseerunud hoone taastamisel uute materjalidega, kuid tulenevalt VÕS § 127 lg 5, mille kohaselt ei või kahjuhüvitisest kasu maha arvata, kui see oleks vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. Uue ehitise püstitamiseks vajaliku kindlustushüvitise vähendamine viiks olukorran, kus vara endise koosseisu taastamine ei oleks võimalik ning seega oleks hüvitise vähendamine vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. Seega kindlustusvõtja suhtes oleks õiglane kasu mahaarvamine olukorras, kus kindlustusvõtjal ei ole objektiivselt võimalik kahju hüvitamise kasu saamist vältida

Eeltoodud analüüsi tulemusena võib asuda järeldusele, et kindlustusvõtja õiguste piiramine VÕS § 42 lg 1 mõttes, muudab lepingu eesmärgi saavutamise küsitavaks üksnes olukorras, kus hüpoteegipidaja nõuab hüvitise osas täitmist endale. Käesoleva töö autor asub seisukohale, et kui pooled on lepingus selgelt kokku leppinud eeltingimusena hüvitise maksmiseks hoone taastamise kohustuse ning kindlustusvõtjal on objektiivselt võimalik antud kohustus täita ehk siis hüpoteegipidaja ei nõua hüvitise osas täitmist endale või kahjustatud hävinud ehitisel puudub üldse hüpoteek, siis ei ole antud eeltingimuse näol tegemist ebamõistlikult kahjustava tüüptingimusega.

---

<sup>77</sup> Ettemakse suuruseks on IF P&C Insurance AS kodukindlustuse tingimuste p 167 kohaselt kinnisasja turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tõttu.

Kindlustuslepingu ja kahju hüvitamise eesmärk on endise olukorra taastamine st. kindlustusvõtja asetamine samasugusesse varalisse olukorda nagu ta oleks olnud siis, kui kindlustusjuhtumit ei oleks toimunud. Samasugusele varalisele olukorrale vastab kõige enam olukord, kus kinnistul taastatakse hoone(d) endises koosseisus, mitte taastamismaksumuse väljamaksmine rahas. Kahjukindlustuse eesmärk ei ole kindlustusvõtja rikastumine õnnetusjuhtumi läbi, lisaks võib see tekitada olukorra, kus kindlustuspettuste<sup>78</sup> osakaal suureneks kuna kindlustusvõtjal on ahvatlus oma varalist seisut kindlustusjuhtumi läbi parandada. Teiseks, on autori hinnangul võimalik sellist kokkulepet tõlgendada analoogia korras leppetrahvi kokkuleppega<sup>79</sup>, kus kohustuse täitmise asendamiseks on pooled kokku leppinud rahasumma maksmise kohustuse. Ehk siis kui kindlustusvõtja ei täida endale lepinguga võetud kohustust ehitise taastamise osas, vabaneb ka kindlustusandja peale kokkulepitud hüvitise maksmist<sup>80</sup> omapoolsete kohustuste täitmisest s.t puudub kohustus kogu kindlustushüvitise väljamaksmiseks. Selline kokkulepe on kehtiva õiguse kohaselt lubatud.

Tüüptingimus, millega kindlustusandja on sätestanud endale õiguse, et kuni taastamistöde alguseni ei ole kindlustusandjal kohustust teha väljamakseid<sup>81</sup> on autori hinnangul vastuolus võlaõigusseaduses sätestatuga. Nimelt VÕS § 450 lg 1, mille kohaselt kindlustusandja täitmise kohustus muutub sissenõutavaks kindlustusjuhtumi toimumise ja kindlustusandja täitmise ulatuse kindlaksmääramiseks vajalike toimingute lõpetamisega. Täitmise kohustus muutub sissenõutavaks, kui kindlustusandja on teinud kindlustusjuhtumi toimumise kindlaks ning on lõpetanud ka täitmise ulatuse määratlemiseks vajalikud toimingud. Vastavalt VÕS § 427 lg-1e 1 on § 450 sätetest kindlustusvõtja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et mõistliku aja möödumisel muutub kindlustusandja täitmise kohustus sissenõutavaks VÕS § 450 lg-st 2 olenemata (VÕS § 82 lg 3).<sup>82</sup> Seega on autori hinnangul Swedbank Insurance tüüptingimus, mille kohaselt kuni taastamistöde alguseni ei ole kindlustusandjal kohustust teha väljamakseid, tühine tüüptingimustingimus.

---

<sup>78</sup> O.-J. Luik. Kindlustuskelmus. 23.02.2014. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.jdsupra.com/legalnews/kindlustuskelmus-kindlustuskelmus-37502> (01.03.2016). Vt ka K. Tatrik, J.-J. Oidermaa. Fakte Euroopa sotsiaaluuringust: eestlased tunnistavad vale kindlustusnõude esitamist teistest eurooplastest sagedamini. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://novaator.err.ee/v/yhiskond/05ac27b5-dd36-484a-b3f8-3bc7bf83e5d3/fakte-euroopa-sotsiaaluuringust-eestlased-tunnistavad-vale-kindlustusnoudede-esitamist-teistest-eurooplastest-sagedamini>. (01.03.2016)

<sup>79</sup> VÕS § 159 lg 1 teine lause: kohustuse täitmist ei või lisaks leppetrahvile nõuda, kui leppetrahv lepitati kokku mitte kohustuse täitmisele sundimiseks, vaid kohustuse täitmise asendamiseks.

<sup>80</sup> Hüvitist, mis vastab turuväärtuse vähenemisele kindlustusjuhtumi tõttu.

<sup>81</sup> Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome>; (19.01.2016)

<sup>82</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Komm vlj., § 450 komm. 3.1.

## 1.2.4. Kahju hüvitamine ehitise mittetaastamisel

### *1.2.4.1. Ehitise kindlustusväärtus – kui taastamismaksumus, millest on maha arvatud kulum*

Juhul, kui ehitist ei taastata, siis võib kindlustusandjad hüvitamise põhimõtete järgi tinglikult jagada kahte gruppi:

-ühel juhul hüvitatakse taastamismaksumus miinus kulum või kindlaks määratud protsent taastamise maksumusest;

-teisel juhul hüvitatakse kindlustusjuhtumi tagajärjel toimunud kinnistu hinnalangus.

Gjensidige<sup>83</sup> ja Salva<sup>84</sup> tingimuste kohaselt on ehitise kindlustusväärtuseks selle tavaline kohalik ehitusväärtus, millest on maha arvatud kulumit väljendav mõistlik summa (jääkväärtuses kindlustamine). Ehitise kulum arvestamise piirmääraks on 40%. Kui ehitise kulum on väiksem kui 40%, siis mõlema kindlustusandja tingimuste kohaselt ehitusväärtusest kulumit maha ei arvata (taastamisväärtuses kindlustamine). Kui ehitise kindlustusväärtuseks on taastamisväärtus, hüvitab kindlustusandja esmalt jääkväärtuse osa. Ehitise kindlustusjuhtumi eelset jääkväärtust ületav osa hüvitatakse ehitise taastamiseks esitatud kalkulatsioonide alusel, kui kindlustushüvitist kasutatakse samas kohas, sama liiki ja sama otstarbega ehitise taastamiseks kahe aasta jooksul alates hüvitamisotsuse vastuvõtmisest. Kindlustusvõtja peab tõendama esmalt saadud hüvitise kasutamist.<sup>85</sup>

Salva ja Gjensidige tingimuste ning VÕS-i regulatsiooni võrdluse pinnalt saab autori hinnangul teha alltoodud kokkuvõtvad järeldused:

---

<sup>83</sup> Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p-d 9.1.2. ja 14. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/> (20.02.2016)

<sup>84</sup> Vt Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04, punktid 14.2. ja 14.3. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kodukindlustus> (19.01.2016).

<sup>85</sup> Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012) p-d 9.1.2. ja 14. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.gjensidige.ee/et/documents/terms/> (20.02.2016); Vt ka Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04, punktid 14.2. ja 14.3. Kättesaadav arvutivõrgus: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kodukindlustus> (19.01.2016).

-kui ehitist ei taastata või ehitise kulum on 40% ja suurem, siis vastab kindlustusväärtus VÕS § 479 lg 3 sätestatule, kuid Salva tingimuste kohaselt ei saa hüvitis olla suurem kui kindlustuslepingus märgitud kindlustussumma.

-kui ehitise kulum on väiksem kui 40%, siis taastamise korral on kindlustusväärtuseks VÕS § 480 lg 4 sätestatu s.o ehitise taastamisväärtus, mille korral erandina ei arvestata kulumit.<sup>86</sup>

Eelnevalt käsitletud kodukindlustuse tingimusi tuleb ilmselt tõlgendada selliselt, et juhul kui kindlustusvõtja ehitist ei taasta, tuleb hüvitada taastamisväärtus, millest on maha arvatud kulum, kuid kindlustushüvitis ei saa olla suurem kui kindlustuslepingus märgitud kindlustussumma. Ehitise taastamise korral tuleb hüvitada ka kulumi osa.

Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-113-08 lahendanud sama sisuga tingimuse osas vaidlust.<sup>87</sup> Salva üldtingimused sätestasid, et kindlustusandja hüvitab taastamis- või taassoetamisväärtuse alusel kindlustatud vara kindlustusjuhtumieelset väärtust ületava osa üksnes siis, kui kindlustatu või soodustatud isik kasutab hüvitist selleks, et taastada samas kohas sama liiki ja sama otstarbega hoone või taassoetada sama liiki ja kvaliteediga vara. Kohtud tõlgendasid tüüptingimust selliselt, et kindlustusjuhtumieelse väärtusena tuleb käsitleda ehitise ehitusväärtust enne kahjujuhtumit, millest on maha arvatud kulum, ja juhul kui kindlustusvõtja soovib ehitist taastada, tuleb hüvitada ka kulumi osa. Hävinud ehitis oli uus, siis kulumit ei arvestatud ja hüvitise suurus ei olenenud sellest, kas ehitis taastatakse või mitte. Kolleegium leidis, et kahju hüvitamise põhimõtetest (nt VÕS § 127) ega VÕS §-st 132 ei tulene, et kahjustatud isik peab kindlustushüvitise saamiseks ehitise taastama. Üldjuhul ei saa kahjuhüvitise suurus sõltuda sellest, kuidas kindlustusvõtja hüvitist kasutab.

Riigikohus oma asunud seisukohale, et asja kahjustamise korral ei ole kahjuhüvitise kindlaksmääramisel oluline see, kas kinnisasja endist koosseisu soovitakse tegelikult ka taastada (tulekahjus suures osas hävinud elamut taastada) või mitte, samuti ei ole oluline, kas elamu taastamine kinnistu võõrandamise tõttu üldse võimalik on.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Autor peab vajalikuks välja tuua eraldi kokkuleppe kulumi arvestamise osas kuna VÕS 480 lg 4 kohtupraktika tõlgendus ja VÕS kommentaaride tõlgendus kulumi arvestamise osas on vastuolulised (eelnevalt käsitletud), vt selle kohta käesolev töö lk 19 viimane lõik.

<sup>87</sup> Vaidlus käis küll varakindlustuse lepingu tüüptingimuse osas ja vaidluse pooleks ei olnud tarbija, kuid eeltoodu ei oma antud juhul tähtsust kuna tingimus mille üle pooled vaidlesid oli sama sisuga kui eelnevalt käsitletud Gjensidige ja Salva tingimused.

<sup>88</sup> RKTko, 25. 02.2009, 3-2-1-121-08, p 16.

Käesoleva töö autor on seisukohal, et leping on pooltele täitmiseks kohustuslik ning kui kindlustuslepingu pooled on lepingus selgelt ja arusaadavalt kokku leppinud ehitise taastamises, siis on taastamismaksumusele vastava kindlustushüvitise tasumise kohustus üksnes juhul, kui kindlustusvõtja ehitise taastab. Küll aga nõustub autor eeltoodud Riigikohtu seisukohaga, et kinnisasja oluliseks osaks oleva ehitise hävimise korral ei saa rääkida ehitise taassoetamise maksumusest või turuväärtusest ning kahjuks saavad seega olla üksnes kinnisasja kui asja parandamise mõistlikud kulud.

Ergo<sup>89</sup> ja PZU-ga<sup>90</sup> samasugused kahju hüvitamise viisid leiame ka BTA kodu koguriskikindlustuse tingimustest. Ehitise kindlustusväärtuseks on tingimuste kohaselt taastamisväärtus ehk vähimad vajalikud kulutused ehitise esialgsel kujul taastamiseks. Kindlustusjuhtumi toimumisel hüvitab kindlustusandja kindlustusvõtjale kahju, mis on vajalik ehitise taastamiseks ja selle kindlustusjuhtumi eelsesse seisukorda viimiseks. Ehitise puhul on kindlustusandjal õigus esmalt hüvitada kindlustushüvitise osa, milles on arvsesse võetud ehitise kulumit. Ülejäänud osa hüvitatakse ehitise taastamiseks esitatud kalkulatsioonide alusel siis, kui kindlustusvõtja kasutab kindlustushüvitist, sama liiki ja sama otstarbega ehitise taastamiseks kahe aasta jooksul arvates hüvitamise alustamisest. Seejuures peab kindlustusvõtja olema tõendanud, et ta esmalt saadud hüvitise on kasutanud sama ehitise taastamiseks.<sup>91</sup>

Seega vahekokkuvõttena Ergo, PZU ja BTA tingimuste põhjal võib autori arvates asuda seisukohale, et kui ehitise taastatakse on tegemist VÕS § 480 lg 4 sätestatud kokkuleppega ja erikokkuleppega kulumis osas. Kui ehitist ei taastata, siis on kindlustusväärtuseks VÕS § 479 lg-s 3 sätestatu.

Finantsinspeksiooni soovituslikus juhendis on märgitud, et kui taastamismaksumuselt arvestatakse kulumit, tuleb see märkida koos hüvitamise viisi - taastamine, asendamine või rahaline väljamakse ja kulumiprotsendi ära näitamise poliisil.<sup>92</sup> Eelnev kindlustusandjate

---

<sup>89</sup> Ergo Insurance SE, Kodukindlustuse tingimused koguriskikindlustus Ergo maks KT.0927.15, p-d 2.1, 9.2,

<sup>90</sup> UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013, p 14.5. ja 14.6. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.pzu.ee/kodukindlustus/tingimused/> (19.01.2016).

<sup>91</sup> BTA. Kodu Koguriskikindlustuse Tingimused Nr. EE1E-1. Kehtivad alates 17.06.2014, p-d 4.2, 6.1, 6.6. Arvutivõrgus kättesaadavad: <http://www.bta-kindlustus.ee/ee/private/kodukindlustus#-kindlustustingimused> (19.01.2016).

<sup>92</sup> Finantsinspeksiooni juhend punkt 3.2.9.



tüüptingimuste võrdlus<sup>93</sup> näitas, et kulumi arvestamine toimub alles peale kindlustusjuhtumit ehk siis ei ole seda märgitud kindlustuspoliisile.

Seesami kodukindlustuse tingimustes on kahju hüvitamise põhimõtted reguleeritud veidi erinevalt eelnevatega. Kindlustatud eseme või kindlustusrisi suhtes lepatakse eelnevalt kokku ja märgitakse poliisile hüvitise ülempiir. Hüvitamise viisideks on rahaline hüvitis kahjustatud eseme taastamise, taassoetamise või samaväärsega asendamise kulude hüvitamine. Hoonele või korteri siseviimistlusele tekkinud kahjustuste parandamise- ja taastamiskulude hüvitamise aluseks on nende taastamisväärtus. Taastamisväärtus on hoone või korteri siseviimistluse taastamise maksumus kindlustuskohas kindlustusjuhtumi eelsesse seisukorda vastavalt taastamise ajal kehtivatele ehitusnormidele. Hoone või korteri siseviimistluse taastamiseks vajalikud kulud hüvitatakse Seesamiga kooskõlastatud kalkulatsioonide alusel. Taastamiskulude hüvitise saamiseks peab kindlustusvõtja kahjustatud kindlustatud eseme reaalselt taastama ühe aasta jooksul alates kindlustushüvitise esimese osa kätte saamisest. Seesam maksab kindlustushüvitise esimese osa 70% ulatuses kahjustatud kindlustatud eseme taastamise maksumusest. Ülejäänud osa taastamise maksumusest hüvitatakse juhul, kui kindlustusvõtja tõendab, et on kahjustunud kindlustatud eseme taastanud ühe aasta jooksul kindlustushüvitise esimese osa ulatuses. Juhul kui kindlustusvõtja ei taasta kahjustunud kindlustatud eset ühe aasta jooksul 70% ulatuses ehitise taastamise maksumusest, ei hüvita Seesam ülejäänud osa taastamismaksumusest.<sup>94</sup> Siinkohal võib aga vaidlus tekkida, et kas ehitise taastamismaksumuse puhul arvestatakse ka kulumit.<sup>95</sup> Kodukindlustuse tingimustes ei ole eraldi sätestatud, et kulumit ei arvestata. Seesami kodulehel on ehitise kindlustamise kohta esitatud info, mille kohaselt hoone kindlustatakse täisväärtuskindlustuse põhimõttel-kindlustussummat poliisile ei märgita ning kahjude korral tagatakse hoone taastamine selle endisel kujul.<sup>96</sup> Seesami kodukindlustuse tingimustest ega ka Seesami Üldistest lepingutingimustest 1/2008<sup>97</sup> ei ole täpsemalt määratletud, mida peetakse silmas täisväärtuskindlustuse all. Seesami kodulehel oleva info põhjal võib käesoleva töö autori

---

<sup>93</sup> Vt ka Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Hoone kulum määratakse alles peale kindlustusjuhtumi toimumist ekspertide poolt. Kätesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome>. (19.01.2016).

<sup>94</sup> Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 1/2013 varakindlustus (kehtivad alates 15.11.2013), p-d 9.6.1-9-6.7, Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus> (19.01.2016)

<sup>95</sup> Vt käesolev töö lk 19 viimane lõik.

<sup>96</sup> Vt <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus> (19.01.2016)

<sup>97</sup> Seesam Insurance AS. Üldised lepingutingimused 1/2008 (kehtivad alates 01.07.2008). Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/kodukindlustus> (19.01.2016).

hinnangul järeldada, et taastamismaksumuse hüvitamisel ei arvestata Seesam hoone vanust ja kulumit, vastasel korral ei ole võimalik tagada hoone taastamist selle endisel kujul.

Seega on Seesam reguleerinud kahju hüvitamise põhimõtted üldjoontes sarnaselt eelnevalt käsitletud kindlustusandjatega, kindlustusväärtuseks on VÕS § 480 lg 4 sätestatu. Peamine erinevus võrreldes teiste kindlustusandjatega seisneb aga selles, et Seesami tingimused on hüvitise suuruse osas kindlustusvõtja jaoks läbipaistvamad kuna juba lepingu sõlmimisel on konkreetselt määratletud hüvitise suuruse osakaal taastamismaksumusest, seda juhul kui hoonet ei taastata. Seda muidugi tingimusega, et Seesam on täisväärtusekindlustuse põhimõtte all silmas pidanud ehitise tegeliku taastamismaksumust, mille puhul ei arvestata hoone vanust ja amortisatsiooni. Teistel eelnevalt käsitletud kindlustusandjatel on hüvitise suurus sõltuvuses kulumi suurusega, kulumi määramise protsessi lepingutingimustes täpsemalt reguleeritud ei ole, töö autorile teada olevalt määratakse praktikas kulumi protsent aga alles peale kahjujuhtumit. Finantsinspektsiooni juhendi kohaselt peaks aga kulumiprotsent olema ära näidatud kindlustuspoliisil, kui taastamismaksumuselt arvestatakse kulumit.<sup>98</sup>

Autori arvates on vastavad Seesami tüüptingimused kehtivad ja kooskõlas võlaõigusseadusega ning kulumi suuruse osas kindlustusvõtja jaoks oluliselt selgemad ja läbipaistvamad, kui Ergo, PZU, Salva, Swedbank Insurance ja BTA tüüptingimused.

#### ***1.2.4.2. Ehitise kindlustusväärtus – kui kinnisasja turuväärtuse vähenemine***

Eesti turul kodukindlustust pakkuvate kindlustusandjate seas kaks suurimat turuosalist on sidunud kindlustushüvitise summa suuruse kindlustusjuhtumi tagajärjel toimunud kinnistu hinnalangusega, juhul kui kindlustatud hoonet ei taastata. Analüüsitud tingimustest on autori hinnangul kõige problemaatilisemad IF ja Swedbank Insurance kodukindlustuse tüüptingimused, mis võivad oluliselt piirata kindlustushüvitise summa suurust, kui kindlustatud eset ei taastata.

Taastamise korral maksab Swedbank Insurance hüvitist vastavalt tehtud töödele ja nende kohta esitatud arvetele. Tingimustes on sätestatud, et kokkuleppel võib maksta hüvitise välja rahas. Rahaline hüvitis makstakse ka juhul, kui taastamistöodega ei alustata kahe aasta jooksul pärast

---

<sup>98</sup> Finantsinspektsiooni juhend, p 3.2.9. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.fi.ee/index.php?id=19125&year=2015> (19.01.2016).

kindlustusjuhtumi toimumist või kui Kindlustusvõtja ei soovi ehitist taastada. Sellisel juhul hüvitatakse kalkulatsioonijärgne taastamismaksumus, millest arvutatakse maha kahjustunud hoone füüsilisele kulumile vastav osa kindlustusjuhtumi eelse seisuga. Hoone kulum määratakse alles peale kindlustusjuhtumi toimumist ekspertide poolt.<sup>99</sup> Seega puudub kindlustuslepingu sõlmimisel kindlustusvõtja jaoks selgus, kui suureks kujuneb kindlustushüvitis olukorras, kus ta ehitist taastada ei soovi või ei ole taastamine mõnel muul põhjusel võimalik.<sup>100</sup> Lisaks on tingimustes sätestatud, et väljamakstav hüvitis ei ületa kindlustusjuhtumi tagajärjel toimunud kinnistu hinnalangust.<sup>101</sup> Seega oluline on välja tuua, et kui ehitise taastamist ei toimu, hüvitatakse kas taastamismaksumus miinus kulum ehk siis tegemist on VÕS § 479 lg 3 sätestatud kindlustusväärtusega või hüvitatakse kinnistu hinnalangus, sõltuvalt sellest kumb summa osutub kindlustusjuhtumi korral väiksemaks.

Sisuliselt samasugused hüvitamise põhimõtted on sätestanud ka teine suurim turuosaline IF. Hoone kindlustusväärtuseks on taastamisväärtus, s.o selle endisel kujul kindlustuskohas taastamise maksumus ilma amortisatsiooni arvestamata.<sup>102</sup> IF kindlustuse kodukindlustuse tingimuste punkti 2 kohaselt: „NB! Hoone, rajatise või korteri eest makstakse hüvitist tingimusel, et kindlustatud ese taastatakse kindlustuskohas. Kui hoonet, rajatist või korterit ei taastata kindlustuskohas, ei maksa IF rohkem kui ettemakse. Ettemakse suuruseks on kinnisasja, kus asub kindlustatud ese, turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tõttu, kuid mitte rohkem kui vastavalt kindlustuslepingule arvutatud hüvitis.“<sup>103</sup>

Seega IF ja Swedbank Insurance hüvitavad mõlemad ehitise taastamise korral kokkuleppelise kindlustusväärtuse, milleks on VÕS § 480 lg 4 kohaselt selle taastamise maksumuse ning ehitise kulumit ei arvestata. Juhul kui hoonet ei taastata, siis IF ja Swedbank kogu kindlustushüvitist välja ei maksa vaid piirduvad hüvitise maksmisel üksnes summaga, mis vastab kinnisasja turuväärtuse vähenemisele.

Selline regulatsioon võib autori arvates asetada kindlustusvõtja olukorda, kus hüvitatakse üksnes turuväärtuse vähenemine või vabaneb kindlustusandja üldse hüvitise maksmisest,

---

<sup>99</sup> Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kätesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome> (20.01.2016)

<sup>100</sup> Eelnevalt käsitletud, vt lk 21 ja 23.

<sup>101</sup> Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. Aprillist 2013, lk 13. Kätesaadav arvutivõrgus: <https://www.swedbank.ee/private/insurance/home/ihome> (20.01.2016)

<sup>102</sup> If P&C Insurance AS. Kodukindlustuse Koguriskipaketi tingimused TH-A-20131, p 127. Arvutivõrgus kätesaadav: <https://www.if.ee/web/ee/eraklient/kindlustuslahendused/kodu/pages/default.aspx> (19.01.2016).

<sup>103</sup> If P&C Insurance AS. Kodukindlustuse Koguriskipaketi tingimused TH-A-20131, p 2 ja 165-169. Arvutivõrgus kätesaadav: <https://www.if.ee/web/ee/eraklient/kindlustuslahendused/kodu/pages/default.aspx> (19.01.2016).

näiteks olukorras, kus selgub, et ülekaalukalt suurema osa kinnistu väärtusest moodustab maa hind, kinnistul asuv maja hind kinnistu hinda praktiliselt ei mõjuta (näiteks on võimalik hüpoteetiline olukord, kus Vanalinnas olev kinnistu koos vana ja lagunenu hoonega maksab vähem kui sama kinnistu ilma hooneta, tulenevalt asjaolust, et hoonega kinnistu omanik peab järgima renoveerimisel rangeid muinsuskaitse nõudeid, samas uue hoone ehitamisel on omanikul suurem otsustusvabadus).

Tingimuses, millega seotakse kindlustushüvitise väljamaksmine asja taastamisega, peavad pooled selgelt kokku leppima.<sup>104</sup> VÕS § 480 lg 4 lubab pooltel kokku leppida, et kindlustatud ehitise kindlustusväärtus on selle taastamise maksumus (kokkuleppeline kindlustusväärtus).<sup>105</sup> VÕS § 480 lg 4 sätestatus kokkuleppimisel ei tea kumbki osapool kindlustuslepingu sõlmimisel, kui suur on kindlustushüvitis, kuigi kindlustussummat hüvitis ületada ei saa. Kokkuleppelise kindlustusväärtuse sätestamine ehitise taastamismaksumusena ei ole kindlustusvõtja jaoks piisavalt selge määratlus ning tekitab praktikas vaidlusi.<sup>106</sup>

Ehitise taastamine ei sõltu praktikas alati üksnes kindlustusvõtja tahtest, näiteks olukorras kus krediitdilepingu tagatiseks olev ehitise on kahjustunud või hävinud ja hüpoteegipidaja nõudmisel makstakse hüvitis välja pangale, kes arvab hüvitise laenujäägist maha. Tegemist on panga ühepoolse otsusega ning kindlustusvõtjal puuduvad reaalsed võimalused kasutada hüvitist ehitise taastamiseks.<sup>107</sup> Panga selline otsus on üldjuhul suuresti tingitud laenusaja ebakorrektest maksekäitumisest. Kindlustusvõtja võib seetõttu sattuda majanduslikult veelgi keerulisemasse olukorda, kui hävinud ehitise näol oli tegemist kindlustusvõtja elukohaga ning ülejäänud hüvitise osa ei ole piisav hoone taastamiseks, ning makseraskuste tõttu puuduvad isikul omavahendeid, mis kataksid panga poolt laenujäägi vähendamiseks kasutatud hüvitise osa. Kuivõrd krediitdilepingu tagatiseks saab olla ka kolmandale isikule kuuluv vara, siis võib sellise praktika tulemusel ka tagatisvara omanik ühel hetkel täiesti ootamatult leida ennast olukorrast, kus ta on kindlustusjuhtumi tõttu jäänud kodutuks.

Olavi-Jüri Luik ja Andrus Kattel on Juridica artiklis „Hüpoteegipidaja-privileegeritud subjekt kahjukindlustuses“ tõstatanud küsimuse, et kas majanduslikult on mõistlik selline olukord, „kus hüpoteegipidajast sõltub, kas ehitise saab taastamise asemel n-õ rahaks teha.“ Taastatud

---

<sup>104</sup> RKTko 08.12.2008, 3-2-1-113-08, p 16.

<sup>105</sup> RKTko 08.12.2008, 3-2-1-113-08, p 16.

<sup>106</sup> Vt näiteks 3-2-1-104-07; 3-2-1-155-05, 3-2-1-133-12. Kõigis neid vaidlustes oli põhiküsimuseks ehitise taastamise hüvitise suurus ja selle määramine.

<sup>107</sup> Vt HMKo 2-12-56396 p-d 6, 18, 19.

ehitisega kinnisasi tagatisena võib pikas perspektiivis olla väärtuslikum kui näiteks tühjaks põlenud maatükk ja sellele kipsmaja taastamise hetkehinnale vastav kindlustushüvitis. Kindlustuslepingu rahaks pööramise lahendus on vastuolus asjakindlustuse ühe aluspõhimõttega, mille kohaselt on kindlustushüvitise eesmärk esialgse asja s.t vara faktilise koosseisu taastamine, mitte aga kindlustuslepingu rahaks pööramine.<sup>108</sup>

Tulles tagasi eelnevalt juba kajastamist leidnud Harju Maakohtu lahendi nr 2-12-56396 juurde, kus kohus analüüsis mh ka kõnealuse IF kodukindlustuse tüüptingimuse lepingu osaks saamist ning tühisust. Vaidluses viitas kindlustusvõtja eelnevalt käsitletud Riigikohtu lahendile 3-2-1-113-08, kus kolleegium leidis, et kahju hüvitamise põhimõtetest ei tulene, et kahjustatud isik peab kindlustushüvitise saamiseks ehitise taastama. Maakohus leidis, et kohtupraktikast ei tule seesugust imperatiivset järeldust nagu ei saaks kindlustusandja ehitise kindlustamise puhul ühelgi juhul nõuda ehitise taastamist ning viitas lahendi 3-2-1-113-08 punktile 16, kus Riigikohus märkis, et tingimuses, millega seotakse kindlustushüvitise väljamaksmine ehitise taastamisega, peavad pooled olema selgelt kokku leppinud. Seega ei ole Riigikohus välistanud kokkulepet, kus kindlustusvõtja on hüvitise saamiseks kohustatud ehitise taastama. Samasugusele järeldusele on ka O.-J. Luik ja A. Kattel Juridica artiklis jõudnud, märkides: „Ilmselt on Riigikohtu selline lahend suuresti tingitud kindlustustingimuste sisust, s.t sellest, kas kindlustusvõtja kohustus ehitise taastada oli selgelt ja arusaadavalt kokku lepitud või mitte. Seega peaks vaidluste minimeerimiseks selline kokkulepe sisalduma kindlustuspoliisil“.<sup>109</sup>

Maakohus märkis lahenduses, et kindlustuspoliisil selgete viidete tõttu kohalduvatele tüüptingimustele oli kindlustusandja täitnud VÕS § 428 lg 1 punktis 3 tuleneva teavitamise kohustuse. Eluasemekindlustuse tingimuste esilehel oli tumedalt trükituna ja tähistatuna märkega „NB!“ toodud „Hoone, rajatise, korteri siseviimistluse taastamise kohustus“. Antud tingimuse punktis viidati ka teistele punktidele, kus tingimustes hoone taastamise kohustust käsitleti.

IF kodukindlustuse tingimusi hinnates leidis kohus, et poolte vahel oli selgelt kokku lepitud kindlustusvõtja kohustus asuda ehitist taastama, kokkulepe sisaldus selgelt tüüptingimustes ning oli kirjaviisiga eraldi esile tõstetud.

Autor peab siinkohal vajalikuks juhtida tähelepanu Finantsinspektsiooni juhendile, mille kohaselt tuleb lepingu alajaotuses ühte teemat võimalusel käsitleda kompaktselt lepingu ühes

---

<sup>108</sup> O.-J. Luik, A. Kattel. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, Juridica VII/2009, lk 433.

<sup>109</sup> O.-J. Luik, A. Kattel. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, Juridica VII/2009, lk 432.

osas ning vältida teema käsitlemist hajutatult.<sup>110</sup> Kuid kõnealused IF tingimused sätestavad ehitise taastamise kohustuse kõigepealt tüüptingimuste kolmandal leheküljel punktis 2 ja seejärel ülejäänud ehitise kindlustusväärtust puudutav regulatsioon on sätestatud üheteistkümnendal leheküljel punktis 127. Kui Finantsinspeksiooni juhendis on peetud oluliseks hüvitamise viisi — taastamine või rahaline väljamakse — märkimist poliisile üksnes siis, kui taastamismaksumuselt arvestatakse kulumit<sup>111</sup>, siis autori hinnangul on hüvitamise viis kindlustusvõtja jaoks sedavõrd oluline tingimus, et see peaks olema kajastatud alati eraldi kindlustuspoliisil ja ei ole piisav, kui seda märgitakse üksnes tüüptingimustes.

VÕS § 37 lg 3 kohaselt ei loeta lepingu osaks tüüptingimust, mille sisu teine pool ei võinud mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata ning tingimus on teisele poolele ebamõistlikult koormav. Üllatavad on tingimused eelkõige siis, kui need ei ole vastava lepingutüübi puhul tavapärased.<sup>112</sup> Eelnev erinevate Eesti kindlustusandjate kodukindlustuse tingimuste võrdlus näitas, et selline tingimus, kus ehitise mittetaastamisel hüvitatakse üksnes turuväärtuse vähenemine, ei ole kindlustusandjate puhul ehitise kindlustamisel üldjuhul tavapärane<sup>113</sup> ning see erineb ka VÕS-s sätestatud ehitise kindlustusväärtuse regulatsioonist. Tavapäraselt on kindlustushüvitiseks rahaline hüvitis, mis on võrdne hoone taastamismaksumusega ning millest on maha arvatud kulum. Samasugune regulatsioon sisaldub ka võlaõigusseaduse kahjukindlustuse sätetes. Siinkohal võib analoogia korras võrdluse tuua sõiduki kaskokindlustuse hüvitamise viisidest. Sõiduki kahjustumise korral hüvitatakse selle mõistlikud parandamise kulud ja üksnes sõiduki hävimise<sup>114</sup> korral hüvitatakse selle turuväärtus.<sup>115</sup> Eelnevalt leidis juba käsitlemist, et kodukindlustuse puhul on võimalik üksnes hoone hävimine, kinnistu kui selline hävineda ei saa vaid saab hoone hävimise näol kahjustada. Tüüptingimuse arusaamatust tuvastades tuleb lähtuda samalaadses situatsioonis tavapärase keskmise mõistliku isiku arusaamisvõimest.<sup>116</sup> Seega keskmine mõistlik isik ei oskaks oodata, et kui sõiduk saab kahjustada, siis ei hüvitata mitte remondikulusid vaid üksnes sõiduki turuväärtuse vähenemine kahjujuhtumi tõttu. Täpselt samamoodi on keskmise mõistliku

---

<sup>110</sup> Finantsinspeksiooni juhend punkt 3.1.5.

<sup>111</sup> Finantsinspeksiooni juhend, p 3.2.9. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.fi.ee/index.php?id=19125&year=2015> (19.01.2016).

<sup>112</sup> M. Kingisepp. Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Tallinn 2011, lk 190.

<sup>113</sup> Kaheksast kindlustusandjast üksnes kaks kasutab sellist regulatsiooni.

<sup>114</sup> Sõiduk loetakse hävinenuks kui selle taastamine ei ole majanduslikult otstarbekas.

<sup>115</sup> Vt Seesami sõidukikindlustuse tingimused 1/2015 (kehtivad alates 01.12.2015). Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.seesam.ee/ee/eraisikule/autokindlustus/kaskokindlustus> (24.04.2016)

Salva Kindlustuse AS SKT-13.11. Kehtivad alates 01.11.2013. Kinnitatud Salva Kindlustuse AS juhatuse koosoleku protokolliga nr 131007 p 13.6. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.salva.ee/et/kindlustus/kaskokindlustus>. (24.04.2016).

<sup>116</sup> M. Kingisepp. Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Tallinn 2011, lk 190.

kindlustusvõtja jaoks üllatuslikud sellised tüüptingimused, mis seovad kindlustushüvitise suuruse kinnistu turuväärtuse vähenemisega kahjujuhtumi tõttu. Kokkuvõttes on autor seisukohal, et Swedbank Insurance ja IF Kindlustuse eelnimetatud tüüptingimused on üllatuslikud ja ei ole saanud kindlustuslepingu osaks. Üllatuslike tüüptingimuste lepingu osaks saamist võiks jaatada olukorras, kus tingimuste sisu oleks eraldi välja toodud kindlustuspoliisil s.t lepingupoolel on võimalus nende üllatuslikust sisust teada saada.

## **2. HÜPOTEEGIPIDAJA ÕIGUS NÕUDA KINDLUSTUSANDJALT TÄITMIST**

### **2.1. HÜPOTEEGI ULATUS KINDLUSTUSHÜVITISE NÕUDELE**

Hüpoteegi seadmine kui selline ei kohusta iseenesest kinnisasja omanikku kinnisasja oluliseks osaks olevat ehitist kindlustama, kuid reeglina on tagatisvara või laenusaja kinnisasja omanikul krediitilepingust tulenev võlaõiguslik kohustus hüpoteegipidaja ees kindlustuslepingu sõlmimiseks.

AÕS § 345 laiendab hüpoteegi ulatuse ka kindlustushüvitise nõudele, kui kinnisasjal olev ehitist hävib või saab kahjustada, et tagada hüpoteegipidaja kindlus hüpoteegieseme väärtuse ootamatu ja olulise vähenemise vastu. Asjaõigusseaduse kommentaaride kohaselt ei ole § 345 sättel praktikas olulist tähendust, kuna reeglina on hüpoteeklaenu andmise eelduseks vähemalt ehitise kindlustamine selliselt, et hüpoteegipidaja on juba soodustatud isikuks, kellele kindlustusjuhtumi korral nagunii tasutakse kindlustushüvitis. Sätet kohaldatakse koos hüpoteegipidaja õigusi ja kohustusi ehitise kindlustamisel reguleerivate täiendavate VÕS § 499-504 ja õiguse pantimise sätetega.<sup>117</sup> 2002 jõustunud võlaõigusseaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on VÕS §-de 499-504 eesmärgiks reguleerida kindlustusandja ja hüpoteegipidaja vahelisi suhteid, et hüpoteek ei muutuks väärtusetuks pelgalt maatükil asuva hoone hävimise tõttu.<sup>118</sup>

Kindlustatud isik on eelduslikult ka isikuks, kellele kindlustusandja peab oma kohustuse täitma (VÕS § 463 lg 1). Soodustatud isik on isik, kellel on kindlustusjuhtumi toimumise korral õigus

---

<sup>117</sup> P. Varul, jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 590.

<sup>118</sup> Võlaõigusseaduse eelnõu (161 SE I) ja seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus/> (27.01.2016)

saada kindlustushüvitis, kokkulepitud rahasumma või muu kindlustusandja kohustuse täitmine vastavalt lepingule.<sup>119</sup> Kindlustusleping, milles soodustatud isik ei ole kindlustusvõtjaks, on tegemist lepinguga kolmanda isiku kasuks VÕS §-i 80 tähenduses. Seega oluliseks küsimuseks on kolmandate isikute kasuks sõlmitud lepingute puhul see, kas lisaks võlausaldajale võib kohustuse täitmist nõuda ka kolmas isik ise või mitte.<sup>120</sup>

### **2.1.1. Leping kolmanda isiku kasuks**

VÕS § 80 lg-st 1 nähtuvalt, võib lepingus ette näha, et kohustus tuleb võlausaldaja asemel täita kolmandale isikule. Leping kolmanda isiku kasuks võib olla ehtne või ebaehtne. Ehtsa lepinguga kolmanda isiku kasuks on tegemist siis, kui kohustuse täitmist saab lisaks võlausaldajale nõuda ka kolmas isik ise (VÕS § 80 lg 2). Kui kolmandal isikul iseseisvat täitmisnõuet ei ole, on leping ebaehtne. Seega on antud probleemi lahendamisel on märkimisväärse tähtsusega küsimus, kas laenuvõtja poolt sõlmitud kindlustuslepingu näol on tegemist ehtsa lepinguga VÕS § 80 lg 2 tähenduses. Lepingu ehtsus peab tulenema vahetult seadusest või lepingust. Kindlustuslepingu puhul omab tähtsust asjaolu, et VÕS § 425 lg-st 1 ei tulene, et soodustatud isikul oleks täitmise nõue kindlustusandja vastu.<sup>121</sup> Seega ei saa nõustuda õiguskirjanduses esitatud seisukohaga, et AÕS § 345 sätel puuduks praktikas oluline tähendus kuna kindlustusvõtja peab esitama kindlustusandja vastu nõude, et see täidaks soodustatud isikule kuna soodustatud isikul endal puudub täitmise nõue kindlustusandja vastu.<sup>122</sup> Kui aga kindlustuslepingu pooled soovivad anda soodustatud isikule iseseisva nõude kindlustusandja vastu, peaks see õigus VÕS § 80 lg 2 kohaselt tulenema kindlustuslepingust.<sup>123</sup> Praktikas märgitakse kindlustuslepingus soodustatud isikuks hüpoteegipidaja, kuid soodustatud isiku positsioon on hüpoteegipidajaga võrreldes siiski teistsugune ning sellisel dubleerimisel saaks teoreetiliselt olla üksnes hüvitamise järjekorra reguleerimise eesmärk, kui soodustatud isik ja hüpoteegipidaja on eri isikud.<sup>124</sup> Seega kindlustusvõtja poolt hüpoteegipidaja määramisel soodustatud isikuks ei ole tegemist kokkuleppega, mille kohaselt kindlustuslepingu pooled

---

<sup>119</sup> VÕS § 425 lg 1.

<sup>120</sup> Võlaõigusseaduse eelnõu (161 SE I) ja seletuskiri, lk 425.

<sup>121</sup> Vt Harju Maakohtu 17.11.2015 lahendit nr 2-14-51332 p 4.

<sup>122</sup> Vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7.11.2012 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-125-12 p 10.

<sup>123</sup> J. Lahe. Kindlustusõigus. Tallinn: Juura 2007, lk 35.

<sup>124</sup> O.-J. Luik, A. Kattel. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, Juridica VII/2009, lk 435.



oleksid andnud soodustatud isikule iseseisva nõudeõiguse kindlustusvõtja vastu VÕS § 80 lg 2 mõttes.

Kindlustusandja ja hüpoteegipidaja vahel on seadusjärgne võlasuhe, mis laiendab kindlustusandja kohustusi. Võlaõigusseaduse kohaselt on kindlustusandja ees teabe andmist puudutavad kohustused. Hüpoteegipidajal on õigus järgmisele informatsioonile: kindlustuskaitse olemasolu ja kindlustussumma kohta, kindlustusvõtjale kindlustusmakse tasumiseks tähtaja määramise ja kindlustuslepingu ülesütlemise ning kindlustusjuhtumi toimumise kohta. Hüpoteegipidaja õigus kindlustushüvitisele on hüpoteegipidaja jaoks nn surrogaatagatis AÕS § 345 lõike 1 mõistes ja selleks, et ta saaks realiseerida õigust surrogaatagatisele, peab tal olemas võimalus tagada kindlustuslepingu kehtivus. Seadusjärgse võlasuhte kehtivuse eelduseks on kehtiv kindlustusleping, kindlustuskaitse kehtivuse eelduseks omakorda maksete tasumine. Kindlustusjuhtumist teavitamise kohustus on seatud eelkõige eesmärgiga, et hüpoteegipidajal oleks võimalik aktiivselt kahjukäsitusprotsessis osaleda ning ta saaks otsustada, kas tagatis on piisav ning vajadusel oma õiguste eest seista.

Seadusest tuleneb otseselt hüpoteegipidaja õigus nõuda täitmist juhul kui:

- ehitise kindlustuslepingus on kokku lepitud, et kindlustusvõtja kohustub kasutama kindlustushüvitist ehitise taastamiseks, aga kindlustushüvitise maksmine kindlustusvõtjale toimus muul eesmärgil või ehitise taastamist tagamata;
- kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu täitmiskohustusest kindlustusvõtja ees.<sup>125</sup>

Kolmanda isiku seadusest tulenev iseseisev nõudeõigus sisaldub ka VÕS § 463 lg-st 1, kui kindlustatud on kolmanda isikuga seotud kindlustusriski. Kolmanda isiku kindlustusriski kindlustamisega on tegemist nt juhul, kui laenuandja kindlustab laenuvõtja tagatiseks oleva ehitise. Sellisel juhul on kindlustusvõtjal ja kolmandal isikul, kelleks toodud näites on laenuvõtja, §-s 463 toodud õigused. Kolmandal isikul on õigus nõuda kindlustusandjalt täitmist ja kõiki sellega seotud õigusi. Samas ei või kolmas isik, kes sellisel juhul on VÕS § 424 lg 2 mõttes kindlustatud isikuks, neid õigusi käsutada ilma kindlustusvõtja s.o laenuandja nõusolekuta. Oluline on silmas pidada, et kindlustusvõtja ei ole sellisel juhul kolmanda isiku esindajaks (TsÜS § 115 jj). Kui kindlustusandja on kohustatud täitma laenuvõtjale, on see isik käsitletav ka soodustatud isikuna VÕS § 425 tähenduses. Kindlustusvõtja võib kolmandale

---

<sup>125</sup> Välja arvatud kahju tahtliku põhjustamise korral kindlustusvõtja poolt või kindlustusmakse mittetasumine.

isikule kindlustuslepingust tulenevaid õigusi oma nimel käsutada, muu hulgas kindlustatud isiku nõude kindlustusandja vastu sisse nõuda, nõudest loobuda või sellega tehinguid teha.<sup>126</sup> VÕS § 463 lg 3 regulatsioonist tuleneb, et kindlustusvõtjal on õigus nõuda täitmist iseendale vaid juhul, kui ta tõendab, et kolmas isik andis kindlustuslepingu sõlmimiseks nõusoleku. Näiteks sisaldub krediitilepingutes tavaliselt säte, et juhul, kui laenuvõtja kindlustuslepingut ei sõlmi, on kindlustuslepingu sõlmimise õigus laenuandjal. Seega võib laenuandja nõuda hiljem ka täitmist endale ja sisuliselt on sel juhul tegemist laenuandja enda riski kindlustamisega.<sup>127</sup>

Võlaõigusseaduse 6. jaos kolmanda isiku kindlustusriski kindlustamise regulatsiooni all sisaldub veel säte, mis annab kindlustusvõtjale iseseisva nõudeõiguse kindlustusandja vastu. Nimelt VÕS § 464 sätestab, et kindlustusvõtjal on eelisõigus rahuldada kolmanda isiku vastu suunatud ja kindlustatud esemega seotud nõue kindlustusandja vastu suunatud kindlustuslepingu täitmise nõude arvel enne kolmandat isikut ja tema võlausaldajaid. Kui on kindlustatud kolmanda isikuga seotud kindlustusriski ja kui toimub kindlustusjuhtum, siis on kindlustusvõtjal õigus rahuldada oma nõue kolmanda isiku vastu (juhul kui kindlustusvõtja nõuet kolmanda isiku vastu üldse omab ja kui kolmandal isikul on õigus saada kindlustusandjalt täitmist) kindlustusandja täitmise kohustuse arvel enne kolmandat isikut ja tema võlausaldajaid. Seega kui laenuandja kindlustab laenuvõtja laenu tagatiseks oleva ehitise, võib ta rahuldada oma nõude laenuvõtja vastu kindlustusandja täitmise arvel.<sup>128</sup> Käesoleva töö autor on seisukohal, et eeltoodud sätetel puuduks sisuline vajadus, kui jaatada seisukohta, et hüpoteegipidajal on alati seadusest tulenev õigus nõuda täitmist endale.

Finantsinspektsiooni juhendi kohaselt peab lepingus olema täpselt ja selgelt määratletud soodustatud isiku õigused ja kohustused koos selliste õiguste teostamise ja kohustuse täitmise korraga.<sup>129</sup> Esimeses peatükis toodud kindlustusandjate tüüptingimuste võrdlus<sup>130</sup> näitas, et üksnes kahel kindlustusandjal sisaldus lepingus klausel, et kahju hüvitamine toimub soodustatud isikule.<sup>131</sup> Näiteks Gjensidige tingimustes on märgitud, et kahju hüvitamise vormid on rahaline hüvitis, eseme taastamine või asendamine samaväärsega. Rahaline hüvitis makstakse kindlustuslepingus määratud soodustatud isikule<sup>132</sup>. Kuivõrd kindlustuslepingu esmane eesmärk on kahjujuhtumi eelse olukorra taastamine s.o ehitise taastamine, siis võib

---

<sup>126</sup> Vt Harju Maakohtu 14.03.2013 lahendit nr 2-12-50059.

<sup>127</sup> P. Varul. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, lk 504-505.

<sup>128</sup> P. Varul. jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, lk 506.

<sup>129</sup> Finantsinspektsiooni juhend, punkt 3.2.3

<sup>130</sup> Vt ptk 1.2.2.

<sup>131</sup> Vt PZU p 14.5-14.6 ja Gjensidige p 14.4.

<sup>132</sup> Vt Gjensidige p 14.4.

autori hinnangul asuda seisukohale, et kindlustusvõtjal on eelkõige õigus kasutada hüvitist ehitise taastamiseks ning üksnes juhul, kui taastamist ei toimu ja hüvitis makstakse rahas, tuleb see tasuda soodustatud isikule ehk siis hüpoteegipidajale.

Kui lepingust ega seadusest ei tulene otseselt, et tegemist on siiski lepinguga kolmanda isiku kasuks, kuid § 80 lg 1 alusel saab järeldada, et tegemist on siiski lepinguga kolmanda isiku kasuks, on leping ebaehtne.<sup>133</sup>

Hüpoteegipidaja ei muutu AÕS § 345 tõttu kindlustuslepingu pooleks vaid kindlustusandja ja hüpoteegipidaja vahel on seadusjärgne võlasuhe, mis laiendab kindlustusandja kohustusi. Seadusjärgse võlasuhte tekkimise eelduseks on kehtiv kindlustusleping. Kindlustushüvitisnõude pant omandab sisuliselt toime alates kindlustusjuhtumi toimumisest ja hiljemalt hüvitise väljamaksmisest. Seega pärast kindlustusjuhtumi toimumist tekib hüpoteegipidaja ja kindlustusandja vahel ka eriline seadusjärgne võlasuhe VÕS alusel.<sup>134</sup>

VÕS § 499 lõike 3 kohaselt peab kindlustusandja kindlustusjuhtumi toimumisest teatama talle teada olevale hüpoteegipidajale ühe nädala jooksul kindlustusjuhtumi toimumisest teada saamisest, välja arvatud juhul, kui kahju ei ole hüpoteegipidajale oluline. Regulatsiooni eesmärk on eelkõige hüpoteegipidaja huvide kaitsmine. Kindlustusjuhtumist teavitamine võimaldab hüpoteegipidajal otsustada, kas krediidi tagatis on piisav ning võimaldab kahjukäsitusprotsessis oma õigusi kaitsta.<sup>135</sup>

Kui kindlustuslepingus on soodustatud isikuna kokku lepitud hüpoteegipidaja, tuleb hüvitis maksta temale, kuid kui hüpoteegiga tagatud nõue puudub või ei ole see sissenõutavaks muutunud, kuulub hüvitis tagatiskokkuleppes tulenevalt talle eelduslikult üksnes tagatisena ja see tuleb tagatud nõudega tasaarvestada, kui kindlustusvõtjal ei ole tagatiskokkuleppes tulenevalt õigus või kohustus kasutada raha ehitise taastamiseks. Viimasel juhul on kindlustusvõtjal õigus nõuda hüvitise maksmist endale.

Seega kui nõue pole sissenõutavaks muutunud, siis tagatiskokkuleppe alusel võiks vähemasti eeldada, et hüpoteegipidaja on kohustatud võimaldama kinnisasja omanikul kasutada hüvitist ehitise taastamiseks.<sup>136</sup>

---

<sup>133</sup> P. Varul, jt (koost) Võlaõigusseadus I osa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 242 p 4.2.

<sup>134</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 591.

<sup>135</sup> O.-J. Luik, A. Kattel. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, Juridica VII/2009, lk 431.

<sup>136</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 592.

AÕS § 345 säte on kohtupraktikas sisulist käsitlemist leidnud ainult ühes Tallinna Ringkonnakohtu lahendis nr 2-14-11545<sup>137</sup>. Vaidluse asjaolude kohaselt oli kindlustatud eramu maha põlenud ning kindlustusvõtja taotluse alusel maksti soodustatud isikule AS SEB Pank laenu jäägi ulatuses ehitise taastamiskulude hüvitis, millest oli maha arvestatud kulum ning ülejäänud hüvitise osa tasuti kindlustusvõtjale. Sõlmitud lepingu näol oli tegemist kolmanda isiku kasuks sõlmitud lepinguga. Kohus märkis, et tulenevalt AÕS § 345 lg-st 1 ja AÕS § 319 lg-st 2 oli üksnes hüpoteegipidajal õigus nõuda panditud nõude täitmist ning kindlustusandjal oli kohustus täita üksnes hüpoteegipidajale. Antud kaasuses oli aga SEB Pank öelnud tema ja kindlustusvõtja vahelise laenulepingu võlgnevuse tõttu üles ning hüpoteegipidaja poolt oli algatatud täitemenetlus hüpoteegi realiseerimiseks, mis järel leidis aset kindlustusjuhtum, milles hävis tagatisvara. SEB Pank kui hüpoteegipidaja nõudis kindlustushüvitise väljamaksmist endale summas, mis vastas hüpoteegipidaja nõudele kindlustusvõtja vastu. Seega antud kaasuses oli AÕS § 319 lg 2 tulenevalt õigustatud täitmine hüpoteegipidajale kuna hüpoteegiga tagatud nõue oli muutunud sissenõutavaks ja pärast müügiõiguse tekkimist saab panditud nõude täitmist nõuda üksnes pandipidaja. Antud kaasuse asjaolude kohaselt selgus hiljem peale kindlustushüvitise väljamaksmist hüpoteegipidajale, et kindlustusvõtja oli toime pannud kindlustuspettuse hüvitise saamiseks. Seega antud konkreetse juhtumi puhul ei teki küsimust ülejäänud hüvitisest ilma jäämise osas, kuid selline probleem kaasneb ausate kindlustusvõtjate puhul, kui täitmine toimub hüpoteegipidajale.

Seega kui nõue pole sissenõutavaks muutunud, siis tagatiskokkuleppe alusel võiks vähemasti eeldada, et hüpoteegipidaja on kohustatud võimaldama kinnisasja omanikul kasutada hüvitist ehitise taastamiseks.<sup>138</sup>

### **2.1.2. Hüpoteegipidaja õigused kinnisasja väärtuse vähenemisel**

Hüpoteegi, kui asjaõiguse aluseks on võlaõiguslik leping, millega määratakse hüpoteegiga tagatavad nõuded ja mis peab AÕS § 346 lg 2 tulenevalt olema notariaalselt tõestatud Enamasti on see notarite ja krediidiandja poolt ette valmistatud ja sõnastatud võimalikult laialt ning

---

<sup>137</sup> TlnRnKo 28.05.2015, 2-14-11545.

<sup>138</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 592.

kinnisasja omanikku ohustavalt.<sup>139</sup> Riigikohtu arvates saab nn tüüplaenude näiteks eluasemelaenude tagamisel rääkida üldjuhul tüüptingimustel sõlmitud krediitdilepingust, hüpoteegiseadmise lepingust ja tagamiskokkuleppest ning seda ei muuda üldjuhul ka lepingu notariaalne tõestamine. Kollegium on oma seisukohas tuginenud VÕS §-i 35 lõikele 1, mille kohaselt ei pea tüüptingimus olema välja töötatud korduvaks kasutamiseks tüüplepingutes, vaid selleks leotakse ka muu läbirääkimisteta enne välja töötatud lepingutingimus, mille sisu ei ole pool, kelle suhtes seda kasutatakse, võimeline mõjutama.<sup>140</sup> Tõsi on see, et tavapraktikas eelnimetatud lepingud töötatakse reeglina enne välja, neid kasutatakse kõikidel analoogsetel tüüpjuhtudel ning teisel lepingupoolel puudub võimalus nende sisu mõjutamiseks. Krediidiandja lepingutingimuste väljatöötamisel nimetab lepingus need tingimused, millele tuginedes on ta nõus eluasemelaenu andma st lepingu sõlmima.

Tüüptingimustega tagatiskokkulepet tõlgendatakse VÕS § 39 järgi objektiivselt ja kahtluse korral tingimuse kasutaja kahjuks. Arusaamatu ja eriti ebatavalise sisuga tagatiskokkuleppe tingimust ei loeta VÕS § 37 lg 3 järgi kokkuleppe osaks. Samuti võib tagatise andjat ebamõistlikult kahjustav kokkulepe olla tühine VÕS § 42 alusel. Eesti normatiivne õigusraamistik ei sisalda erisätteid, mis võimaldaksid kõigi lepingutingimuste osas üldise preventiivse kontrolli teostamist. TsÜS § 138 lg 1 sisalduv heas usus käitumise nõue on üheks üldsätteks, mille võimalik mõjusfäär laieneb ka ebaõiglaste tüüptingimuste hindamisele.<sup>141</sup> Käesoleva töö autori hinnangul tagatiskokkulepe, mille kohaselt hüpoteegipidajal on õigus saada rahuldust kindlustushüvitise arvelt olukorras, kus ei ole täidetud AÕS § 319 lg 2 või AÕS § 335 lg 2 eeldusi, võib osutada tagatise andjat ebamõistlikult kahjustavaks kokkuleppeks tagatise andja omandi kahjustamise läbi. Tarbijal peab olema võimalik tüüptingimuste pinnalt täpsete ja arusaadavate kriteeriumide põhjal ette näha tingimustest talle tulenevaid majanduslikke tagajärgi.<sup>142</sup>

Notaril on TõS<sup>143</sup> § 18 tulenevalt kohustus notariaalse tagatislepingu tõestamise raames nõustada ja selgitada tehingu õiguslikke tagajärgi ning seda eriti kinnisasja hüpoteegiga koormavale omanikule, kes tavaliselt on selle tehingu vähem asjatundlik pool,<sup>144</sup> kuid senine

---

<sup>139</sup> V. Kõve. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö 2009, lk 232.

<sup>140</sup> RKTko 20.05.2012, 3-2-1-64-12, p 35.

<sup>141</sup> M. Kingisepp. Tarbikaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Tallinna Raamatutrükikoda 2011, lk 192.

<sup>142</sup> Vt EKO 21.03.2013. a C-92/11 RWE Vertrieb vs. Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen eV, p 49; EKO 30.04.2014. a C-26/13 Árpád Kásler vs. OTP Jelzálogbank, p 75. Vt ka tüüptingimuse arusaadavusest Euroopa Kohtu praktikas: C. Leone. Transparency revisited – on the role of information in the recent case-law of the CJEU. – ERCL 2014/2, lk 312-325.

<sup>143</sup> Tõestamisseadus. – RT I 2001, 93, 564 ... RT I, 10.03.2016, 13.

<sup>144</sup> R. Tiivel. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. Juridica IX/2012, lk 693.

notariaalpraktika näitab, et paljudel juhtudel ei ole selgitustöö olnud piisav ning ei ole ka piisavalt kontrollitud lepingutingimuste kehtivust.<sup>145</sup> Õiguskirjanduses on asunud seisukohale, et notariaalpraktika põhjal on nii mõnigi kord jäänud mulje, et notari roll on suurklientidest laenuandjate tüüptingimustele templi löömine.<sup>146</sup>

Seadus ei reguleeri eraldi tagatislepingu sisu.<sup>147</sup> Tagatiskokkulepete sisu tagatislepingutes tagatise kindlustamise ja tagatisvara väärtuse vähenemise küsimustes on tegelikkuses suhteliselt napp ning sisuliselt korratakse seal AÕS vastavaid sätteid.

Krediidiasutuste poolt praktikas kasutatav krediidi tagamise tüüpiline tagatisleping hõlmab järgmist: „*Omanik kohustub Hüpoteegipidajat viivitamatult informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.*“<sup>148</sup>

Tagatiskokkuleppes on täiendavalt selgitatud: „*Kui võib eeldada koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist või kui see on juba toimunud, võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist. Kui kinnisasja omanik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda ei taasta ega anna täiendavat tagatist, võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud. Rahuldamise nõudest tuleb üks kuu ette teatada. Kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta, võib hüpoteegipidaja täiendavat tagatist või võla osalist tasumist nõuda ulatuses, milles kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud.*“

Näiteks Swedbank AS laenulepingu tüüptingimustes on täpsustatud, et kui laenulepingu pooled ei lepi kokku taastada kahjustunud või hävinud ehitis(ed) välja makstud kindlustushüvitise arvelt tasub pank temale väljamakstud kindlustushüvitisest laenusaja summa, mis jääb üle pärast laenulepingust tulenevate panga kõigi nõuete täielikku kasutamist.<sup>149</sup> Tüüptingimustes ei ole täpsemalt sätestatud, et missuguste asjaolude korral on pangal õigus nõuda ilma tagatist taastamata kindlustushüvitist endale. Seega tuleb laenulepingu tüüptingimusi tõlgendada koosmõjus tagatislepingu kindlustust puudutavate sätetega.

---

<sup>145</sup> V. Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud, Juridica IX/2012, lk 674.

<sup>146</sup> V. Kõve. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud, Juridica IX/2012, lk 674.

<sup>147</sup> R. Tiivel. Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. Juridica I/2006, lk 47.

<sup>148</sup> Tagatiskokkulepe (leping käesoleva magistratöö autori valduses).

<sup>149</sup> Swedbank AS. Laenulepingu tüüptingimused (kehtivad alates 01.10.2015), p 8.4.

Asjaõigusseadusest tuleneb, et hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnisasja vallata kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnisasja väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil (AÕS § 333). Kinnisasja omaniku kohustuste rikkumisel on eelkõige võlaõiguslikud tagajärjed, mida on täpsustatud AÕS §-des 334-336.

Kui võib eeldada koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist või kui see on juba toimunud, võib hüpoteegipidaja AÕS § 335 lg 1 järgi nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist. Sama §-i lõike 2 järgi, kui kinnisasja omanik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda ei taasta ega anna täiendavat tagatist, võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud, rahuldamise nõudest tuleb üks kuu ette teatada. Nõude rahuldamist saab nõuda ka § 335 lg 3 tingimuste järgi, kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta.

Eeltoodust nähtub, et hüpoteegi seadmise leping sisaldab AÕS-s hüpoteegipidaja õigusi kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks sätestatud regulatsioon ning pandilepingu pooled ei ole pandilepingus kokku leppinud, kuidas ja kellele peab panditud kohustuste täitmine kuni müügiõiguse tekkimiseni toimuma ega ole kohustuste sellisel viisil täitmiseks ja täitmise vastuvõtmiseks andnud oma nõusolekuid VÕS § 79 lg 1 tähenduses.

Tagatiskokkuleppe ja laenulepingu tüüptingimuste tõlgendamise põhjal võib autori hinnangul järeldada, et hüpoteegipidaja on kohustatud võimaldama kinnisasja omanikul kasutada hüvitist ehitise taastamiseks.

AÕS § 335 lg-tes 2 ja 3 sätestatud võla tasumise nõue annab hüpoteegipidajale kinnisasja väärtuse vähenemise korral õiguse nõuda tagatud nõude rahuldamist osas, milles kinnisasja väärtus on vähenenud või ulatuses, milles väärtuse vähenemine on omanikule hüvitatud. Sisuliselt tähendab see õigus nõuda nõude rahuldamist ennetähtaegselt tagamata osas, mis krediitilepingu puhul tähendab selle osalist erakorralist ülesütlemissõigust. See õigus on sätte eesmärgist tulenevalt siiski mitte juba juhul kui kinnisasja väärtus väheneb vaid lisaks peab nõue jääma selle tõttu ka tagamata. Nõue on võlaõiguslik ja ei anna hüpoteegi realiseerimise õigust.

AÕS § 335 on ebaõnnestunud sõnastusega, lõikes 2 toodud nõude adressaadiks on siiski võlgnik mitte kolmandast isikust kinnisasja omanik. Sättes on segi aetud võlgnik ja kinnisasja omanik. Nõude adressaadiks on kinnisasja omanik vaid siis, kui ta on ühtlasi tagatava nõude omanik,

sest võla tagamise kohustus ei ole kinnisasja omanikul, vaid võlgnikul. AÕS § 335 allikaks on 1940. a tsiviilseadustiku eelnõu (edaspidi TsSE)<sup>150</sup> § 1237 ja Šveitsi tsiviilseadustiku (edaspidi ZGB) art 809<sup>151</sup>, kus sätte aluseks olnud kohustatud isikuks on samuti võlgnik. AÕS § 335 lõike 2 teise lause kohaselt tuleb rahuldamise nõudest üks kuu ette teatada. Ennetähtaegse nõudmise õigus 3 lõike järgi on juhul, kui kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta ja kinnisasjaomanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud.

Oluline on küsimus, et kas seadusandja tahe AÕS § 335 lõike 3 näol oli anda hüpoteegipidajale õigus lepingu osaliseks erakorraliseks ülesütlemiseks võimaluseta kasutada hüvitist tagatise taastamiseks ja ilma täiendava tähtajata? Autori hinnangul tuleks AÕS § 335 lõiget 3 tõlgendada koosmõjus lõikega 2 ja VÕS krediidilepingu erakorralist ülesütlemist reguleerivate sätetega, mille kohaselt peaks ka lõike 3 kohaldamise eelduseks olema lõikes 2 sätestatud tingimuste täitmine, st et ülesütlemise eeldusena peaks hüpoteegipidaja nõudma esmalt kinnisasja endise seisundi taastamist või võlgnikult täiendava tagatise andmist ning alles seejärel võib esitada rahuldamise nõude. AÕS § 335 ei välista muid õiguskaitsevahendeid kinnisasja väärtuse vähenemise puhuks. VÕS § 196 kestvuslepingu erakorralise ülesütlemise põhimõtetega, mille kohaselt võib kestvuslepingu kumbki lepingupool mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamistähtaja lõppemiseni. Missugune on see seaduses märgitud mõjuv põhjus, on jäetud seaduse rakendaja otsustada ja eri lepingute puhul võib see olla erinev.<sup>152</sup> Mõjuva põhjuse olemasolu hindamiseks tuleb laenulepingu poolte huvisid kaaluda ja hinnata, kelle huvid on rohkem kahjustatud lepingu ülesütlemisel. Saksa kohtupraktika kohaselt tuleb sõltumata krediidandjal tekkinud ülesütlemise õigusest, võtta alati arvesse ka krediidivõtja huve.<sup>153</sup>

Hinnates objektiivselt mõlema poole huvisid, ei saa autori hinnangul öelda, et tagatisvara hävimine on see olukord, kus ei saa krediidandjalt mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kui ehitis taastatakse vastavalt kindlustusjuhtumi eelsele olukorrale.

---

<sup>150</sup> Eesti Vabariigi tsiviilseadustik (eelnõu EV Riigivolikogu erikomisjoni 12.märts 1940.a. redaktsioon). Tartu Ülikool, 1992, lk 155. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.ut.ee/handle/10062/26808>. (31.01.2016)

<sup>151</sup> Swiss Civil Code of 10 December 1907, in force 1 January 1912, art 809 p 3. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html#a810> (27.01.2016)

<sup>152</sup> P. Varul. jt. (koost) Võlaõigusseadus I osa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 660.

<sup>153</sup> P. Schafer. Facility Agreements in view of the German General Terms and Conditions Law. – Journal of International Banking Law and Regulation, 2011/10, lk 491.



Krediidiandjad põhjendavad tavapäraselt rahuldamise nõuet kindlustushüvitise arvelt laenusaaaja ebakorrekse maksekäitumisega, kuid ka siin seab VÕS § 416<sup>154</sup> piirangud tarbijakrediidilepingu ülesütlemisele, mille kohaselt võib makseviivituse tõttu lepingu üles öelda üksnes juhul, kui tarbija on osaliselt või täielikult viivituses vähemalt kolme üksteisele järgneva tagasimaksega ja krediidiandja on teavitanud tarbijat ülesütlemise kavatsusest ning andnud tarbijale edutult vähemalt kahe nädalase täiendava tähtaja võlgnevuse likvideerimiseks. Selle eesmärgiks on piirata tarbijakrediidilepingu erakorralise ülesütlemise õigust, andes tarbijale võimaluse läbirääkimisteks võlgnevuse likvideerimise tähtaegade osas. Säte on tarbijast krediidivõtja kasuks imperatiivne. Laenulepingu erakorralist ülesütlemist reguleerib ka VÕS § 399, lõigetes 1 ja 2 nimetatata alustel saab laenuandja tugineda VÕS § 196 lg 1 sisalduvale üldsättele. VÕS § 399 praktiline tähendus on siiski väike<sup>155</sup>, eelkõige krediidiasutustega sõlmitavate laenulepingute puhul, mis reeglina sisaldavad §-s 399 sätestatuga võrreldes oluliselt täpsemat regulatsiooni, mille kõrval ei tule § 399 kohaldumine üldjuhul kõne alla.

Õiguskirjanduses on asutud seisukohale, et kinnisasja väärtuse vähenemisel krediidilepingu erakorralise ülesütlemise eeldusena peab hüpoteegipidaja nõudma kinnisasja omanikult esmalt kinnisasja endise seisundi taastamist või võlgnikult täiendava tagatise andmist.<sup>156</sup>

Tulles uuesti tagasi Swedbanki laenulepingu tüüptingimuste juurde, mille kohaselt on laenuandjal laenulepingu ülesütlemise õigus, kui tagatisega koormatud eseme turuväärtus väheneb selliselt, et tagatisega koormatud eseme väärtusest ei piisa laenulepingust tulenevate panga nõuete rahuldamiseks (sh kui leiab aset kindlustusjuhtum, mille korral kindlustushüvitist ei maksta) või pööratakse tagatisega koormatud esemele sissenõue või ilmneb tagatise kehtetus ning pank ja laenusaaaja ei saavuta 20 (kahekümne) pangapäeva jooksul kokkulepet täiendava tagatise seadmise osas.<sup>157</sup> See tekitab aga küsimuse sellise kokkuleppe, kui ilmse teist poolt kahjustava tüüptingimuse lubatavusest VÕS § 42 järgi. Teiseks on AÕS kommentaaride kohaselt § 335 lg 3 näol tegemist imperatiivse regulatsiooniga kinnisasja omaniku ja võlgniku kaitseks, st omaniku süüta tagatise väärtuse vähenemise juhuks ei saa kokku leppida muid

---

<sup>154</sup> VÕS § 416 lg 1 on erisätteks § 399 lg 1 p 1 ning § 196 suhtes. VÕS § 399 sisaldab dispositiivset eriregulatsiooni laenulepingu erakorralise ülesütlemise võimalike aluste kohta. Tegemist on erisättega, mis täpsustab § 196 lg 1 sisalduvat üldregulatsiooni lepingu erakorralist ülesütlemist õigustava mõjuva põhjuse kohta.

<sup>155</sup> Paragrahv on dispositiivne.

<sup>156</sup> P. Varul, jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, § 335 komm p. 3.5.

<sup>157</sup> Swedbank AS. Laenulepingu tüüptingimused (kehtivad alates 21.03.2016), p 10.1.4. Arvutivõrgus kättesaadavad: <https://www.swedbank.ee/private/home/security/legislation> . (26.04.2016).

sanktsioone ega laiendada täiendava tagatise andmise kohustust. Muu hulgas ei või kokku leppida tagatud krediidilepingu tervikuna ülesütlemise õigust ainuüksi kinnisasja väärtuse vähenemisele tuginedes.<sup>158</sup>

AÕS § 335 allikaks oleva ZBG art 810 lg 1 kohaselt on hüpoteegipidajal õigus nõuda täiendavat tagatist või võla osalist tasumist üksnes siis, kui omanikule on kahju hüvitatud.<sup>159</sup> Seega kui koormatud kinnisasja omanik ei ole kinnisasja väärtuse vähenemises süüdi ja talle ei ole tekitatud kahju hüvitatud, siis ei saa hüpoteegipidaja nõuda ka võla osalist tasumist.

Lepingu lõpetamise õiguse teostamine seab ohtu lepingu siduvuse üldise põhimõtte. Seaduse rakendamisel võib see kaasa tuua teatud ebakõla ja nende õiguste kergekäelist kasutamist mõne lepingupoole poolt.<sup>160</sup> Ühtlasi on krediidiandja laialt sätestatud lepingu ülesütlemise õigus vastuolus seadusandja poolt ette nähtud objektiivse kaitsega krediidivõtjale krediidilepingu ennetähtaegse lõpetamise eest. Kuivõrd seadusandja eesmärk on lisaks hüpoteegipidajale kaitsta ka tarbija õigusi, sätestades piirangud krediidilepingu erakorralisele ülesütlemisele, et see ei saaks toimuda liiga kergekäeliselt, siis tuleb käesoleva töö autori hinnangul asuda seisukohale, et kui kinnisasja väärtus on kindlustusjuhtumi tõttu vähenenud, võib esmalt hüpoteegipidaja nõuda ehitise endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist ja kui võlgnik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda ei taasta või ei anna täiendavat tagatist, alles seejärel võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist üksnes ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud.

Töö autor nõustub õiguskirjanduses esitatud seisukohaga, et kui kindlustuslepingus on ette nähtud hüvitise kasutamine ehitise taastamiseks ja see on hüvitise maksmisel ka tagatud, võib hüvitise VÕS § 500 tingimustel kindlustusvõtjale välja maksta ka ilma hüpoteegipidaja nõusolekuta ja samuti siis, kui kindlustusjuhtum toimus pärast hüpoteegiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumist, st müügiõiguse tekkimist AÕS § 292 lg 2 mõttes. VÕS §-st 500 saab ka järeldada vähemalt kaudselt keeldu sellist hüvitusnõuet muul viisil käsutada.<sup>161</sup> VÕS § 500 regulatsiooni eesmärk on hüpoteegipidaja õiguste kaitse, aga ühtlasi tagada ka kindlustushüvitise sihtotstarbeline kasutamine.<sup>162</sup>

---

<sup>158</sup> P. Varul, jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, § 335 komm p. 3.6.

<sup>159</sup> Swiss Civil Code of 10 December 1907, in force 1 January 1912. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html#a810> (27.01.2016)

<sup>160</sup> V. Kõve. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. Juridica IV/2003 lk 233.

<sup>161</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 592-593.

<sup>162</sup> P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§208-618). Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, lk 545 p 1.

Samasugusele seisukohale on jõudnud ka Olavi-Jüri Luik ja Andrus Kattel, leides, et VÕS § 500 lõikes 1 sätestatud kohustust kasutada hüvitist ehitise taastamiseks tuleb tõlgendada koosmõjus VÕS § 29 lg 5 p 6 s.t vastavalt kahjukindlustuse tavadele. Tava, mis on välja kujunenud teatud käitumisreeglite pikemaajalise rakendamise tulemusel tingimisel, et seda loevad käibes osalevad isikud ka ise siduvaks, tuleb lugeda tugevalt kohustavaks õiguse allikaks.<sup>163</sup> Traditsiooniliselt on ehitise kindlustamisel selle eesmärgiks endise olukorra taastamine seega on kindlustusvõtja kohustatud kindlustushüvitis kasutama üksnes ehitise taastamiseks.<sup>164</sup>

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt ei tohiks kindlustusandjad olla kuigi huvitatud kindlustuslepingus sisalduvast sättest, mille kohaselt kindlustusvõtja kohustub kindlustushüvitist kasutama ehitise taastamiseks, sest see toob kaasa kindlustusandja kohustuse tagada, et seda kasutatakse ehitise taastamiseks ning võimaluse, et kindlustusandjal tekib topelt hüvitamise kohustus. Samuti võivad hüpoteegipidajad st eelkõige krediidasutused omakorda seada laenuvõtjale laenu andmise tingimuseks, et selline säte sisalduks laenuvõtja poolt sõlmitavas kindlustuslepingus ning ei ole nõus aktsepteerima kindlustuslepinguid, kus selline säte ei sisaldu.<sup>165</sup> Käesolevast uurimusest aga nähtub, et praktikas on tegelik olukord vastupidine, krediidasutused ei sea laenuvõtjale kohustust kindlustusleping sõlmida tingimisel, et kindlustushüvitist võib kasutada üksnes ehitise taastamiseks, viimasest on huvitatud hoopis kindlustusandjad, kellest aga enamus on tänaseks vaidluste ärahoidmiseks loobunud ehitise taastamise kohustuse seadmisest ning on muutnud vastavalt sellele ka oma kindlustustingimusi.

### **2.1.3. Panditud nõudele vastava kohustuse täitmine enne hüpoteegiga tagatava nõude sissenõutavaks muutumist**

AÕS § 292 lg 2 kohaselt tekib panditud asja müügi õigus, kui pandiga tagatud nõue ei ole selle nõude kohaselt täidetud. Kohustus loetakse kohaselt täidetuks, kui see on täidetud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule õigel ajal, õiges kohas ja õigel viisil. Õige aeg, õige koht ja õige viis määratakse poolte vahelise lepinguga. Laenulepinguga kohustub laenuandja andma laenusaja rahasumma, laenusaja aga kohustub tagasi maksma sama rahasumma (VÕS § 396).

<sup>163</sup> I. Kull. Eesti tsiviilõiguse allikate tugev ja nõrk kohustuslikkus. *Juridica* VII/2010, lk 467.

<sup>164</sup> O.-J. Luik, A. Kattel. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, *Juridica* VII/2009, lk 433.

<sup>165</sup> P. Varul jt (koost). *Võlaõigusseadus II. 2.-7. osa (§§208-618)*. Komm vlj. Tallinn: Juura 2007, lk 545.

Seega laenusumma tagasimaksete aeg koht ja viis on määratud poolte vahelise laenulepinguga. Kohustus muutub VÕS § 82 lg 7 kohaselt sissenõutavaks, kui võlausaldajal on õigus nõuda kohustuse täitmist.

Hüpoteegipidajal tekib panditud asja müügi õigus, kui hüpoteegiga tagatud nõue ei ole selle nõude kohaselt täidetud ehk siis laenusaja peab olema sattunud laenulepingujärgsete tagasimaksetega makseviivitusse. Tagatisvara müügiõiguse tekkimiseks ei pea sissenõutavaks olema muutunud kogu tagatav nõue või kõik nõuded, piisab kui sissenõutav on mingi tagatav nõue või osa sellest. Müügiõiguse tekkimist saavad pantija ja pandipidaja kokkuleppega täiendavalt reguleerida.

Tarbijakrediidilepingu puhul on seaduses sätestatud ülesütlemise piirangud. VÕS § 416 lg 1 kohaselt võib krediidiandja osadena tagastatava krediidi puhul tarbijakrediidilepingu tarbija makseviivituse tõttu üles öelda üksnes juhul, kui tarbija on osaliselt või täielikult viivituses vähemalt kolme üksteisele järgneva tagasimaksega ja krediidiandja on andnud tarbijale edutult vähemalt kahenädalase täiendava tähtaja puudujääva summa tasumiseks koos avaldusega, et ta ütleb selle tähtaja jooksul tagasimaksete tasumata jätmise korral laenulepingu üles ja nõuab kogu võla tasumist.

Seega olukorras kus hüpoteegipidaja nõue ei ole veel sissenõutavaks muutunud ei ole hüpoteegipidajal õigust tagatud nõuet hüpoteegi arvel rahuldada. Seetõttu on õigustatud, et erinevalt AÕS § 319 lg-s 2 reguleeritud olukorrast pärast müügiõiguse tekkimist ei lähe panditud nõudele vastava kohustuse täitmisena üleantu hüpoteegipidaja kontrolli alla.

Seaduseandja on aga soovinud vältida ka olukorda, kus täitmisena üleantu läheb pantija kontrolli alla ja hüpoteegipidaja võib kaotada oma tagatise. Seega AÕS § 319 lõike 1 regulatsiooni kohaselt saavad kohustuse täitmist nõuda üksnes hüpoteegipidaja ja tagatiseks oleva kinnisasja omanik ühiselt ja kohustus tuleb täita neile ühiselt. Vastava täitmisnõude suhtes on nad ühisevõlausaldajad VÕS § 72 tähenduses.<sup>166</sup> Üldise põhimõtte kohaselt tähendab täitmine hüpoteegipidajale ja tagatisvara omanikule ühiselt, et nad peavad täitmise esemeks oleva soorituse ühiselt vastu võtma. Kui sooritus tehakse neist ainult ühele, on kohustuse sellisel viisil täitmiseks VÕS § 79 lg-st 1 tulenevalt vajalik teise poole nõusolek. Sellise nõusoleku puudumise korral on täitmine toimunud täitmise vastuvõtmiseks õigustamata isikule VÕS § 79

---

<sup>166</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 482.

tähtenduses. Ja kuna täitmine ei ole toimunud täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikule, ei loeta kohustust, mida võlgnik oma sooritusega täita soovis VÕS § 76 lg 3 kohaselt täidetuks.

AÕS § 319 lg 1 sisalduv regulatsioon on seetõttu kohaldatav üksnes nendel juhtudel, kui tagatiskokkuleppe pooled ei ole tagatislepingus kokku leppinud, kuidas ja kellel peab panditud kohustuse täitmine kuni müügiõiguse tekkimiseni toimuma ega ole kohustuse sellisel viisil täitmiseks ja täitmise vastuvõtmiseks andnud oma nõusolekuid VÕS § 79 lg 1 tähenduses.<sup>167</sup>

Seega käesoleva töö autor leiab, et kui kindlustusandja täidab kindlustushüvitise nõude hüpoteegipidajale ilma, et tagatisvara omanik oleks selleks andnud oma nõusoleku, on toimunud täitmine valele isikule ja see ei too kaasa kohustuse ja sellele vastava nõude lõppemist. Sellisel juhul jääb nii kindlustushüvitise nõue, millele vastavat kohustust kindlustusandja täita soovis, kui ka seda koormav pandiõigus püsima.

Kui kindlustusandja saab teate müügiõiguse tekkimise kohta hüpoteegipidajalt või kui hüpoteegipidaja esitab seetõttu kindlustusandja vastu nõude täita hüpoteegipidajale üksi, peab kindlustusandja müügiõiguse olemasolu kontrollima, et tagada kohustuse täitmine õigele isikule. Müügiõiguse olemasolu st, et hüpoteegiga tagatud nõue on muutunud sissenõutavaks, kontrollimiseks peab võlgnik nõudma teavet tagatisvara omanikult. Kui tagatisvara omanik kinnitab, et müügiõigus on tekkinud või et kindlustusandja võib täita hüpoteegipidajale üksi, loetakse hüpoteegipidaja suhtes kindlustusandjaga täitmise vastuvõtmiseks õigustatud isikuks VÕS § 79 lg 1 tähenduses sõltumata sellest, kas müügiõiguse on tegelikult tekkinud või mitte. Kohustuse täitmine hüpoteegipidajale toob sellises olukorras kaasa kohustuse lõppemise kohase täitmise tõttu.

Keerulisem on olukord juhul, kui kindlustusandjal ei ole võimalik tagatisvara omanikult saada informatsiooni müügiõiguse tekkimise kohta või kui tagatisvara omanik teatab, et müügiõigus ei ole tekkinud.<sup>168</sup> Ilmselgelt ei ole tagatisvara omanik üldjuhul huvitatud tagatise realiseerimisest täitemenetluses ning sellekohase informatsiooni väljastamisest.

Töö autori hinnangul on kindlustusandja võimalused müügiõiguse kontrollimiseks suhteliselt piiratud, ainuke võimalus oleks hüpoteegipidajalt nõuda dokumente, mis tõendaksid tagatisvara realiseerimise õigust, kuid ka siis ei saa kindlustusandja olla lõpuni kindel, et hüpoteegiga tagatud nõue on muutunud sissenõutavaks. Kohtupraktikast võib leida hulganisti vaidlusi

<sup>167</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, lk 482.

<sup>168</sup> P. Varul jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, § 319 komm p 3.2.2.

tarbijakrediidilepingu ülesütlemise küsimuses<sup>169</sup> kuna krediidiandja on rikkunud seadusest tulenevaid ülesütlemise piiranguid. Seega nimetatud asjaolude väljaselgitamine müügiõiguse osas võib lepingulise suhte pooleks mitteolevale kindlustusandjale osutada raskeks või võimatuks. Samuti ei saa mõistlikuks pidada seda, et ehitise taastamine sõltub üksnes lepingulise suhte pooleks mitteolevast hüpoteegipidajast. Arvestades ehitise kindlustamise eesmärki ja muuhulgas ka asjaolu, et kindlustusandjal puudub enamikul juhtudel mõistlik võimalus müügiõiguse kontrollimiseks, siis on autor seisukohal, et kui kindlustuslepingu pooled on kokku leppinud ehitise taastamises võib kindlustushüvitise välja maksta ehitise taastamiseks (eeldusel et taastamine on tagatud) ja seda isegi juhul, kui kindlustusjuhtum toimus pärast hüpoteegiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumist (st pärast müügiõiguse tekkimist).<sup>170</sup> Selline käsitlus on autori hinnangul eelkõige põhjendatud sellega, et see tagaks õiguskäibe kiiruse ja kindluse, säästaks kindlustusandjaid hüpoteegipidaja ja tagatisvara omanike vahelistesse vaidlustesse sattumast, lisaks oleksid tasakaalus kindlustusandja, hüpoteegipidaja ja tagatisvara omanike huvid. Teistsugune tõlgendus, kus ehitise taastamine sõltub üksnes hüpoteegipidaja ühepoolsest otsusest, viib autori hinnangul põhjendamatu sekkumiseni eraõiguslikesse suhetesse, eelkõige kehtivasse eraautonoomia põhimõtetesse, kui hüpoteegipidaja kellel puudub kindlustusandjaga lepingule õigussuhe saab mõjutada kindlustusvõtja ja kindlustusandja vahel sõlmitud kokkuleppeid. Selline lepinguvabaduse piiramine ei ole autori hinnangul kuidagi põhjendatud.

Eelneva analüüsi pinnalt võib autori arvates teha järgmised kokkuvõtvad järeldused. Kindlustushüvitise maksmine hüpoteegipidajale on õigustatud juhul, kui on täidetud üks järgmistest tingimustest:

- hüpoteegipidajal on võlaõigusseadusest tulenev õigus nõuda kindlustusandjalt täitmist või;
- kindlustushüvitise maksmise õigus soodustatud isikule (hüpoteegipidajale) tuleneb pooltevahelisest kindlustuslepingust või;
- kindlustusandja annab oma nõusoleku tasuda kindlustushüvitis hüpoteegipidajale või;
- hüpoteegiga tagatud nõue on muutunud sissenõutavaks.

---

<sup>169</sup> Vt RKTko 30.09.2015, 3-2-1-85-15; RKTko 17.03.2009, 3-2-1-8-09; HMKo 7.08.2012, 2-11-52884.

<sup>170</sup> P. Varul, jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014, § 345 komm p 3.5.1. Vt ka käesolev töö punkt 3.2 lk 37.

#### 2.1.4. Hüpoteegi ulatusest kindlustushüvitisele Saksa õiguses ja 1940. a. tsiviilseadustiku eelnõus

Riigikohus on oma praktikas asunud seisukohale, et teiste riikide analoogilisi seadusi võib vähemalt eraõigusnormide puhul arvestada võrdlusmaterjalina Eesti seaduse mõtte ja eesmärgi väljaselgitamiseks. See puudutab eelkõige riike kellega meil on üldjoontes sarnane õigussüsteem ja kehtib eelkõige olukorras, kus meil sätte rakenduspraktika puudub.<sup>171</sup> AÕS § 345 sätte aluseks on Saksamaa tsiviilseadustiku (edaspidi ka BGB)<sup>172</sup> § 1127 lg 1 ja 1940. a tsiviilseadustiku eelnõu (edaspidi ka TsSE) § 1245 lg 1<sup>173</sup>.

Saksa BGB § 1127 lg 1 kohaselt, kui hüpoteegi ese on kinnisasja omaniku poolt kindlustatud, siis laieneb hüpoteek ka nõudele kindlustusandja vastu. Hüpoteegipidaja suhtes on kindlustushüvitise väljamakse kehtiv kui ta on võlausaldajale kahjust teatanud ja viimane ühe kuu jooksul maksmisele vastu ei vaidle või on väljamaksmiseks andnud oma kirjaliku nõusoleku.<sup>174</sup> Hüpoteegipidajal on kindlustusnõude suhtes pandipidaja seisund (BGB §1273 jj), mis iseenesest võiks kaasa tuua BGB § 1281 kohaldamise. Nimetatud sätte kohaselt võib võlgnik enne müügiõiguse tekkimist nõude täita pantijale ja pandipidajale üksnes ühiselt, pantija ja pandipidaja võivad kohustuse täitmist nõuda samuti üksnes ühiselt. BGB § 1281 sätte kohaldamine on aga välistatud olukorras, kus kindlustusvõtja ja kindlustusandja on kindlustuslepingus kokku leppinud kindlustusandja kohustuse maksta kindlustussumma välja ainult kindlustatud eseme taastamiseks, mille suhtes kindlustuslepingus reeglina kokku lepatakse.<sup>175</sup>

BGB § 1130<sup>176</sup> reguleerib hüpoteegipidaja õiguslikku seisundit olukorras, kus kindlustuslepingu pooled on lepingus kokku leppinud ehitise taastamises.<sup>177</sup> Nagu eelnevalt

<sup>171</sup> RKTko 07.12.2011, 3-2-1-123-11 p 15.

<sup>172</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (2005). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0383](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0383) (31.01.2016).

<sup>173</sup> Eesti Vabariigi tsiviilseadustik (eelnõu EV Riigivolikogu erikomisjoni 12.märts 1940.a. redaktsioon). Tartu Ülikool, 1992, lk 155. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dspace.ut.ee/handle/10062/26808>. (31.01.2016)

<sup>174</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. Versicherungsvertragsgesetz: Einführung, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 12-25, lk 649-654

<sup>175</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. Versicherungsvertragsgesetz: Einführung, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 32, lk 656.

<sup>176</sup> BGB § 1130: If, under the insurance provisions, the insurer is obliged to pay only the insured sum to replace the insured object, a payment to the insured in accordance with these provisions is effective in relation to the mortgage creditor.

<sup>177</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. Versicherungsvertragsgesetz: Einführung, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 32, lk 656.

välja toodud siis ehitise taastamise kokkuleppe puhul on tegemist kokkuleppelise kindlustusväärtusega VÕS § 480 lg 4 tähenduses. Eesti kokkuleppelise kindlustusväärtuse määratlus on väga lähedane Saksamaa kindlustuslepingu seaduse (*Versicherungsvertrag*, edaspidi VVG) §-le 76, mille kohaselt võib kindlustusväärtuse kindlaks määrata kindla summa kokkuleppimise teel. Oluline on märkida, et Saksa kindlustuslepingu seaduse regulatsioon rõhutab, et kindlustusväärtuse kokkulepe omab siduvat toimet nii kindlustuslepingu osapooltele kui ka kolmanda isiku kasuks sõlmitud kindlustuslepingute puhul soodustatud isikule.<sup>178</sup> Eesti võlaõigusseadusest sellist eraldiseisvat tingimust sätestatud ei ole, kuid autori hinnangul peaks selline tingimus ka Eesti õiguskorras analoogselt toimina ning kaudselt saab sellist siduvat toimet järeldada ka VÕS §-st 500.<sup>179</sup>

Saksamaa kindlustuspraktikas on kokkulepped taastamis- ja asendusklause kohta kahjukindlustuste puhul täiesti tavapärased. Need on enamikus kindlustuslepingutes tüüptingimusena ettenähtud.<sup>180</sup>

Eristatakse lihtsaid ja rangeid taastamisklausleid. Esimesed on eranditult kinnisvaralaenu andja kaitseks tema tagatisobjekti taastamiseks. Need ei ole olulised kindlustushüvitise õiguse tekkimise seisukohast, ent mõjutavad, sest sissenõutavus lükatakse edasi kuni kindlustatud esemete taastamiseni või asendamiseni või hüvitise kasutamise tagamiseni selleks otstarbeks.<sup>181</sup>

Kui pooled on lepingus kokku leppinud ehitise taastamises ja kindlustusvõtja ei taasta kindlustatud eset või on see tegelikest või õiguslikest põhjustest tingituna võimatu, ei rakendu BGB § 1130 sisalduva regulatsioon. Eesmärgiks on hüpoteegipidaja õiguste kaitsmine kuna § 1130 rakendamine oleks sellisel juhul ebaloogiliselt kahjustava mõjuga. Selliste juhtumite korral saab hüpoteegipidaja hoone kindlustushüvitise nõude hoopis BGB § 1281 alusel sisse nõuda.<sup>182</sup> BGB § 1281 järgi võib võlgnik maksta üksnes pandipidajale ja pantijale ühiselt.

---

<sup>178</sup> Beck-Online, die Datenbank. Münchener Kommentar zum VVG, § 76 CI. Arvutivõrgus kättesaadav: [https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/MuekoVVG\\_2\\_Band1/VVG/cont/MuekoVVG.VVG.p76.glC.htm](https://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata/komm/MuekoVVG_2_Band1/VVG/cont/MuekoVVG.VVG.p76.glC.htm), (23.03.2016).

<sup>179</sup> VÕS § 500 lg 1: Kui ehitise kindlustuslepingus on kokku lepitud, et kindlustusvõtja kohustub kasutama kindlustushüvitist ehitise taastamiseks, siis kindlustushüvitise maksmine muul eesmärgil või ehitise taastamist tagamata ei kehti hüpoteegipidaja suhtes ja hüpoteegipidaja võib nõuda kindlustusandjalt uut maksmist, välja arvatud juhul, kui hüpoteegipidaja annab kindlustushüvitise maksmiseks sellisel viisil oma nõusoleku.

<sup>180</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 34, lk 657

<sup>181</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 35, lk 657

<sup>182</sup> BGB § 1281. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/) (23.03.2016).



Kumbki neist võib nõuda, et makse tasutakse neile ühiselt. Selleks, et võlgnik saaks tasuda ainult pantijale või pandipidajale peab olema teise poole nõusolek.

Rangete taastamisklauslite puhul tekib kindlustusjuhtumiga õigus kindlustushüvitisele vaid osaliselt, nt 2/3 hüvitisest kahju tekkimise hetkel olnud kindlustusväärtusest. Neid väärtuseid ületava kindlustushüvitise nõude teke on sõltuv hüvitise taastamise tagatusest. Need mõjutavad ka hüpoteegipidaja õiguslikku seisundit, sest nendes sisalduv objektiivne riskipiirang kehtib ka hüpoteegipidaja suhtes. Nii ei saa hüpoteegipidaja, v.a BGB §-ga 1134 sätestatud ohu tekkimise erijuhtumi puhul, hüvitise ülejäänud osa ei sissenõudmise ega ka arestimise teel nõuda, kui kindlustusvõtja ei taasta kindlustatud esemeid ega taga nende taastamist. Kui siiski on kindlustatud esemete taastamine või asendamine tegelikest või õiguslikest asjaoludest tingituna võimatu, on taastamisklausel tagantjärele oma toime kaotanud tulemusega, et tekib taastamisest sõltumatu asenduskindlustuse nõue. Sellisel juhul saab ka hüpoteegipidaja oma õigusi kaitsta.<sup>183</sup>

Taastamisklausli kokkuleppe korral BGB § 1130 sätestatud hüpoteegipidaja vähenenud kaitset tugevdatakse senise õiguse järgi hoonete kindlustuse valdkonnas VVG § 97 (*Versicherungsvertrag*, edaspidi VVG) kaudu sel viisil, et kindlustusvõtja võib hüvitissummat alles siis nõuda, kui raha sihtotstarbeline kasutamine on tagatud. VVG § 100 (mis on ka VÕS § 500, hüvitise maksmine hüpoteegipidaja suhtes, sätte üheks allikaks), kohaselt on hüvitise maksmine ehitise taastamist tagamata kehtiv ka hüpoteegipidaja suhtes, kui viimane on andnud selleks oma kirjaliku nõusoleku.<sup>184</sup>

2008. a 1. jaanuarist jõustus aga Saksamaal uus kindlustuslepingu seadus<sup>185</sup>, mis on varasemast regulatsioonist mõnevõrra erinev. Uue VVG peamine eesmärk oli pakkuda kindlustusvõtjale sellises ulatuses kaitset, mis oleks kooskõlas kaasaegse tarbijaõigustega. Seda eesmärki peeti niivõrd fundamentaalseks, et 1908. a VVG reformiga ei oleks soovitud eesmärki saavutatud, mistõttu leidis aset täiesti uus kodifitseerimine.<sup>186</sup> Vana VVG § 97 sätte asemele asus § 93.<sup>187</sup>

---

<sup>183</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 36, lk 658

<sup>184</sup> W. Pfennigstorf. *German Insurance Laws. Statutes and Regulations Concerning Insurance Supervision and Insurance Contracts*. Third Edition. Verlag Versicherungswirtschaft e. V. Karlsruhe, 1995, lk 187.

<sup>185</sup> *Versicherungsvertragsgesetz*. In der seit dem 1. Januar 2008 geltenden Fassung. Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_vvg/englisch\\_vvg.html#p0338](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_vvg/englisch_vvg.html#p0338), (23.03.2016)

<sup>186</sup> H. Heiss. *Proportionality in the new German Insurance Contract Act 2008*. *Erasmus Law Review*, Volume 5, Issue 2 (2012).

<sup>187</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 39, lk 659.

VVG § 93: Arvutivõrgus kättesaadav: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_vvg/](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_vvg/) (23.03.2016)

VVG § 93 reguleerib hüvitise maksmist kindlustatud eseme asendamise või taastamise korral. Nimelt kui lepingu alusel on kindlustusandja kohustatud tasuma ainult osa hüvitisest, siis kindlustusvõtjal ei ole õigust nõuda hüvitist, mille suurus ületab kindlustusväärtuse, kuni kindlustatud eseme taastamine või asendamine ei ole garanteeritud.

Eelnevalt käsitletust nähtub, et Eesti kindlustusandjad Salva, Ergo, BTA ja PZU<sup>188</sup> on reguleerinud oma kodukindlustuse tüüptingimustes hüvitise väljamaksmise sarnaselt VVG-s sätestatule.

VVG kohaselt on kindlustusvõtja kohustatud kindlustusandjale tagasi maksuma hüvitise selle osa, mis ületab kindlustusväärtuse, kui ehitist ei taastata kindlustusvõtja süül mõistliku aja jooksul.<sup>189</sup> Kindlustusväärtuseks on VVG § 88 kohaselt kindlustatud eseme asendamiseks või taastamiseks tehtud kulud, millest on maha arvestatud kindlustatud eseme uue ja vana väärtuse vahe. Vana VVG sättes puudus regulatsioon, mis hetkel kehtiva VVG § 93 kohaselt annab kindlustusandjale õiguse osa hüvitisest tagasi küsida, kui kindlustusvõtja süül ei kasutata hüvitist ehitise taastamiseks.

Seega kokkuvõttes, kui pooled on kokku leppinud ehitise taastamises ja see on tagatud, võib kindlustusandja sellisel juhul alati maksta kindlustushüvitise kindlustusvõtjale ja see on kehtiv ka hüpoteegipidaja suhtes vastavalt BGB §-le 1130. Kui võlausaldaja on oma hüpoteegist teatanud hoone kindlustuse puhul, siis saab kindlustusandja tavaliselt hüvitise väljamaksmisega alles siis vabaks, kui on tagatud raha sihtotstarbeline kasutamine.<sup>190</sup> See tähendab, et reeglina ei ole hüpoteegipidajal õigust nõude sissenõudmiseks. Makse on hüpoteegipidaja suhtes kehtiv isegi siis, kui kindlustuslepingus puudub kinnitus ehitise taastamise tagamise osas, kuid hüvitist kasutatakse ehitise taastamiseks. Oluline on üksnes kindlustushüvitise väljamakse otstarve. BGB § 1130 on eriregulatsioon §-des 1128 sätestatud hüpoteegipidaja poolt kindlustusnõude sissenõudmise suhtes.<sup>191</sup> Tavapärased taastamisklauslid kindlustuslepingus sisaldavad tavapäraselt lisaks ka tagamise klauslit, et hüvitist kasutatakse kindlustatud esemete taastamiseks või asendamiseks. Kui makse sooritatakse sellelaadsele klauslile tähelepanu

---

<sup>188</sup> Vt käesolev töö ptk 1.2.4.1

<sup>189</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 51-55, lk 667-670.

<sup>190</sup> K. Schwab, jätkanud H. Prütting. *Asjaõigus: õpik*. Tallinn: Õigusteabe AS Juura, 1995, lk 244.

<sup>191</sup> BGB § 1128 kohaselt ehitise kahjujuhtumi korral ei ole kindlustushüvitise väljamakse hüpoteegipidaja suhtes kehtiv enne, kui kindlustusandja on teavitanud hüpoteegipidajat kahjujuhtumist ning sellest on möödunud 1 kuu. Hüpoteegipidajal on õigus eelnimetatud tähtaja jooksul esitada vastuväide kindlustushüvitise väljamaksmise osas.

pööramata, on see hüpoteegipidaja suhtes kehtetu ja kindlustusandjal on kohustus hüpoteegipidajale kindlustushüvitis teistkordselt välja maksta.<sup>192</sup>

Kui kahjuhüvitis ei maksta üldse või makstakse see üksnes osaliselt välja, sest kindlustusvõtja ei taasta kindlustatud eset, on hüpoteegipidajal aga võimalus toimida BGB §-de 1133 ja 1134 järgi, et vältida oma õiguste ohtu seadmist. Sellise ohuga on tegu, kui kinnistu väärtus pärast kahjujuhtumit hüpoteeki enam ei kata. Näiteks on BGB kommentaaride kohaselt võimalik ka kohtu poolt määrata meetmena sekvesteri nimetamist, kes nõuab sisse kahjuhüvitise ja kasutab seda ehitise taastamiseks.<sup>193</sup>

BGB §-des 1133 ja 1134 sarnast mõtet kannavad ka meie AÕS §-d 334 ja 335. Kui omaniku tegevuse tulemusena väheneb koormatud kinnisasja väärtus, on hüpoteegipidajal õigus nõuda, et kinnisasja omanik edasise kahjuliku tegevuse lõpetaks.<sup>194</sup> Hüpoteegipidaja võib koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise ärahoidmiseks teha kohtulahendi alusel selleks vajalikke tegusid. Hüpoteegipidaja võib teha selliseid tegusid ka kohtulahendita, kui viivitamisest oluliselt väheneks koormatud kinnisasja väärtus.<sup>195</sup>

BGB § 1127 lg 2 kohaselt kindlustusandja vastutus nõude osas lõppeb, kui kindlustatud ese on taastatud või asendatud samaväärsega. Ka Eesti asjaõigusseaduses kehtis kuni 1. juulini 2003. a vastava sisuga säte, nimelt AÕS § 345 lg 2, mille kohaselt hüpoteek kindlustushüvise nõudele lõppes, kui asi oli taastatud või see oli asendatud samaväärse asjaga. Asjaõigusseaduse muutmise seaduse seletuskirja kohaselt paragrahv 345 lõiked 2 - 4 tunnistatakse kehtetuks kuna hüpoteegiga koormatud kinnisasja kindlustushüvise välja maksmise piirangud piiravad nende eesmärkide teostamist, milleks kindlustushüvis on mõeldud (kinnisasja või selle osade taastamine). Kindlustushüvise väljamaksmiseks kõikide hüpoteegipidajate nõusoleku nõue (§ 345 lg 3) võib takistada kinnisasja väärtuse taastamist, mis omab kahjulikku toimet ka hüpoteegipidajatele.<sup>196</sup> Ilmselt võib nõustuda, et lõikes 3 sätestatud piirang takistas kinnisasja taastamist, kuid arusaamatuks jääb lõike 2 kehtetuks tunnistamine samal motivatsioonil.

---

<sup>192</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 32, lk 656

<sup>193</sup> H. Baumann, R.M. Beckmann, K. Johannsen, R. Johannsen. *Versicherungsvertragsgesetz: Einführung*, §§ 1 - 32 / Bearb.: Roland Michael Beckmann. Berlin : de Gruyter Recht, c2008-2010, p 33, lk 657.

<sup>194</sup> AÕS § 334 lg 1.

<sup>195</sup> AÕS § 334 lg 2.

<sup>196</sup> Asjaõigusseaduse ja kinnisturaamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu ja seletuskiri (989 SE I), lk 37. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/Asja%C3%B5igusseaduse,%20kinnisturaamatuseaduse%20ja%20nendega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus/> (24.03.2016)

Saksa õigusel oli tugev mõju ka Eesti tsiviilseadustiku eelnõus, millest 1940. aastal pidi saama seadus.<sup>197</sup> TsSE § 1245 kohaselt kui esemed, millele hüpoteek ulatub, on kinnisasja omaniku kasuks tule või muu õnnetuse vastu kindlustatud, siis ulatub hüpoteek ka nõudele kindlustusandja vastu. Hüpoteegi ulatus nõudele kindlustusandja vastu lõpeb, kui kindlustatud ese on uuesti jalule seatud või asemele on püstitatud muu samaväärne ese.<sup>198</sup>

Enne sõjaaegses Eesti Vabariigi varakindlustuslepingutes kasutati laialt tingimust, mille kohaselt kindlustushüvitis kogu kindlustussumma ulatuses tasutakse vaid juhul kui kindlustusjuhtumist tabatud varandus uuesti üles ehitatakse endisel kujul ja endises kohas.<sup>199</sup> Kindlustusandjad kehtestasid uuesti-ülesehitamise klausli 1932. a esialgu maal asuvate ehituste kohta tulekindlustuse korral. Eriline uuesti ülesehitamise klausel oli tingitud asjaoludest, et kindlustusvõtjad tarvitasid sageli kurjasti kindlustust ja seda eriti tuleõnnetuse korral, hävitades oma väärtusetu vara tules, teenides sellega kindlustushüvitise näol kasu. Kindlustushüvitise väljamaksmiseks kehtestati järgmised tingimused: 1) kui õnnetusjuhtumi tabatud varandus uuesti üles ehitatakse, kui ka vigastatud esemete seadmist endisesse seisukorda; 2) kui uuesti-ülesehitamine teostatakse kas samal või juhul kui kindlustusvõtjast olenematul põhjusel see osutub võimatuks, siis teisel kinnistusüksusel ja mitte hiljem kui 3 aasta jooksul pärast kindlustusjuhtumit; 3) kui uuesti-ülesehitamise tegelikud kulutused ei ole väiksemad arvatud kindlustustasu summast.<sup>200</sup>

Kuivõrd ehitise kindlustamisel on traditsiooniliselt olnud eesmärgiks kindlustusjuhtumi eelse olukorra taastamine ja võttes arvesse tänast kindlustuspraktikat, siis nähtub autori hinnangul eelnevast analüüsist vajadus muuta võlaõigusseaduse kindlustuslepingu regulatsiooni kahjukindlustuse osas. Kindlustusvõtjate ja kindlustusandjate õigusi kaitseks paremini olukord, kui seaduse tasandil oleks selgelt reguleeritud kindlustusandja ja kindlustusvõtja õigused ning kohustused kindlustatud ehitise mittetaastamisel. Käesoleva töö autori arvates on vajadus õigusliku regulatsiooni järele, mis arvestaks tarbija kui nõrgema osapoolle legitiimseid huve. Üheks võimaluseks oleks võlaõigusseaduse regulatsiooni muuta sarnaselt kehtivale VVG vastavale regulatsioonile.

---

<sup>197</sup> R. Tiivel. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. *Juridica* IX/2012, lk 684.

<sup>198</sup> Eesti Vabariigi tsiviilseadustik (eelnõu EV Riigivolikogu erikomisjoni 12.märts 1940.a. redaktsioon). Tartu Ülikool, 1992, lk 155. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://dSPACE.ut.ee/handle/10062/26808>. (31.01.2016).

<sup>199</sup> O.-J. Luik, A. Kattel. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, *Juridica* VII/2009, lk 432.

<sup>200</sup> A. Piip. Kaubandusõigus ja –protsess. Tallinn: Justiitsministeerium 1995, lk 384.

## 2.2. HEA USU PÕHIMÕTE HÜPOTEEGIPIDAJA KOHUSTUSTE LAIENDAMISEL JA ÕIGUSTE KURITARVITAMISE TÕKESTAMISEL

### 2.2.1. Hea usu põhimõtte hüpoteegipidaja kohustuste laiendamisel

Lepinguõiguse üldiselt tunnustatud põhimõtte kohaselt ei piirdu lepingupoolte kohustused ainult lepingus otse kokku lepitud kohustustega. Lisaks laenulepingus ja tagatiskokkuleppes kokkulepitule peavad pooled arvestama ka kohustustega, mis on seaduses imperatiivselt sätestatud, ning nendega, mis on dispositiivsed, sest need võivad muutuda lepingu osaks lünkade täitmisel lepingus.

Hüpoteegipidajale hüpoteegist kui asjaõigusest otsesid kohustusi ei tulene. Hüpoteegist tulenevatest kohustustest tuleb eristada tagatiskokkuleppes tulenevaid võimalikke hüpoteegipidaja kohustusi, näiteks kohustus hoiduda sissenõutava nõudeta algatamast täitemenetlust kinnisasja realiseerimiseks.

Samuti on hüpoteegipidajal kolmandast isikust võlgniku kohustuste tagamiseks seatud hüpoteegi puhul § 279 lg 7 ja VÕS § 145 lg 5 järgi hüpoteegipidajale tulenev kohustus võlgnikuks mitteoleva kinnisasja omaniku ees mitte vähendada muid tagatise.<sup>201</sup> Hüpoteegipidaja poolt kindlustushüvitise ettemakse<sup>202</sup> endale nõudmise näol võib autori hinnangul olla tegemist tagatise vähendamisenäo kuna taastatud ehitisega kinnisasi võib pikas perspektiivis tagatise näo olla likviidsem ja seega ka väärtuslikum kui tühi põlluarenduse maatükk. Olemasolevate tagatiste vähendamise korral väheneb paragrahvi 145 lg 5 kohaselt sellisel juhul tagatise omaniku vastutus tagatiste vähendamisele vastava summa võrra, kui võlausaldaja ei tõenda, kinnisasja omaniku kahju suurus on väiksem. Tagatiste väärtuseks on rahasumma, mis eelduslikult saadaks tagatise realiseerimise korral.<sup>203</sup> Kui tagatiste vähenemine toimus tagatise andja teadmises<sup>204</sup>, osalusel või nõusolekul, ei saa eelduslikult hea usu põhimõtte rikkumiseta tagatiste vähendamisele tugineda.<sup>205</sup>

---

<sup>201</sup> RKTko 3-2-1-29-14 p-d 14, 17.

<sup>202</sup> Vt HMKo 2-12-56396 p-d 6, 18, 19

<sup>203</sup> P. Varul, jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, lk 508.

<sup>204</sup> Teadmises all ei ole peetud silmas sellist olukorda, kus teise tagatise omanik saab teadlikuks hüpoteegipidaja nõude rahuldamisest kindlustushüvitise arvelt, kuid ei ole andnud oma nõusolekut tagatise vähendamise osas.

<sup>205</sup> RKTko 3-2-1-29-14, p 17.

Lisaks lepingule ja seadusele võib lepingupoolte kohustusi tuletada ka kaudsetest allikatest, mille loetelu on antud § 23 lg-s 1.<sup>206</sup> Lepingupoolte kohustuste tuletamisel VÕS § 23 lg 1 alusel tuleb lähtuda valdavalt objektiivsetest asjaoludest — lepingu olemus ja eesmärk, lepingupoolte vahel kujunenud praktika, lepingupoolte kutse- ja tegevusalal kehtivad tavad ning hea usu ja mõistlikkuse põhimõtte, mis annavad konkreetse lepingu sisu laiendavatele kohustustele üldisema iseloomu ja võimaldab nende normatiivsust eeldada. Kõik Euroopa Liidu õiguskorrad näevad tsiviilõiguse kodifikatsioonides ette hea usu põhimõtte kui üldise käitumisstandardi. Peamine eesmärk on määratleda võlasuhte osapoolte õigus-eetiline käitumisstandard. Hea usu põhimõtte sisaldub VÕS §-s 6, TsÜS §-s 138, BGB §-s 242, DCFR-i art III.-1:103<sup>207</sup>, ZGB<sup>208</sup> art-s 2<sup>209</sup> ja PEICL art-i 1:201<sup>210</sup> ning PICC-i art 1.7<sup>211</sup>. Vastavalt VÕS-i § 6 lõikele 1 peavad võlausaldaja ja võlgnik teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtudes<sup>212</sup>, sellega antakse üldisem hinnang poolte ootustele lepingulise käitumise suhtes.<sup>213</sup>

Hea usu põhimõtte paneb nii võlgnikule kui ka võlausaldajale kohustuse järgida ühiskonnas üldiselt aktsepteeritud moraali- ja kõlblusnorme nii võlasuhtes tulenevate kohustuste täitmisel kui ka oma õiguste teostamisel. Hea usu põhimõtte paneb pooltele otsesid kohustusi ja kaudseid kohustusi ning sellele põhimõttele on allutatud kõik lepingulised ja seaduslikud kohustused.

VÕS § 6 lg-st 2 tulenevalt ei kohaldata võlasuhte seadusest, tavast või tehingust tulenevalt, kui see oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Seega võib autori hinnangul hea usu põhimõtet pidada sedavõrd oluliseks põhimõtteks, mis on ülimuslik ja prevaleerub seaduse ja lepingu suhtes.

Kolm põhifunktsiooni, mida hea usu põhimõtte endas kannab, esiteks võimaldab hea usu põhimõtte laiendada lepingupoolte kohustusi võrreldes seaduses sätestatuga või lepingus

---

<sup>206</sup> I. Kull, M.Käerdi, V.Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Õigusteabe AS Juura, 2004, lk 86-87.

<sup>207</sup> Euroopa Lepinguõiguse tugiraamistiku eelnõu (DCFR). – Draft Common Frame of Reference (2009). Kättesaadav arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf) (24.03.2016)

<sup>208</sup> Swiss Civil Code of 10 December 1907, in force 1 January 1912. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html#a810> (24.03.2016)

<sup>209</sup> U. Volens. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldusvormid. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011, lk 50.

<sup>210</sup> Principles of European Insurance Contract Law (PEICL). Common Frame of Reference. Chapter III, Section IX, Insurance Contract. 01.08.2009. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/restatement/sprachfassungen/peiclen.pdf> (24.03.2016)

<sup>211</sup> Unidroit Principles of International Commercial Contracts (PICC). International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT), Rome, 2004. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-e.pdf> (24.03.2016)

<sup>212</sup> RKTko 01.02.2016, 3-2-1-168-15, p 15.

<sup>213</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 137

kokkulepituga. Teiseks funktsiooniks peetakse õiguste kuritarvitamise keeldu.<sup>214</sup> Kolmandaks funktsiooniks peetakse õiguskaitsevahendite laiendamist olukorras, kus seadusest ega lepingust ei tulene vastuvõetavat viisi rikutud õiguste kaitseks.<sup>215</sup>

Hea usu põhimõtte on näiteks Saksa õiguskultuuri lahutamatu osa ning mängib väga olulist rolli Saksa lepinguõiguses.<sup>216</sup> Saksa õiguses moodustavad kõige suurema grupi kaasused, mis on seotud lepingupoolte kohustusega teha kõik mõistlikult võimalik lepingu eesmärgi saavutamiseks. Seda kohustust nimetatakse ka lojaalsuskohustuseks või täitmisruuduse kohustuseks (*Leistungstreuepflicht*). Lojaalsuskohustust väljendavad ka kestvuslepingute ülesütlemise piirangud VÕS-s ja õigus kestvuslepinguid üles öelda lisaks muudele põhjustele mõjuval põhjusel VÕS § 196 lg 1.<sup>217</sup>

Hea usu põhimõtte tuletiseks on põhimõtte, mille kohaselt peavad võlausaldaja ja võlgnik tegema koostööd lepingu täitmiseks ja täitmist takistavate asjaolude kõrvaldamiseks. Eriti oluline on lepingupoolte koostöökohustus pikaajalistes lepingutes. Kestvuslepingute puhul on eriti oluline arvestada asjaolude muutmisega lepingu kehtivuse ajal. Asjaolude muutumine võib omakorda tingida pooltele uute kohustuste panemise vajaduse, mis lepingus puuduvad.<sup>218</sup>

Kuivõrd krediidisuhte puhul ei ole tegemist usaldussuhtega<sup>219</sup>, mistõttu puudub vastastikku lojaalsuskohustus, tuleb autori hinnangul siiski järeldada, et hüpoteegipidaja poolt laenulepingu ennetähtaegne ülesütlemine tagatisvara väärtuse vähenemise korral on vastuolus hea usu põhimõttega ning ennekõike on hüpoteegipidajal kohustus teha laenusaaajaga koostööd, et laenuleping saaks peale tagatisvara kindlustusjuhtumit jätkuda vastavalt laenulepingus kokkulepitule. Hea usu põhimõttele vastavalt ei ole piisav lepingust või seadusest tulenevast kohustuste täitmisel toimida mingil moel, vaid oluline on, et täidetud peavad olema ka hea usu põhimõttest tulenevad kohustused. Laenusaaaja ja/või tagatisvara omanik, kelle suhtes hüpoteegipidaja on esitanud osalise täitmisenõude kindlustushüvitise endale nõudmise näol, on võimalus täitmisenõudele esitada vastuväide, tuginedes hea usu põhimõttele ja võla- ning asjaõigusseadusele.

---

<sup>214</sup> TsÜS § 138 lg 2 kohaselt ei ole õiguste teostamine lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguste teostamise eesmärk on tekitada kahju teisele isikule.

<sup>215</sup> I. Kull, M. Käerdi, V. Kõve. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Õigusteabe AS Juura, 2004, lk 74-75.

<sup>216</sup> J. Beatson, D. Friedmann. Good Faith and Fault in Contract Law. Oxford: Clarendon Press 2001, lk 172.

<sup>217</sup> P. Varul, jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, § 6 kumm p 4.2.2.

<sup>218</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 150.

<sup>219</sup> Finantsinspektsiooni soovituslik juhend. Vastutustundliku laenamise nõuded. Juhend on kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62. Finantsinspektsiooni juhatuse 11.12.2015 otsusega nr 1.1-7/168 täiendatud.

Eeltoodud kohustusi iseloomustab aga lisaks muule ka eesmärk kaitsta puudutatud kolmandate isikute huve. Kolmanda isiku kinnisasjale võidakse seada hüpoteek hüpoteegipidaja kasuks, mille eesmärk on üldjuhul tagada laenusaaaja rahalist nõuet ning hüpoteegiga tagatud nõude vabatahtliku mitterahuldamise korral, on võimalik võlgu olev summa tasuta hüpoteegiga koormatud kinnisasja müügist saadava rahasummaga, mida kinnisasja omanik on kohustatud taluma. Lepinguõiguses üldiselt tunnustatud lojaalsuse ja vastastikuse koostöö mudeli alusel on kujunenud välja teatamiskohustuse dogmaatika.<sup>220</sup> Teatamiskohustuse kui lepingupoolte kaudse kohustuse tähtsust on oluliselt tõstnud Euroopa Liidu tarbijakaitseõiguse areng.<sup>221</sup>

Hea usu põhimõttest tuleneb ka kohustus teavitada kinnisasja omanikku võlgniku võlast ja eelnevalt kinnisasja sundmüügist, võimaldamaks tal võlgniku võlg tasuta.<sup>222</sup> Kaitsekohustuste rikkumisel ei teki küll sissenõutavaid soorituskohustusi, kuid kannatatud pool võib nõuda lepingulise kohustuse rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist<sup>223</sup> või deliktiõiguse regulatsioonile tuginedes, juhul, kui rikutud lepingulise kohustuse eesmärk oli muu, kui sellise kahju ärahoidmine, mille hüvitamist nõutakse. Hüvitamisele kuuluvate kahjude ulatuse ja hüvitamiseks kohustatud ning hüvitise saamiseks õigustatud isikute ringi kindlaksmääramisel tuleb kohtul arvestada hea usu põhimõtet ja poolte õigustatud huve.<sup>224</sup>

Seega peaks hüpoteegipidaja autori hinnangul andma esmalt võimaluse tagatisvara omanikule tasuta laenusaaaja võlgnevus ja taastada kindlustusjuhtumi tõttu kahjustada saanud tagatiseks olev vara, mitte asuma kohe laenusaaaja nõuet vähendama kindlustushüvitise arvelt.

### **2.2.2. Hea usu põhimõte, kui piirangufunktsioon krediitilepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamisel**

Tsiviilõiguse ühe üldise põhimõtte - hea usu põhimõtte - funktsiooniks on ka lepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamise kuritarvitamise piiramine.<sup>225</sup> Hea usu vastase käitumise keelu eesmärk on pakkuda põhivõlgnikule kaitset olukorras, kus hüpoteegipidaja kasutab küll formaalselt õiguspäraselt, aga sisuliselt selleks tegelikku põhjust omamata talle antud õigusi. Lepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamist loetakse alati õiguse kuritarvitamiseks

---

<sup>220</sup> I. Kull, I. Parrest. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. *Juridica* IV/2003, lk 213.

<sup>221</sup> P. Varul, jt (koost). *Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§1-207)*. Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, § 6 komm p 4.2.2.

<sup>222</sup> RKTko 17.03.2009 3-2-1-8-09 p 13.

<sup>223</sup> RKTko 17.03.2009 3-2-1-8-09 p 14.

<sup>224</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 155.

<sup>225</sup> RKTko 30.04.2014, 3-2-1-29-14, p 17.



siis, kui õigusi teostatakse vastuolus hea usu põhimõttega. Õiguste kuritarvitamise keeld tuleneb juba Rooma õiguses tuntud üldisest põhimõttest, mille kohaselt see, kes teostab oma õigust, ei tohi sellega kahju teha teisele (*qui suo jure utitur neminem laedit*).<sup>226</sup> Õiguste teostamise piiramine tähendab, et kohus ei kohalda konkreetsel halvas usus käitumise juhul seadusest või lepingust tulenevat.<sup>227</sup> Hea usu põhimõttest tuletatud kaitsekohustusena (*Schutzpflichten*) vaadeldavad kõik need kohustused, mille eesmärgiks on kaitsta võlasuhte teise poole selliseid olulisi õigushüvesid nagu elu, tervis ja vara (*Erhaltungs- oder Integritätsinteresse*).<sup>228</sup>

Hea usu vastase õiguste teostamisena on käsitletav selline hüpoteegipidaja õiguste teostamine, millel on krediidisaja karm ja rõhuv mõju, ehk sellega põhjustatakse raskusi, mida krediidisaja ei osanud mõistlikult ette näha. Eeltoodust tulenevalt peaks autori hinnangul hüpoteegipidaja hoiduma sellisest tegevusest, mis võib kahjustada tagatisvara ning kasutama kindlustushüvitist laenujäägi vähendamiseks üksnes siis, kui teised asjaõigusseaduses sätestatud meetmed ei ole lahendusi toonud. Autori arvates on õiguste hea usu põhimõtte vastaseks teostamiseks ka tagatisvara väärtuse vähenemisel hüpoteegiga tagatud nõude sissenõudmine, kui selle tulemusena väheneb põhivõlgniku vara, mille arvelt oleks võlgnik saanud tagatisvara taastada.

Eraautonoomia põhimõttest tulenevalt, nagu juba eelnevalt käsitletud, võivad lepingulise suhete pooled neile kuuluvaid subjektiivseid õigusi vabalt ja omal äranägemisel kasutada. Iga ühiskond seab aga oluliste õigushüvede kaitse eesmärgil teatud piirid kuna subjektiivsete õiguste kasutamine ei saa olla piiramatut ning tagatud igasugustel asjaoludel. Subjektiivsete õiguste keelu kohaselt ei tohi isik talle kuuluvat õigust kasutada vastuolus selle õiguse eesmärgiga ja pahauskselt. Mitmetes Mandri-Euroopa õiguskordades on sätestatud õiguste kuritarvitamise keeld. Näiteks BGB § 226 kohaselt on keelatud õiguste teostamine teisele isikule kahju tekitamise eesmärgil. Eesti õiguses on õiguste kuritarvitamise keeld reguleeritud laiemalt ning keelatud ei ole mitte üksnes õiguste teostamine teisele isikule kahju tekitamise eesmärgil vaid ka seadusvastasel viisil (TsÜS § 138 lg 2). Kui üldise hea usu põhimõtte kohaldamisel on võimalik enam tugineda moraalinormidele ja õiglusest tulenevatele

---

<sup>226</sup> P. Varul, jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006, § 6 komm p 4.2.3.

<sup>227</sup> RKTko 07.11.2007, 3-2-1-102-07, p 16.

<sup>228</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 150.

argumentidele, siis õiguste kuritarvitamise keelu kohaldamisel on vajalik õiguste teostamise seadusvastasuse ja teisele poolele kahju tekitamise eesmärgi tuvastamine.<sup>229</sup>

Problemaatiliseks võib osutada seaduse sõnastusest tulenev vajadus tõendada õiguste teostamise motiivi — teisele isikule kahju tekitamist, kuid õiguskirjanduses on asunud seisukohale, et vaatamata hea usu ja õiguste kuritarvitamise keelu põhimõtete eristamisele seaduses, on nende eesmärk ühesugune, mistõttu võib õiguste kuritarvitamise juhtudel kitsendusega kohaldada ka hea usu põhimõtet. Teiseks võib õiguste kuritarvitamine konkureerida ka lepingu rikkumise institutidega.<sup>230</sup> Õiguse pahausksel teostamisel ei oma tähtsust õiguste teostamise tõkestamise seisukohast, kas isik on oma õiguse pahauskses teostamises süüdi või mitte. Süü küsimus võib olla oluline rikutud huvide ulatuse hindamisel ja seega ka võimalike õiguslike tagajärgede mahu kindlakstegemisel.<sup>231</sup>

Õiguste kuritarvitamise doktriin on kaasaegse lepinguõiguse lahutamatuks osaks. Seega tuleb õiguste kuritarvitamise puhul hinnata lepingupoolte käitumist vastava tegevusvaldkonna reguleerivate normide eesmärgiga ning arvestades lepingu olemust. Lepingus sätestatu ning seaduse kvaliteet ei ole määravad õiguste kuritarvitamise doktriini kohaldamise vajaduse hindamisel.<sup>232</sup>

Õiguste kuritarvitamise juhuks on ka ebaaus õiguse omandamine, mis on isiku jaoks soodsama õiguspositsiooni ärakasutamine või õiguse omandamine vastuolus hea usu põhimõttega. Käesoleva töö autori on seisukohal, et hüpoteegipidaja poolt laenulepingu erakorraline ülesütlemine ja kindlustusandjalt hüvitise endale nõudmine on käsitletav lubamatu õiguse teostamisena.

Rahvusvahelises praktikas on õiguste ebaausaks kasutamiseks loetud ka näiteks nõuete esitamist pangagarantii andnud isiku vastu, olukorras, kus garantiiga tagatav risk ei ole veel materialiseerunud, st lepingu rikkumist ei ole veel toimunud või võlausaldajal puudub muul põhjusel õigus väljamaksele.<sup>233</sup>

---

<sup>229</sup> P. Varul, jt (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Komm vlj. Tallinn: Juura 2010, § 138 komm p 3.7.5.

<sup>230</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 170.

<sup>231</sup> K.-E. Trisberg. Nõudegarantiist tulenevate õiguste kuritarvitamise keeld. Juridica VI/2012, lk 416.

<sup>232</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 174.

<sup>233</sup> Euroopa lepinguõiguse ühtse tugiraamistiku eelnõu (DCFR) art-s IV.G:-3:105 sisalduva põhimõtte kohaselt ei ole tagatose andja kohustatud nõude alusel väljamakset tegema, kui nõue on õigusi kuritarvitav või pettuslik. Draft Common Frame of Reference (2009). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf) (20.03.2016)

Autori hinnangul on hüpoteegipidaja poolt kindlustushüvitisele täitmisnõude esitamine analoogne olukord eelnevalt käsitletud pangagarantii osas nõude esitamisele. Kui hüpoteegiga tagatud nõue ei ole sissenõutavaks muutnud, siis nõude esitamise näol on tegemist õiguste ebaausa kasutamisega. Isegi kui antud olukorras TsÜS § 138 lg 2 mõistes ei ole võimalik hüpoteegipidaja kahju tekitamise motiivi tõendada, on tegemist formaalse õiguspositsiooni kuritarvitamisega ja seega on selline käitumine hea usu põhimõtte rikkumine. Lepingupoole peavad oma subjektiivset kujundusõigust teostama ausalt, õiglaselt ja arvestama teise lepingupoole huve.

Õiguste ebaausa teostamise või omandamise tuvastamisel on õiguslikuks tagajärjeks õiguste piiramine või õiguste teostamise mittelubamine. Eesti õiguses võib õiguste kuritarvitamise korral esitada kahjuhüvitusnõude, kuigi õiguste kuritarvitamise doktriini esmane eesmärk on välistada lepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamine.<sup>234</sup>

Ebaproportsionaalsust õiguskaitsevahendite kohaldamisel käsitletakse samuti õiguste kuritarvitamisena. Proportsionaalsus õiguskaitsevahendite kasutamisel on samuti tuletatud hea usu põhimõttest. Mitteoluline puudus või väikese tähtsusega kohustuste rikkumine ei või olla aluseks raskete õiguslike tagajärgedega õiguskaitsevahendite kohaldamisele. Ebaproportsionaalne õiguste kasutamine tähendab õiguste kasutamist viisil mis olulisel määral ületab sellist kasutamise hulka, mis oleks vajalik kasutaja õigustatud huvide kaitseks, samuti on ebaproportsionaalne kasutamine selline, mille läbiviimine tekitab teisele poolele ebaproportsionaalselt suurt kahju.<sup>235</sup> Probleemiks on üldjuhul muidugi rikkumise raskusega proportsionaalse õiguskaitsevahendi määramine, ning milliseid huve tuleb seejuures arvestada ja kuidas mõlema poole õiguslikke positsioone tasakaalustada. Kohustuste rikkumise ja õiguskaitsevahendi raskuse ebaproportsionaalsuse korral on tegemist hea usu põhimõttega vastuolus oleva õiguste teostamisega, mis õigustab lepingust, seadusest või tavadest tuleneva õiguskaitsevahendi kohaldamata jätmist või selle kergendamist.<sup>236</sup>

Arvestades laenulepingu poolte huve õigushüvede kaitse vajadusest lähtudes ja seda eriti olukorras, kus ei ole täidetud võlaõigusseaduses sätestatud krediidlepingu ülesütlemise alused, oleksid käesoleva töö autori hinnangul poolte huvid tasakaalus, kui kindlustusjuhtumi korral toimuks kinnisasja endise olukorra taastamine.

---

<sup>234</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 181.

<sup>235</sup> J. Beatson, D. Friedmann (koost). Good faith and fault in contract law. Oxford: Clarendon press, 2001, lk 400-401.

<sup>236</sup> I. Kull. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002, lk 182.

Saksa õiguses on proportsionaalsuse põhimõtet rikkuvad õiguskaitsevahendid liigitatud kaasusgruppidesse, reeglina vastavalt õiguskaitsevahendi liigile, mis on aga võrreldes kohustuste laiendamise juhtudega märksa vähem süstematiseeritud. Kõige sagedamini tekib ebaproportsionaalsuse probleem, kui õigustatud lepingupool soovib kasutada oma õigust leping lõpetada kas lepingust taganemise või ülesütlemisega. Õigusdogmaatikas on BGB § 242 alusel välja kujunenud üldine käitumisreegel *nemo auditur turpitudinem suam allegand* — lepingu lõpetamise õigust ei ole, kui see kujutab endast õiguste kuritarvitamist.

Eesti varasemas kohtupraktikas on proportsionaalsuse põhimõtte rikkust õiguskaitsevahendite kohaldamisel käsitletud õiguste kuritarvitamisena krediidilepingu ennetähtaegse lõpetamise korral. Lepingu kohaselt pidi laenusaaaja informeerima hüpoteegipidajat lepingus ettenähtud tähtaja jooksul tagatise väärtuse vähenemisest. Laenusaaaja ei teinud seda lepingus ettenähtud tähtaja jooksul ning hüpoteegipidaja ütles laenulepingu ennetähtaegselt üles. Riigikohus pidas vaidluses oluliseks proportsionaalsuse põhimõttest tulenevate argumentide arvestamist ning märkis, et vaidluse lahendamisel tuleb hinnata kohustuste rikkumise raskust ja kohaldatava õiguskaitsevahendi proportsionaalsust ning kaaluda, kas informeerimiskohustuse rikkumine antud asjaoludel on piisav alus krediidilepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks. Seejuures tuleb arvestada ka õiguskaitsevahendi kohaldamise eesmärki ja poolte kaitsmisvääraseid huve.<sup>237</sup>

Õiguste kuritarvitamisena on käsitletud kohtupraktikas ka kindlustusandja vastuväite esitamist — soodustatud isik ei esitanud kindlustusandja vastu pärast kindlustusjuhtumi toimumist täitmisnõuet — oma kohustustest vabanemiseks. Isegi juhul, kui nõuet ei esitatud pärast kindlustusjuhtumi toimumist, ei tähenda see veel kindlustusandja vabanemist oma kohustuste täitmisest ning selline vastuväite esitamine kindlustusandja poolt võib olla käsitatav oma õiguste kuritarvitamisena hea usu põhimõtet rikkudes.<sup>238</sup>

Seega kokkuvõttes tuleks autori hinnangul laenulepingu osalise erakorralise ülesütlemise õigustatuse hindamisel tugineda VÕS § 6 lg-le 2, mis võimaldab asjaolude kohaselt lugeda ülesütlemise hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõetamatuks.

---

<sup>237</sup> RKTko 11.11.1998, 3-2-1-105-98.

<sup>238</sup> RKTko 24.05.2005, 3-2-1-58-05, p 19.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli uurida, kas magistritöös analüüsitvates küsimustes vastavad kindlustusandjate tüüptingimused võlaõigusseaduse kahjukindlustuse ja tüüptingimuste regulatsioonile. Töö teiseks eesmärgiks oli analüüsida, kas hüpoteegipidajate õiguspraktika – nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist kindlustushüvitise arvelt enne nõude sissenõutavaks muutumist – on kooskõlas kehtiva õigusega.

Töö esimeses peatükis analüüsitakse, kuidas on võlaõigusseaduses ja kindlustusandjate kodukindlustuse tüüptingimustes reguleeritud kindlustushüvitise kasutamiskiisid. Kas kindlustusandjate sätestatud tüüptingimused kahju hüvitamise kiiside osas on kooskõlas tüüptingimuste ja kahjukindlustuse regulatsiooniga. Töö teises peatükis on analüüsitud hüpoteegipidaja lepingust või seadusest tulenevat õigust nõuda kindlustushüvitise täitmist endale. Magistritöös analüüsitavates küsimustes jõudis töö autor järgmiste järeldusteni.

Kindlustusandjad on tüüptingimustega jätnud endale õiguse otsustada kahju hüvitamise kiisi üle. Kindlustusvõtja jaoks kaasneb selliste tingimuste näol suur ebamäärasus ning tingimused ei loo eeldusi kaalutletud otsuse tegemiseks ja vaidluste vältimiseks. Teiseks ei saa kindlustusandja hüvitamise kiisi valik põhineda hüvitise suurusel ehk siis oleks see hea usu põhimõttega vastuolus, kui kindlustusandja ühepoolselt otsustaks, et tasub kindlustusvõtjale turuväärtuse vähenemise kuna sellisel juhul peab ta hüvitama vähem kui ehitise taastamise korral. Kindlustusandja on selliste tingimuste näol jätnud endale kindlustuslepinguga kahju hüvitamise tingimustes väga ulatusliku otsustusruumi ning kindlustusvõtjal puudub lepingu sõlmimisel võimalus hinnata kindlustuskaitse vastavust kindlustushüvitisele. Tüüptingimused kahju hüvitamise kiiside osas peavad olema määratletud sellise täpsusega, et kindlustusvõtjal oleks võimalik ette näha tingimustest tulenevaid majanduslikke tagajärgi. Keskmisel mõistlikul kindlustusvõtjal ei ole võimalik ette näha sätte majanduslike tagajärgi, kui kindlustuslepingus ei ole konkreetselt määratletud, et millest sõltub kindlustusandja otsus kahju hüvitamiskiisi valikul. Seega leiab autor, et tüüptingimused, millega kindlustusandja jätab endale ühepoolselt õiguse otsustada lõpliku hüvitamise kiisi üle, ei saa kindlustuslepingu osaks VÕS § 37 lg 3 tulenevalt.

Kõigi Eestis tegutsevate kindlustusandjate kindlustuslepingutes sisalduvate tingimuste kohaselt on ehitise kindlustusväärtuseks selle taastamiskiivartus. Juhul kui ehitist ei taastata, siis võib kindlustusandjad tinglikult jagada kahju hüvitamise kiiside järgi kahte gruppi. Ühel juhul hüvitatakse taastamiskiivsumus miinus kulum või kindlaks määratud protsent

taastamismaksumusest. Teisel juhul hüvitatakse kinnisasja turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tõttu.

Tüüptingimus, mis näeb ette kogu kindlustushüvitise saamise eeldusena kohustuse taastada hävinud või kahjustunud ehitise on autori hinnangul kehtiv tüüptingimus ning kindlustusandjal puudub kohustus kogu kindlustushüvitise välja maksmiseks kui ehitist ei taastata. Üldjuhul ei saa olla tühine tüüptingimus, milles sätestatakse tüüptingimuse adressaadile seadusest soodsam regulatsioon. VÕS § 480 lg 4 kohaselt võivad lepingupooled ehitise kindlustusväärtusena kokku leppida kindlustatud ehitise taastamise maksumuse. VÕS § 480 lg 4 järgne kokkulepe tüüptingimuse näol, on kindlustusvõtjale soodsam võrreldes VÕS § 479 lg-s 3 sätestatud üldreeglist, mille kohaselt loetakse ehitise kindlustusväärtuseks kohalik ehitiseväärtus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa.

Eesti kindlustusandjate tingimuste võrdlus näitas, et kõnealused tüüptingimused, millega seotakse kindlustushüvitise suurus kinnistu hinnalangusega, ei ole vastava lepingutüübi puhul tavapärased. Kaheksast kindlustusandjast üksnes 2 kasutas kõnealust tüüptingimust. Asjade kahjustamise korral kaitseb võlaõigusseadus isiku vara koosseisu säilimist ning seetõttu kuulub hüvitamisele kahju, mis seisneb endise olukorra taastamiseks tehtavates vajalikes kulutustes. Kui põleb maha kinnisasjal asuv hoone, siis ei ole VÕS § 132 tähenduses tegemist hoone hävimise vaid kinnisasja kahjustamisega. Võlaõigusseaduse kindlustuslepingu regulatsiooni kohaselt on ehitise kindlustusväärtuseks selle taastamismaksumus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik rahasumma. Töö autori hinnangul on tüüptingimused, mille kohaselt ehitise mittetaastamisel hüvitatakse kindlustusjuhtumi tagajärjel üksnes kinnistu hinnalangus kindlustusvõtja jaoks üllatuslikud, mistõttu ei saa kõnealused tüüptingimused kindlustuslepingu osaks VÕS § 37 lg 3 tulenevalt. Täpsemalt, on sellise tüüptingimuse sisu ebatavaline, keskmine mõistlik kindlustusvõtja ei oska sellise tingimuse olemasolu lepingus mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata. Nimetatud tüüptingimuse sisu on küll kehtiva õiguse kohaselt lubatud, kuid tulenevalt selle ebatavalisest sisust võiks selle lepingu osaks saamist jaatada olukorras, kus tingimuste sisu oleks eraldi välja toodud kindlustuspoliisil.

Tüüptingimus, mille kohaselt ei ole kindlustusandjal kuni taastamistöde alguseni kohustust teha väljamakseid, on autori hinnangul vastuolus VÕS § 450 lg 1, mille kohaselt kindlustusandja täitmise kohustus muutub sissenõutavaks kindlustusjuhtumi toimumise ja

kindlustusandja täitmise ulatuse kindlaksmääramiseks vajalike toimingute lõppemisega, Täitmise kohustus muutub sissenõutavaks, kui kindlustusandja on teinud kindlustusjuhtumi toimumise kindlaks ning on lõpetanud ka täitmise ulatuse määratlemiseks vajalikud toimingud. Vastavalt VÕS § 427 lg-le 1 on § 450 sätetest kindlustusvõtja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine.

Kindlustusjuhtumi toimumisel enne hüpoteegiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumist, st müügiõiguse tekkimist, võivad kinnisasja omanik ja hüpoteegipidaja AÕS § 319 lg 1 kohaselt nõuda kindlustusandjalt hüvitise maksmist üksnes ühiselt ja kindlustusandja võib täita neile üksnes ühiselt. Kui sooritus tehakse neist ainult ühele, on kohustuse sellisel viisil täitmiseks vajalik teise poole nõusolek. Sellise nõusoleku puudumise korral on täitmine toimunud täitmise vastuvõtmiseks õigustamata isikule VÕS § 79 tähenduses. Hüpoteegipidajal on seadusest tulenev iseseisev nõudeõigus kindlustusandja vastu, kui laenuandja on ise kindlustanud laenu tagatiseks oleva ehitise ja laenulepingus sisaldub säte, mis annab laenuandjale kindlustuslepingu sõlmimise õiguse. Seega kindlustusandjal on õigus maksta kindlustushüvitis hüpoteegipidajale enne hüpoteegiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumist, kas VÕS § 463 lg 3 toodud juhtumil, kindlustusvõtja nõusolekul või kui selline õigus tuleneb kindlustusandja ja kindlustusvõtja vahelisest kindlustuslepingust.

Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtus on kindlustusjuhtumi tõttu vähenenud, siis võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist. Kui kinnisasja omanik hüpoteegipidaja nõudel endist olukorda ei taasta ega anna täiendavat tagatist, siis võib hüpoteegipidaja nõuda krediidisaja hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud, rahuldamise nõudest tuleb üks kuu ette teatada (AÕS § 335 lg 2).

Käesoleva töö autori hinnangul tagatiskokkuleppe või laenulepingu tüüptingimus, mille kohaselt hüpoteegipidajal on õigus saada rahuldust kindlustushüvitise arvelt olukorras, kus hüpoteegiga tagatud nõue ei ole muutunud sissenõutavaks või ei ole täidetud AÕS § 335 lg 2 eeldusi, võib osutada tagatise andjat ebamõistlikult kahjustavaks kokkuleppeks tagatise andja omandi kahjustamise läbi. VÕS § 42 kohaselt tüüptingimus on tühine, kui see kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult. Tarbijal peab olema võimalik tüüptingimuste pinnalt täpsete ja arusaadavate kriteeriumide põhjal ette näha tüüptingimustest talle tulenevaid majanduslikke tagajärgi. Hüpoteegipidaja poolt kindlustushüvitise endale nõudmise ja tagatud nõudega tasaarvestuse näol on tegemist krediidlepingu erakorralise ülesütlemisega mistõttu tuleb

krediidisaajale anda esmalt täiendav tähtaeg oma kohustuste täitmiseks ning täidetud peavad olema ka ülejäänud võlaõigusseaduses sätestatud krediidilepingu ülesütlemise eeldused.

Töö autor on seisukohal, et kui kindlustuslepingus on ette nähtud hüvitise kasutamine ehitise taastamiseks ja see on hüvitise maksmisel ka tagatud, võib hüvitise VÕS § 500 tingimustel kindlustusvõtjale välja maksta ka ilma hüpoteegipidaja nõusolekuta ja samuti siis, kui kindlustusjuhtum toimus pärast hüpoteegiga tagatud nõude sissenõutavaks muutumist, st müügiõiguse tekkimist AÕS § 292 lg 2 mõttes.

Saksa VVG regulatsiooni kohaselt kui kindlustuslepingu alusel on kindlustusandja kohustatud tasuma ainult osa hüvitisest, siis kindlustusvõtjal ei ole õigust nõuda hüvitist, mille suurus ületab kindlustusväärtuse, kuni kindlustatud eseme taastamine ei ole garanteeritud. Kindlustusväärtuseks on ehitise taastamismaksumus, millest on maha arvestatud ehitise kulum. Kindlustusvõtja on kohustatud kindlustusandjale tagasi maksma hüvitise selle osa, mis ületab kindlustusväärtuse, kui ehitist ei taastata kindlustusvõtja süül mõistliku aja jooksul. Kui lepingu pooled on kokku leppinud ehitise taastamises ja taastamine on tagatud võib kindlustusandja sellisel juhul alati maksta kindlustushüvitise kindlustusvõtjale ja BGB kohaselt on see kehtiv ka hüpoteegipidaja suhtes. See tähendab, et Saksa õiguse kohaselt, kui kindlustuslepingu pooled on kokku leppinud ehitise taastamises, siis ei ole reeglina hüpoteegipidajal õigust nõude sissenõudmiseks.

Kuivõrd ehitise kindlustamisel on traditsiooniliselt olnud eesmärgiks kindlustusjuhtumi eelse olukorra taastamine ja võttes arvesse tänast kindlustuspraktikat, siis nähtub autori hinnangul eelnevast analüüsist vajadus muuta võlaõigusseaduse kindlustuslepingu regulatsiooni kahjukindlustuse osas. Kindlustusvõtjate ja kindlustusandjate õigusi kaitseks paremini olukord, kui seaduse tasandil oleks selgelt reguleeritud kindlustusandja ja kindlustusvõtja õigused ning kohustused kindlustatud ehitise mittetaastamisel. Käesoleva töö autori arvates on vajadus õigusliku regulatsiooni järele, mis arvestaks tarbija kui nõrgema osapoolle legitiimseid huve. Üheks võimaluseks oleks võlaõigusseaduse kindlustuslepingu regulatsiooni muuta sarnaselt kehtivale VVG vastavale regulatsioonile.

Hüpoteegipidaja poolt laenulepingu ennetähtaegne osaline ülesütlemine tagatisvara väärtuse vähenemise korral on autori hinnangul vastuolus hea usu põhimõttega ning ennekõike on hüpoteegipidajal kohustus teha laenusajaga koostööd, et laenuleping saaks peale tagatisvara kindlustusjuhtumit jätkuda vastavalt laenulepingus kokkulepitule. Hea usu põhimõttele vastavalt ei ole piisav lepingust või seadusest tulenevast kohustuste täitmisel toimida mingil



moel, vaid oluline on, et täidetud peavad olema ka hea usu põhimõttest tulenevad kohustused. Laenusaja ja/või tagatisvara omanik, kelle suhtes hüpoteegipidaja on esitanud osalise täitmisenõude kindlustushüvitise endale nõudmise näol, on võimalus täitmisenõudele esitada vastuväide, tuginedes hea usu põhimõttele ja võla- ning asjaõigusseadusele.

Eeltoodust tulenevalt peaks autori hinnangul hüpoteegipidaja hoiduma sellisest tegevusest, mis võib tekitada kahju tagatisvara omanikule ning kasutama kindlustushüvitist laenujäägi vähendamiseks üksnes siis, kui teised asjaõigusseaduses sätestatud meetmed ei ole lahendusi toonud. Autori hinnangul on õiguste hea usu põhimõtte vastaseks teostamiseks ka tagatisvara väärtuse vähenemisel hüpoteegiga tagatud nõude sissenõudmine, kui selle tulemusena väheneb põhivõlgniku vara, mille arvelt oleks võlgnik saanud tagatisvara taastada.

Töö autori on seisukohal, et kui hüpoteegiga tagatud nõue ei ole sissenõutavaks muutunud, siis hüpoteegipidaja poolt laenulepingu erakorraline ülesütlemine ja kindlustusandjalt hüvitise endale nõudmine on käsitletav ebaausa õiguse teostamisena. Isegi kui antud olukorras TsÜS § 138 lg 2 mõistes ei ole võimalik hüpoteegipidaja kahju tekitamise motiivi tõendada, on tegemist formaalse õiguspositsiooni kuritarvitamisega ja seega on selline käitumine hea usu põhimõtte rikkumine. Arvestades krediidilepingu poolte huve õigushüvede kaitse vajadusest lähtudes, oleksid käesoleva töö autori hinnangul poolte huvid tasakaalus, kui kindlustusjuhtumi korral toimuks kinnisasja endise olukorra taastamine. Seega tuleks autori hinnangul laenulepingu osalise erakorralise ülesütlemise õigustatuse hindamisel tugineda VÕS § 6 lg-le 2, mis võimaldab asjaolude kohaselt lugeda krediidilepingu osalise ülesütlemise hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõetamatuks.

## SUMMARY

### THE REQUIREMENT OF RESTORATION OF A STRUCTURE IN INSURANCE CONTRACTS AND EXTENT OF MORTGAGE TO INSURANCE INDEMNITY IN CONSUMER CREDIT CONTRACTS

Concluding a residential real estate related consumer credit contract (hereinafter credit contract) generally brings about for the borrower the obligation to insure the collateral for the loan under terms and conditions provided in the credit contract so that the mortgage would not become valueless due to destruction of or damage to a building on the relevant registered immovable. Normally, banks prescribe the following terms and conditions to an insurance contract: insurance risks include fire, water, vandalism, and natural disasters; the sum insured is the total restoration cost of the structure(s); the maximum permitted rate of the deductible, the beneficiary being the bank. The mortgagee has not seen a more detailed regulation of the terms and conditions of an insurance contract as necessary; consequently, the borrower and the insurer are free to agree on the remaining insurance terms as they see fit.

The rights of the mortgagee in insuring structures is regulated by §§ 499-504 of the Law of Obligations Act. In terms of insuring structures, the legislator has provided the mortgagee with a significant advantage over the policyholder and the beneficiary. In certain cases, the mortgagee has the right to demand that the insurer perform its contractual obligations. In legal practice, it is not uncommon to maintain that a concluded insurance contracts constitutes an agreement for the benefit of a third person, i.e. next to the policyholder, the mortgagee as well can demand that the insurer perform an obligation. In such an event, contractual obligations are performed for the benefit of a third person, i.e. the mortgagee.

It is quite common in insurance practice that in the case of an insured event involving the collateral, banks demand that the insurer perform its contractual obligations to the relevant bank if the borrower has been in delay of credit contract based payments. Generally, this constitutes a unilateral decision by the bank and the mortgagee will not file a claim for performance if a relevant additional agreement is concluded by the parties to the credit contract. However, the situation renders problematic if the borrower has concluded the insurance contracts as inclusive of the restoration of a structure clause, i.e. the total insurance indemnity is paid for the building only if the insured object is restored at the place of insurance. Generally, insurable value is the

restoration value of the structure. If the insured object is not restored, only the reduction of the insured object's market value due to an insured event is indemnified.

The Supreme Court is of the opinion that if a structure which is an essential part of an immovable is destroyed, one cannot talk about the reacquisition cost or market value of the structure because the structure cannot be replaced on the same immovable by way of a purchase and in ascertaining damages it is not relevant whether or not it is actually wished to restore the original composition of the immovable.

This Master's thesis proposes a hypothesis that the mortgagee does not have the right to demand that the insurer financially perform its obligations to the mortgagee if the parties to the relevant insurance contract (the policyholder who is a borrower, and the insurer) have reached an agreement in the contract in terms of restoration of a relevant structure, and the insurance indemnity is used purposefully, i.e. to restore the structure. The author of the thesis is of the opinion that the banks' abovementioned practice in claiming insurance indemnity for their own benefit brings about for the policyholder unreasonable injustice and an disproportionate intervention in the private autonomy of the parties of an insurance contract which is foremost manifest in the principle of freedom of contract and contradicts the principle of good faith. For a more detailed and thorough examination of the principal problematic issue, answers to a number of sub-questions must first be found. First, it must be ascertained how the Law of Obligations Act and insurance contracts regulate the purpose of insurance indemnity use. Next, it must be clarified whether the insurers' standard term concerning the use of the insurance indemnity for the purpose of restoring a structure is legitimate, and whether, in a specific case, the insurer is obligated to perform the insurance contract as related to the remaining insurable value, i.e. the cost of the structure's restorations if the structure is not restored. Does the mortgagee have a contractual or legal right to demand that the insurance indemnity be performed to the mortgagee and when does the mortgagee have said right? Finally, the principle of good faith in expanding the mortgagee's obligations and preventing abuse of relevant rights is examined.

Within the framework of this dissertation, for comparative purposes and so as to grasp the scope of the relevant issue, standard home insurance terms of all insurers in Estonia were examined as pertaining to how damages are indemnified. The Master's thesis mainly employs the analytical/comparative and the dogmatic method. Research is based on the Estonian Law of Obligations Act and Law of Property Act analyzing which a comparison of the underlying

sources of provisions and commentaries on the relevant German statutory acts *Bürgerliches Gesetzbuch* (German Civil Code Act; hereinafter BGB) and *Gesetz über den Versicherungsvertrag* (German statutory act which regulates insurance contracts; hereinafter VVG) was used. Furthermore, judicial practice related to the topic of this Master's thesis was also analyzed. However, surprisingly few disputes pertaining to the above issue have actually seen litigation, leading to a foremost theoretical take on the matter in this paper.

The terms and conditions of insurance contracts of all of the insurers operating in Estonia define the insurable value of a structure as its restoration value. If the structure is not restored, insurers may conditionally be divided in two groups based on the applied principles of indemnification. In one group, the insurer indemnifies the restoration cost minus depreciation or a pre-determined percentage of the restoration cost. In the other group, the insurer indemnifies the fall in price of the registered immovable which occurred as a result of an insured event.

The author of the thesis is of the opinion that the standard term according to which the total insurance indemnity can only be gained if the obligation to restore a destroyed or damaged building is performed remains an actually applied standard term and the insurer is under no obligation to pay the total insurance indemnity if the structure is not restored. Generally speaking, a standard term by which a regulation more favorable to the subject of the term than that provided by law is prescribed cannot be deemed null and void. Pursuant to § 480 (4) of the Law of Obligations Act, if a structure is insured, the parties may agree on using the cost of restoring the insured structure as the insurable value of the structure. The agreement in the form of the standard term provided in § 480 (4) of the Law of Obligations Act is more favorable to the policyholder than the general rule provided in § 479 (3) of the Law of Obligations Act, pursuant to which the insurable value of a structure is its ordinary local construction value from which a reasonable amount reflecting the condition, and in particular the age and depreciation, of the structure has been deducted.

Comparison of the terms and conditions of insurers in Estonia revealed that relevant standard terms by which the amount of the insurance indemnity is related to the fall in price of the registered immovable are not common for the relevant type of contract. Only two of eight insurers used the above standard term. If things are damaged, the Law of Obligations Act protects the preservation of the person's asset composition and, consequently, what is to be indemnified is the damage which consists in required expenses undertaken to restore the relevant original condition. If a building on the immovable burns down, for the purposes of

§ 132 of the Law of Obligations Act, the event does not constitute destruction of the building but damage to the immovable. Pursuant to provisions of the Law of Obligations Act pertaining to insurance contracts, insurable value of a structure is its restoration value minus a reasonable amount which corresponds to the structure's condition – foremost, the age and depreciation of the structure. The author of the thesis is of the opinion that the standard terms pursuant to which, if the structure is not restored, only the fall in price of the registered immovable is indemnified in the case of an insured event are surprising in nature for the insurer, wherefore, pursuant to § 37 (3) of the Law of Obligations Act, said standard terms will not become parts of the insurance contract. More precisely speaking, the content of such standard terms is not commonplace in insurance practice, and, proceeding from the principle of reasonableness, an average reasonable policyholder cannot expect the inclusion of such a term in the contract. The content of said standard term is indeed permissible pursuant to valid legislation, yet such terms could become part of the insurance contract in a situation where the content of the terms is separately provided in the insurance policy.

The author of the thesis is of the opinion that the policyholder's rights upon occurrence of a presumed insured event, incl. rights related to grounds of payment of insurance indemnity, are not transparent if by the policy conditions the insurer reserves the right to decide on the final manner of indemnification in an insured event. Such terms bring about great uncertainty for the policyholder and the terms fail to set the premise for making weighted decision and preventing of disputes. Furthermore, the insurer's choice of the manner of indemnification cannot be based on the amount of indemnification, lest it be contrary to the principle of good faith if the insurer would make a unilateral decision that it will pay the policyholder the reduction in market value because this way it would have to indemnify less than upon restoration of the structure, for example. In the form of the described terms, the insurer has secured for itself an extremely wide scope in terms of its decision concerning the terms for insurance contract based damages, and upon conclusion of the contract the policyholder lacks the opportunity to assess adherence of the insurance cover to the relevant insurable interest. The author of the thesis is of the opinion that the standard terms are surprising in nature for the insurer, wherefore, pursuant to § 37 (3) of the Law of Obligations Act, said standard terms will not become parts of the insurance contract.

A standard term which prescribes that the insurer is not obligated to make payments until restoration work commences is contrary to § 450 (1) of the Law of Obligations Act. An insurer's obligation to perform a contract falls due after the occurrence of an insured event and

the completion of the process of determining the extent of the insurer's performance. Pursuant to § 427 (1) of the Law of Obligations Act, any agreement which derogates from the provisions of § 450 to the detriment of the policyholder is void.

If an insured event occurs prior to falling due of the claim secured by mortgage, i.e. prior to emergence of the right of sale, pursuant to § 319 (1) of the Law of Property Act, the owner of the immovable and the mortgagee may only jointly demand payment of indemnification from the insurer and the insurer may only perform to the owner of the immovable and the mortgagee jointly. If performance is undertaken to only one of the latter, approval of the other party is required to perform the obligation in this manner. In the absence of said approval, the performance constitutes performance of obligation for benefit of an unentitled person for the purposes of § 79 of the Law of Obligations Act. If the insurance contract designates the mortgagee as the beneficiary, indemnity is payable to the mortgagee; however, if there are no claims secured by mortgage or such claims have not yet fallen due, as based on the agreement on security, the indemnity presumably belongs to the mortgagee as a security only.

If the value of the immovable encumbered by mortgage has decreased due to an insured event, the mortgagee has the right to demand that the owner of the immovable restore the original condition or pay an additional security. Pursuant to § 335 (2) of the Law of Property Act, if the owner of an immovable does not restore the former state or give additional security on the demand of the mortgagee, the mortgagee may demand satisfaction of a claim secured by the mortgage to the extent by which the value of the encumbered immovable has decreased. Notice of the demand for satisfaction is to be given one month in advance.

The author of the thesis is of the opinion that a standard term of an agreement on security or a loan agreement pursuant to which the mortgagee has the right to be satisfied from the insurance indemnity in a situation where the claim secured by mortgage has not yet fallen due or where prerequisites of § 335 (2) of the Law of Property Act are not adhered to, may constitute an agreement which causes unfair harm to the provider of security through damaging the property of the provider of security. The mortgagee claiming the insurance indemnity and offsetting it against a secured claim constitutes an extraordinary cancellation of the credit contract. Pursuant to § 42 of the Law of Obligations Act, a standard term is void if the term causes unfair harm to the other party. It must be possible for the consumer, based on standard terms which contain precise and clear criteria, to foresee economic consequences brought about for the consumer as a result of the standard terms.

Creditors normally argue that satisfaction of a claim from the insurance indemnity constitutes an outcome of the borrower's incorrect payment behavior; however, here as well § 416 of the Law of Obligations Act prescribes restrictions on cancellation of consumer credit contracts, providing that the consumer credit contract may be cancelled due to a delay in payment by the consumer only if the consumer is wholly or partly in delay for at least three consecutive repayments and if the creditor has, without success, granted an additional term of at least two weeks to the consumer for the payment of the remaining amount together with notification that the creditor will cancel the contract upon failure to pay. Upon cancellation of a credit contract one must also consider the significant principle provided in § 196 (2) of the Law of Obligations Act, pursuant to which upon violation of contractual obligations the violating party must be granted an additional term for performance of their obligations prior to canceling the agreement.

The author of the thesis is of the opinion that if the insurance contract prescribes that the indemnity is to be used to restore the building and this is secured upon payment of indemnity, under terms and conditions of § 500 of the Law of Obligations Act, the indemnity may be paid to the policyholder without the mortgagee's approval; the same applies also if the insured event occurred after the claim secured by mortgage fell due, i.e. after emergence of the right of sale for the purposes of § 292 (2) of the Law of Property Act.

The law provides the mortgagee with an independent right of claim against the insurer if the lender itself insured the structure that constitutes the borrower's security and the loan agreement includes a provision which grants the lender the right to conclude the insurance contract.

The German VVG provides that if based on the insurance contract the insurer is obligated to pay only a part of the indemnity, the policyholder does not have the right to demand indemnity the amount of which exceeds the insurable value until restoration of the insured thing is not guaranteed. Insurable value is the restoration cost of the structure, minus the depreciation of the structure. The policyholder undertakes to repay to the insurer the part of the indemnity which exceeds the insurable value if the structure is not be restored within a reasonable period of time due to the fault of the policyholder. If contractual parties have agreed on the restoration of the structure, the insurer may always pay the indemnity to the policyholder, and pursuant to BGB this also applies to the mortgagee. This means that pursuant to German law the mortgagee as a rule does not have the right to collect a claim.

Premature cancellation by the mortgagee of the loan agreement in the case of depreciation of the collateral is contrary to the principle of good faith and, foremost, the mortgagee is obligated

to cooperate with the borrower so that the loan agreement could continue after an insured event involving the collateral in adherence to the terms and conditions agreed in the loan agreement. Pursuant to the principle of good faith it does not suffice to act in a certain manner upon performance of contractual or legal obligations – it is of importance that obligations proceeding from the principle of good faith be performed as well. The borrower and/or the owner of the collateral pertaining to whom the mortgagee has filed a partial claim for performance in the form of claiming insurance indemnity for the mortgagee may file an objection against the performance claim, relying on the principle of good faith as well as on the Law of Obligations Act and the Law of Property Act.

Protection obligations derived from the principle of good faith can be seen as including all such obligations the objective of which is to protect essential legal rights - such as life, health, and property - of the other party in an obligation. By virtue of the above, the mortgagee should refrain from actions which might damage the collateral, and use the insurance indemnity to reduce the loan balance only if other measures provided in the Law of Property Act have not delivered solutions. The author of the thesis is of the opinion that performance of rights contrary to the principle of good faith also includes collection of a claim secured by mortgage upon depreciation of the collateral if this results in reduction of the principal debtor's assets from which the debtor could have restored the collateral.

Dishonest acquisition of a right also constitutes an abuse of rights, consisting in using a more favorable legal position or acquiring a right contrary to the principle of good faith. The author of the thesis is of the opinion that extraordinary cancellation of the loan agreement by the mortgagee and demanding that the insurer pay the indemnity to the mortgagee can be looked at as a non-permissible performance of a right. Violation of obligations and disproportionality of the severity of the legal remedy constitute performance of rights contrary to the principle of good faith. Considering interests of the parties to a loan agreement as pertaining to the need to protect their legal rights, the author of the thesis is of the opinion that the interests of the parties to a credit agreement would be balanced if the immovable's original condition would be restored in the case of an insured event. Consequently, the author of the thesis is of the opinion that assessment of the justifiability of a partial extraordinary cancellation of a loan agreement should be based on § 6 (2) of the Law of Obligations Act which enables a cancellation to be deemed contrary to the principle of good faith as the circumstances might demand.



## LÜHENDID

AGB Gesetz - Gesetz Zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Saksamaa standardtingimuste reguleerimise seadus)

AÕS - asjaõigusseadus

BGB - Bürgerliches Gesetzbuch. (Saksa tsiviilseadustik)

DCFR - Draft Common Frame of Reference (Euroopa Lepinguõiguse tugiraamistiku eelnõu)

EKo - Euroopa Kohtu otsus

HMKo - Harju Maakohtu otsus

PEICL - Principles of European Insurance Contract Law (Euroopa Liidu kindlustuslepinguõiguse printsiibid)

PICC - Unidroit Principles of International Commercial Contracts (Rahvusvaheliste kaubanduslepingute printsiibid)

PS - põhiseadus

RKTKo - Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus

ZGB - Zivilgesetzbuch (Šveitsi tsiviilseadustik)

TsÜS - tsiviilseadustiku üldosa seadus

TlnRnKo - Tallinna Ringkonnakohtu otsus

TsSE - tsiviilseadustiku eelnõu (1940)

TõS - tõestamise seadus

VVG - Gesetz über den Versicherungsvertrag (Saksa kindlustuslepingu seadus)

VÕS - võlaõigusseadus

# KASUTATUD ALLIKAD

## Kasutatud kirjandus

1. Basedow, J., Birds, J., Clarke, M., Cousy, H., Heiss, H. (ed.). Principles of European Insurance Contract Law (PEICL) München: Sellier 2009.
2. Baumann, H., Beckmann, R.M., Johannsen, K., Johannsen, R. Versicherungsvertragsgesetz: Grosskommentar 9. Aufl. Band 3. Berlin: De Gruyter Recht 2010.
3. Beatson, J., Friedmann, D. Good Faith and Fault in Contract Law. Oxford: Clarendon Press 2001.
4. Beck-Online, die Datenbank. Münchener Kommentar zum VVG. Ebke, W. F., Steinhauer, B. M. The Doctrine of Good Faith in German Contract Law. – J. Beatson, D.
5. Euroopa Lepinguõiguse tugiraamistiku eelnõu (DCFR). – Draft Common Frame of Reference (2009). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf)
6. Eesti Vabariigi Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne 2012, võrguväljaanne.
7. Eesti Vabariigi tsiviilseadustik (eelnõu EV Riigivolikogu erikomisjoni 12.märts 1940.a. redaktsioon). Tartu Ülikool, 1992.
8. Ginter, C. Tüüptingimustest VÕS ja direktiivis 93/13/EMÜ. Juridica VII/2001.
9. Heiss, H. Proportionality in the new German Insurance Contract Act 2008. Erasmus Law Review, Volume 5, Issue 2 (2012).
10. Kingisepp, M. Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis, Tallinn 2011.
11. Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Doktoritöö. Tartu 2002.
12. Kull, I, Käerdi, M, Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004.
13. Kull, I, Parrest, I. „Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis“. Juridica IV/ 2003.
14. Kull, I. Eesti tsiviilõiguse allikate tugev ja nõrk kohustuslikkus. Juridica VII/2010.
15. Kull, I. Sisukontrollile alluvate tüüptingimuste määratlemisest Riigikohtu praktikas. Kohtute Aastaraamat 2007.
16. Kõve, V. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. Juridica IV/2003.

17. Kõve, V. Tsiviilkohtumenetluse kiirendamise võimalused ja nendega seotud ohud, *Juridica* IX/2012, lk 674.
18. Kõve, V. Varaliste tehingute süsteem Eestis. Doktoritöö 2009.
19. Lahe, J. Kindlustusõigus. Tallinn: Juura 2007.
20. Lahe, J. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. *Juridica* II/2006.
21. Leone, C. Transparency revisited – on the role of information in the recent case-law of the CJEU. – ERCL 2014/2.
22. Luik, O.-J., Kattel, A. Hüpoteegipidaja-privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses, *Juridica* VII/2009.
23. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
24. Markesinis, B., Unberath, H., Johnston, A. The German Law of Contract. A Comparative Treatise. Sec. Ed. Oxford, Portland 2006.
25. Narits, R. Õigusteaduse metodoloogia I. Tallinn: 1997.
26. Narits, R. Eesti õiguskord ja väärtusjurisprudents. *Juridica* I/1998.
27. Pfennigstorf, W. German Insurance Laws. Statutes and Regulations Concerning Insurance Supervision and Insurance Contracts. Third Edition. Verlag Versicherungswirtschaft e. V. Karlsruhe, 1995.
28. Piip, A. Kaubandusõigus ja – protsess Tartu 1939, Justiitsministeerium, Tallinn 1995.a. teine täiendatud trükk.
29. Principles of European Insurance Contract Law (PEICL). Common Frame of Reference. Chapter III, Section IX, Insurance Contract. 01.08.2009. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/restatement/sprachfassungen/peiclen.pdf>
30. Schafer, P. Facility Agreements in view of the German General Terms and Conditions Law. – *Journal of International Banking Law and Regulation*, 2011/10.
31. Schwab, K., H., jätkanud Prütting, H.. Asjaõigus: õpik. Tallinn: Õigusteabe AS Juura, 1995.
32. Tiivel, R. Eesti hüpoteegist rahvusvahelise mõõdupuuga mõõtes. *Juridica* IX/2012.
33. Tiivel, R. Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. *Juridica* I/2006.
34. Trisberg, K.-E. Nõudegarantiist tulenevate õiguste kuritarvitamise keeld. *Juridica* VI/2012.

35. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus. II, 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.
36. Varul, P. jt (koost). Asjaõigusseadus II. 4.-9. osa (§-d 172-365). Komm vlj. Tallinn: Juura 2014.
37. Volens, U. „Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid“ Tartu Ülikool doktori väitekirj 2011. a .
38. Võlaõigusseaduse eelnõu (161 SE I) ja seletuskiri. Kättesaadav arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0d9390ea-974c-35ab-a6c7-cb14062c3ad3/V%C3%B5la%C3%B5igusseadus/>

### **Kasutatud õigusaktid**

39. Asjaõigusseadus. - RT I, 30.06.2015, 41.
40. Euroopa Nõukogu Direktiiv 93/13/EMÜ, tarbijalepingutes ebaõiglaste tingimuste kohta. 5.04.1993.  
Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:31993L0013&rid=2>
41. Saksa Tsiviilseadustik. – Bürgerliches Gesetzbuch. 18.08.1896. BGB I 1896, 195; zuletzt geändert 06.02.2005. BGB I 2005, 203, 9. Kättesaadav arvutivõrgus: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0383](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0383)
42. Saksa kindlustuslepingu seadus - Gesetz über den Versicherungsvertrag (VVG). 23.11.2007 – BGBl. I S. 2631. Internetis kättesaadav: [http://www.gesetze-im-internet.de/vvg\\_2008/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/vvg_2008/index.html)
43. Swiss Civil Code of 10 December 1907, in force 1 January 1912, art 809 p 3.  
Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html#a810>
44. Võlaõigusseadus. - RT I, 11.03.2016, 2.
45. Tarbijakaitse seadus. - RT I, 11.03.2016, 8.
46. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. - RT I, 12.03.2015, 106.
47. Tõestamise seadus. - RT I, 10.03.2016, 13.

## **Euroopa Kohtu praktika**

- 48. EKo 1.04.2004. a C-237/02, *Freiburger Kommunalbauten vs. L. & U. Hofstetter*.
- 49. EKo 26.04.2012 C-472/10 *Hatóság vs. Invitel Távközlési*.
- 50. EKo 14.03.2013 a. C-415/11, *Mohamed Aziz vs. Caixa d'Estalvis de Catalunya*.
- 51. EKo 21.03.2013. a C-92/11, *RWE Vertrieb vs. Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen eV*.
- 52. EKo 30.04.2014. a C-26/13 *Árpád Kásler vs. OTP Jelzálogbank*.

## **Eesti kohtupraktika**

- 53. RKTko 11.11.1998, 3-2-1-105-98
- 54. RKTko 24.05.2005, 3-2-1-58-05
- 55. RKTko 18.01.2006, 3-2-1-155-05
- 56. RKTko 08.05.2007, 3-2-1-45-07
- 57. RKTko 11.06.2007, 3-2-1-64-07
- 58. RKTko 18.06.2007, 3-2-1-76-07
- 59. RKTko 07.11.2007, 3-2-1-102-07
- 60. RKTko 20.11.2007, 3-2-1-104-07
- 61. RKTko 09.04.2008, 3-2-1-17-08
- 62. RKTko 17.06.2008, 3-2-1-56-08
- 63. RKTko, 25. 02.2009, 3-2-1-121-08
- 64. RKTko 08.12.2008, 3-2-1-113-08
- 65. RKTko 17.03.2009, 3-2-1-8-09
- 66. RKTko 22.04.2009, 3-2-1-24-09
- 67. RKTko 07.12.2011, 3-2-1-123-11
- 68. RKTko 20.05.2012, 3-2-1-64-12
- 69. RKTko 06.06.2012, 3-2-1-66-12
- 70. HMKo 07.08.2012, 2-1-52-884
- 71. RKTko 07.11.2012, 3-2-1-133-12
- 72. RKTko 07.11.2012, 3-2-1-125-12
- 73. RKTko 06.02.2013, 3-2-1-178-12

74. HMKo 14.03.2013, 2-12-50059
75. HMKo 28.05.2013, 2-12-56396
76. TlnRnKo 05.11.2013, 2-12-39714
77. RKTKo 15.01.2014, 3-2-1-156-13
78. RKTKo 30.04.2014, 3-2-1-29-14
79. TlnRnKo 28.05.2015, 2-14-11545
80. RKTKo 30.09.2015, 3-2-1-85-15
81. HMKo 17.11.2015, 2-14-51332
82. RKTKo 24.11.2015, 3-2-1-135-15
83. RKTKo 01.02.2016, 3-2-1-168-15
84. RKTKo 02.03.2016, 3-2-1-5-16

### **Kasutatud muud allikad**

85. Asjaõigusseaduse ja kinnisturaamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu ja seletuskiri (989 SE I). Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/Asja%C3%B5igusseaduse,%20kinnistusraamatuseaduse%20ja%20nendega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus/>
86. Euroopa Lepinguõiguse tugiraamistiku eelnõu (DCFR). – Draft Common Frame of Reference (2009). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf)
87. Finantsinspeksioon, Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele. Soovituslik juhend (edaspidi Finantsinspeksiooni juhend), 30.10.2015 otsusega nr 1.1-7/145. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.fi.ee/index.php?id=19125&year=2015>
88. Finantsinspeksiooni soovituslik juhend. Vastutustundliku laenamise nõuded. Juhend on kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62. Finantsinspeksiooni juhatuse 11.12.2015 otsusega nr 1.1-7/168 täiendatud.
89. Luik, O-J. Kindlustuskelmus. 23.02.2014. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.jdsupra.com/legalnews/kindlustuskelmus-kindlustuskelmus-37502>

90. Principles of European Insurance Contract Law (PEICL). Common Frame of Reference. Chapter III, Section IX, Insurance Contract. 01.08.2009. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/restatement/sprachfassungen/peiclen.pdf>
91. Tatrik, K., Oidermaa, J-J. Fakthe Euroopa sotsiaaluuringust: eestlased tunnistavad vale kindlustusnõude esitamist teistest eurooplastest sagedamini. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://novaator.err.ee/v/yhiskond/05ac27b5-dd36-484a-b3f8-3bc7bf83e5d3/fakte-euroopa-sotsiaaluuringust-eestlased-tunnistavad-vale-kindlustusnoude-esitamist-teistest-eurooplastest-sagedamini>
92. Unidroit Principles of International Commercial Contracts (PICC). International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT), Rome, 2004. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-e.pdf>

## **Kasutatud tüüptingimused**

93. Swedbank AS, Laenulepingu tüüptingimused (kehtivad alates 01.10.2015).
94. AS SEB Pank, Tagatisvara kindlustamise tingimused.
95. Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-14.04.
96. Salva Kindlustuse AS SKT-13.11. Kehtivad alates 01.11.2013. Kinnitatud Salva Kindlustuse AS juhatuse koosoleku protokolliga nr 131007.
97. Gjensidige. Kodukindlustuse tingimused KK102•2012 (kehtivad alates 01.12.1012).
98. Ergo Insurance SE, Kodukindlustuse tingimused koguriskikindlustus Ergo maksim KT.0927.15.
99. UAB DK "PZU Lietuva" Eesti filiaal (endine RSA kindlustus), Kodukindlustuse tingimused K100/2013.
100. BTA. Kodu Koguriskikindlustuse Tingimused Nr. EE1E-1. Kehtivad alates 17.06.2014.
101. Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 1/2013 varakindlustus (kehtivad alates 15.11.2013).
102. Seesami sõidukikindlustuse tingimused 1/2015 (kehtivad alates 01.12.2015).

103. Swedbank P&C Insurance ASi kodukindlustuse tingimused 13 kehtivad alates 1. aprillist 2013.
104. If P&C Insurance AS. Kodukindlustuse Koguriskipaketi tingimused TH-A-20131.



## Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

1. Mina Ingrid Erm-Eks annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose “Ehitise taastamise nõue kodukindlustuslepingus ja hüpoteegi ulatus kindlustushüvitisele tarbijakrediidilepingus” mille juhendaja on *Mag iuris* Olavi-Jüri Luik:
  - 1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 02.05.2016. a