

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse instituut

Claude Kaasik

KAHJU SUURUSE ARVUTAMISEGA SEOTUD PROBLEEMID EHITISE
KINDLUSTAMISEL KAHJUKINDLUSTUSES

Bakalaureusetöö

Juhendaja: MA Martin Petermann

Kaasjuhendaja: PhD. Karin Sein

Tallinn 2013

SISUKORD

SISUKORD	2
SISSEJUHATUS	3
1 KAHJU HÜVITAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED EHTISE KAHJUSTUMISEL VÕI HÄVIMISEL	6
1.1 Ehitis kui kinnisasja oluline osa.....	6
1.2 Kahju hüvitamise eesmärk.....	9
1.3 Kahju suuruse arvutamine kinnisasja olulise osa kahjustumisel	12
1.4 Kahju arvutamise ja kohustuse täitmise aeg.....	15
1.5 Kahju suuruse sõltuvus kahjustatud isiku käitumisest.....	18
2 KINDLUSTUSLEPINGUTE JÄRGNE VARALISE KAHJU SUURUSE ARVUTAMINE EHTISE KAHJUSTUMISEL	21
2.1 Ehitise kindlustusväärnus	21
2.2 Kokkuleppeline kindlustusväärnus	25
2.3 Kindlustusandja hüvitamiskohustus	28
LÕPPSÕNA	33
SUMMARY	37
LÜHENDID	41
KASUTATUD KIRJANDUS	41
KASUTATUD INTERNETIALLIKAD	42
KASUTATUD NORMATIIVMATERJALID	43
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA	43
KASUTATUD TÜÜPTINGIMUSED	44
Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks	46

SISSEJUHATUS

Kindlustustegevus on seaduse¹ tähenduses kindlustusandja poolt kindlustuslepingu alusel kindlustusvõtja või kindlustatu riskide ülevõtmine eesmärgiga maksta kindlustusjuhtumi saabumisel välja hüvitis. Tarbijaid abistav kodulehekülg minuraha.ee² sõnastab kahjukindlustuse eesmärgi järgmiselt: „Kahjukindlustus pakub rahalist kaitset või võimalust taastada kindlustatud objekti kahjujuhtumieelne seisund. Näiteks kui oled oma kodu kindlustanud ja puhkeb tulekahju, aitab kindlustus taastada sinu kodu.“

Ehitise kindlustamisel on kindlustusvõtja või kindlustatud isiku eesmärk saada eelkõige oma kahjustunud hoone taastatud kahjueelsesesse seisukorda.

Finantsinspektsiooni 2011 a aastaraamatust³ selgub, et kindlustusteenuste tarbimisel põhjustas enim vaidlusi kahjuhüvitise suuruse määramine kindlustusandjate poolt.

Varakindlustuse koha on vastavalt Finantsinspektsiooni aastaraamatute infole laekunud:

- 2012 aastal 6 kaebust
- 2011 aastal 13 kaebust
- 2010 aastal 25 kaebust
- 2009 aastal 10 kaebust

Laekunud varakindlustuse kaebuste arv näitab küll langustrendi, kuid kaebuste arvust ei ole võimalik teha järeldust, kui palju nendest vaidlustest puudutas kahju suuruse arvestamist ehitise kahjustamisel.

Samas võib viimase aastate kindlustushüvitiste arutamist käsitlevatest Riigikohtu otsustest järeldada, et on tekkinud probleeme kahju suuruse arvutamisega ehitise kahjustumisel.

Käesoleva bakalaureusetöö peamiseks eesmärgiks on analüüsida kahju suuruse arvutamisega seotud probleeme ehitise kahjustumisel kahjukindlustuses. Autorile teadaolevalt ei ole kahju hüvitamise suuruse määramisega seotud probleeme ehitise kahjustumisel kahjukindlustuses bakalaureuse- või magistritöö tasemel varem uuritud.

Kindlustustingimuste analüüsimiseks on kasutatud If P&C Insurance AS (edaspidi If Kindlustus), Ergo Insurance SE (edaspidi Ergo), Seesam Insurance AS (edaspidi

¹ Kindlustustegevuse seadus. 08.12.2004. - RT I 2004, 90, 616. RT I, 29.03.2012, 22

² Minuraha.ee. Kättesaadav: <http://www.minuraha.ee/kindlustamine/>, 12. veebruar 2013

³ Finantsinspektsiooni aastaraamat 2011. Lk 25. Kättesaadav: <http://www.fi.ee/aastaraamat2011/>, 12. veebruar 2013

Seesam) ja Salva Kindlustuse AS (edaspidi Salva) kodukindlustuse tingimusi. Kindlustusseltsid nimetavad oma tüüptingimusi erinevalt, kuid parema arusaadavuse huvides nimetab autor neid kodukindlustuse tingimusteks. Autor valis välja just need kindlustusandjad, kuna tegemist on Eestis kõige kauem tegutsenud kodukindlustust pakkuvate kindlustusseltsidega, kelle 2012. aasta turuosa Eesti kodukindlustuses moodustas kindlustusmaksete järgi arvatuna kokku 64 %⁴.

Töö koostamisel püstitas töö autor hüpoteesi, et kindlustusandjad võtavad ehitise kahjustumisel kahju suuruse määramisel reeglina aluseks võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) § 479 lg 3 järgselt ehitise väärtuse arvestades maha ehitise vanusest ja amortisatsioonist tuleneva summa. Samas on Riigikohus mitmetes oma otsustes jõudnud tulemuseni, et erinevalt kindlustusandjate tüüptingimustes märgitust, tuleb kahju suuruse arvutamisel vastavalt VÕS § 132 lg-le 3 lähtuda ehitise taastamise maksumusest.

Töö eesmärgiks on vastata küsimusele, kas kindlustusandjate tüüptingimustes sätestatud reeglid kahju suuruse määramiseks ehitise kahjustumisel on õiguspärased ning miks ja kui suurel määral erinevad need VÕS-i üldosa § 132 lg-s 3 toodud regulatsioonist.

Vastuse leidmiseks analüüsib autor Eesti seadusandlust, Riigikohtu otsuseid ja kindlustusandjate tüüptingimusi.

Lisaks uurib töö autor, kuidas on reguleeritud ehitise kahjustumisel hüvitise määramine Saksa õiguses ning millised suunised annab Euroopa kindlustuslepinguõiguse ühtsetes printsiipides (*Principles of European Insurance Contract Law*)⁵ (edaspidi PEICL).

Lisaks eeltoodule on käesolevas bakalaureusetöös teoreetilise allikmaterjalina kasutatud Eesti tuntumate õigus- ja kindluspetsialistide poolt kirjutatud teoseid ja artikleid. Tööle lisab praktilist kaalu teemakohaste Riigikohtu otsuste analüüs.

Käesoleva töö teema on autori hinnangul oluline eelkõige seetõttu, et puudutab suurt osa Eestis oma kodudes elavaid inimesi. Paljude jaoks on kodu nende peamine vara, mistõttu on oluline täpselt teada, millises ulatuses hüvitab kindlustusselts kahjujuhtumi korral kodu taastamise.

Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks on kasutatud analüütilist, süsteemset ja kvalitatiivset meetodit. Peatükid ja alapunktid on autor järjestanud nii, et lugejal oleks püstitatud probleemi lahendusteed lihtne jälgida.

⁴ Eesti Statistikaamet. Kahjukindlustus liigi ja kindlustusandja järgi. Kättesaadav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RRI07&ti=KAHJUKINDLUSTUS+LIIGI+JA+KINDLUSTUSANDJA+J%C4RGI+%28KUUD%29&path=../Database/Majandus/14Rahandus/03Kindlustus/&lang=2>, 14. veebruar 2013

⁵ Euroopa Liidu liikmesriikide kindlustuslepinguõiguse printsiibid (Principles of European Insurance Contract Law). Kättesaadav: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/restatement/sprachfassungen/peicl-en.pdf>, 14. veebruar 2013

Töö on jaotatud kaheks peatükiks, millest esimeses uurib autor kahju hüvitamise üldpõhimõtteid. Lisaks avab autor selles peatükis olulised mõisted, sh ehitise ja kinnisasja oluline osa. Seejärel toob autor välja seaduses sätestatud kahju hüvitamise eesmärgi. Järgnevalt on vaatluse all kahju hüvitamise eesmärk, misjärel käsitleb autor lähemalt kahju suuruse arvutamist asja kahjustumisel ning uurib esimese peatüki lõpus lähemalt, mil määral võib kahjustatud isiku käitumine mõjutada kahju suurust.

Teises peatükis avab autor ehitise kindlustusväärtuse mõiste ning käsitleb seejärel kokkuleppelist kindlustusväärtust. Kindlustusandja hüvitamiskohustuse punkti all käsitleb autor täiendavalt kindlustusandja vastutust hüpoteegipidaja ees ehitise kindlustamisel. Teise peatüki lõpetab autor kindlustusandja hüvitamiskohustust sisuliselt selgitava analüüsiga.

1 KAHJU HÜVITAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED EHTISE KAHJUSTUMISEL VÕI HÄVIMISEL

1.1 Ehitis kui kinnisasja oluline osa

Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-155-05 punktist 19 tuleneb, et kui ehitis on tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS) § 54 kohaselt kinnisasja oluliseks osaks, ei saa ehitise hävimise korral rääkida selle taassoetamise maksumusest või turuväärtusest kui kahjust, sest samale kinnisasjale ei ole võimalik ehitist asemele osta. Võimalik on üksnes ehitise taastamine ning kahjuks saavad seega olla üksnes kinnisasja kui asja parandamise mõistlikud kulud (VÕS § 132 lg 3).

Kuna käesoleva bakalaureusetöö sisuks on kahju hüvitamine ehitise kahjustumise korral, on vaja seonduvalt avada ehitise, ehitise olulised osade, asja, kinnisasja, kinnisasja olulise osa ja vallasasja mõisted.

Ehitise mõiste on antud ehitusseaduse (edaspidi EhS) § 2 lg-s 1, mille järgselt ehitis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, mis jagunevad omakorda hooneteks ja rajatisteks. Hoone on EhS § 2 lg 2 järgi väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis ning rajatiseks on EhS § 2 lg 3 kohaselt mis tahes ehitis, mis ei ole hoone.

Asja mõiste on antud TsÜS § 49 lg-s 1, mille kohaselt asi on kehaline ese. Asjad omakorda jagunevad TsÜS § 50 järgi kinnisasjadeks (lg 1) ja vallasasjadeks (lg 2). Asi, mis ei ole kinnisasi, on vallasasi.

TsÜS § 50 lg 1 järgselt on kinnisasi maapinna piiritletud osa (maatükk). Kinnisasi on ruumiliselt piiritletud ja määratletud maatükk koos selle oluliste osadega, näiteks ehitistega.⁶ Kinnisasja oluline osaks TsÜS § 54 lg 1 alusel on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja olulisteks osadeks on need ehitised, mis on vundamendi abil maapinnaga ühendatud, aga ka ehitised, mis on asetatud maapinnale püsival eesmärgil ning nende mass on püsivaks paigaldamiseks piisav.⁷ Saksa tsiviilseadustiku (*Bürgerliches Gesetzbuch*)⁸ (edaspidi BGB) § 94 lg 1 järgselt kuuluvad kinnisasja oluliste osade hulka maatüki ja maapinnaga kindlalt seotud asjad, eriti ehitised, ning samuti maatüki saadused, kuni need on maapinna

⁶ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura, 2010, lk 193.

⁷ *Ibid*, lk 200.

⁸ Saksa tsiviilseadustik (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Ingl. k. versioon. Kättesaadav: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/, 22. veebruar 2013

küljes. Kindlalt seotud või parandamiseks paigaldatud asjad kaotavad oluliste osadena (§ 94) oma kuuluvuse erinormide alla (§ 93).⁹

Riikohus on oma otsuse nr 3-2-1-121-08 punktis 15 jõudnud seisukohale, et TsÜS § 54 lg 1 kohaselt on elamu kinnisasja oluline osa ning seetõttu on elamu põlenguga kahjustatud kinnisasja. Elamu mõistet pole seaduses määratletud, kuid Eesti õigekeelsussõnaraamatu 2006¹⁰ kohaselt on elamuks elumaja või hoone.

Kinnisasja osaks ei ole TsÜS § 54 lg 2 järgselt võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ehitised ega ka kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus.

Ehitise osade mõiste on avatud TsÜS § 55 lg 1, mille järgselt ehitise olulised osad on asjad, millest see on ehitatud või mis on sellega püsivalt ühendatud ja mida ei saa eraldada ehitist või eraldatavat asja oluliselt kahjustamata.¹¹ Riigikohus on oma otsuse nr 3-2-1-144-08 punktis 13 jõudnud seisukohale, et ehitise olulisteks osadeks võib pidada ka ehitise eesmärgipäraseks kasutamiseks rajatud tehnosüsteeme, eelkõige sobiva kliima tagamiseks ehitatud kütteseadmeid või soojussõlmi.¹²

Vastavalt TsÜS § 55 lg-le 2 ei ole ehitisega mööduvaks otstarbeks ühendatud asjad ehitise osaks.

Autor vaatleb alljärgnevalt, kuidas on ehitise mõiste määratletud kindlustusandjate tüüptingimustes.

If kindlustuse kodukindlustuse tingimuste¹³ punkti 15 kohaselt on hoone maaga püsivalt ühendatud, katuse, püsivate välispiirete ja siseruumiga ehitised, mille üldpindala on vähemalt 4 m².

Ergo kodukindlustuse tingimuste¹⁴ punkti 4.2. järgselt on hoone puhul on kindlustusobjektiks maapinnaga püsivalt ühendatud, katuse, välispiirete ja siseruumidega ehitised.

Seesami kodukindlustuse tingimuste¹⁵ punkti 2.1.1. järgi on hoone

⁹ Jauernig, O. Bürgerliches Gesetzbuch 14. Auflage 2011. Saksa tsiviilseadustiku BGB § 94 kommentaarid.

Kättesaadav: http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata%5ckomm%5cjaukobgb_14%5cbgb%5ccont%5cjaukobgb.bgb.p94.htm, 25. veebruar 2013

¹⁰ Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2006. Eesti Keele Sihtasutus, Tallinn 2006. Kättesaadav: <http://www.eki.ee/dict/qs/>, 25. veebruar 2013.

¹¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (viide 6), lk 200.

¹² Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa õpik, Tallinn, Juura, 2012, lk 309.

¹³ If P&C Insurance AS, Eluasemekindlustuse tingimused TEK 20101. Kättesaadav: <http://tingimused.if.ee/ViewPDF.aspx?ID=50bdda38-e6c2-414b-947b-e4b4c8b43d1d>, 14. veebruar 2013.

¹⁴ Ergo Insurance SE, Kodu koguriskikindlustuse tingimused KT.0646.11. Kättesaadav: http://www.ergo.ee/files/Kodu_koguriski_tingimused_KT.0646.11.pdf, 14. veebruar 2013.

¹⁵ Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 3/2011. Kättesaadav: <http://seesam.ee/uploads/files/household->

väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga seaduslik ehitis.

Salva kodukindlustuse tingimuste¹⁶ punktis 4.1. on hoone määratletud kui maapinnale rajatud ehitis, millel on vundament, seinad, katus ja siseruum.

Vaatluse all olevatest kindlustusandjatest on ehitise mõistet võrreldes EhS § 2 lg 1 kitsendanud If kindlustus, kes on oma tingimustes seadnud hoonele minimaalseks üldpindalaks 4 m². Samas võib märkida, et tegemist ei ole olulise kitsendusega, kuna vaevalt keegi elab väiksemas majas kui 4 m², mistõttu võib eeldada vastava kindlustushuvi puudumist. Väärib äramärkimist, et ühegi kindlustusseltsi tüüptingimused ei viita hoonele kui kodule, mis on kindlustuse nn nominaalne ese.

Oluline on silmas pidada, et seadusejärgselt loetakse ehitisi teatud juhtudel vallasasjadeks ning sellisel juhul ei ole ehitis kinnisasja oluliseks osaks. Riigikohus on otsuse nr 3-2-1-4-08 punktis 11 täpsustanud, et asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lg-s 1 sätestab, et kuni maa kandmiseni kinnistusraamatusse ei ole õiguslikul alusel püstitatud ehitis, sh pooleliolev ehitis maa oluline osa ja seda loetakse vallasasjaks, kui seaduses ei sätestata teisiti. Riigi omandisse jäetud maal ja munitsipaalomandisse antud maal asuv riigile või kohalikule omavalitsusüksusele kuuluv ehitis muutub maa oluliseks osaks maa riigi maakatastris registreerimisega.

Juhul kui ehitis on ühendatud kinnisasjaga mööduvaks otstarbeks, ei muutu see kinnisasja osaks.¹⁷ Samuti ei ole kinnisasja osaks maatükiga püsivalt ühendatud ehitised, mis on püstitatud asjaõiguse, näiteks servituudi või hoonestusõiguse alusel.¹⁸ Asjaõiguse lõppemisel muutub TsÜS 54 lg 3 kohaselt maatükile jäänud ehitis maatüki oluliseks osaks.

Kindlustusandjad ei tee oma tingimustes vahet, kas ehitis on kinnisasja oluline osa või vallaasi. Oluliseks muutub kinnisasja ja vallasasja eristamine kahju suuruse arvutamisel, millest autor kirjutab käesolevas töös lähemalt punktides 1.2, 1.3 ja 2.1.

[insurance/Kodukindlustuse tingimused_3_2011_\(15.03.2011\)_EST.pdf](#), 14. veebruar 2013.

¹⁶ Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-11.10. Kättesaadav:

<http://www.salva.ee/public/files/kodukindlustuse%20tingimused%20KKT-11%2010.pdf>

¹⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (viide 6) lk 201.

¹⁸ *Ibid*, lk 201.

1.2 Kahju hüvitamise eesmärk

Enne kahju hüvitamise eesmärgi sõnastamist on vajalik anda lühidalt ülevaade kahju mõistest ja liikidest.

Tavapraktikas vaadeldakse kahjuna kõikvõimalikke välises maailmas tunnetatavaid kaotusi, kuid õiguslikult saame rääkida vaid kahjustest, millele õiguskord seab juriidilise tagajärje tekkimise.¹⁹ VÕS-i järgselt on kahjuks võlausaldaja poolsete tehtud kulutused, vara kahjustumine, hävimine või kaotamine ning saamata jäänud tulu.²⁰

Kahju legaaldefiniitsiooni VÕS ei sisalda. Üldistatult võib „kahju“ all mõista igasugust mittevabatahtlikku isikliku või varalise hüve vähenemist.²¹ Seega on seaduse mõtte kohaselt kahjuks kahe erineva hüveolukorra vaheline erinevus ehk varaline diferents.²² Diferentsihüpoteesil peatub töö autor käesoleva töö järgmises punktis.

Saksa õiguses on varakahju hüvitamisel BGB § 249 esimese lõike lähtepunktiks *status quo* taastamine, ehk kahju põhjustaja peab tegema jõupingutusi taastamiseks või parandamiseks kannatanu vara.²³

Saksamaa Riigikohus (*Bundesgerichtshof*) (edaspidi BGH) on 24.05.2006 a otsuses nr IV ZR 263/03 märkinud²⁴, et BGB kahju mõistet ei defineeri, vaid seab BGB § 249 lg-s 1 üles mõõdupuu, millest hüvitamiskohustuse suuruse hindamisel lähtuma peab. BGB §§ 249 jj määravad kindlaks kahju hüvitamise viisi ja ulatuse. Ka Saksamaa kindlustuslepinguseadusest²⁵ (*Versicherungsvertrag*) (edaspidi VVG) ei leia kahju definiitsiooni – see eeldab kahju mõiste üldist tsiviilõiguslikku sisustamist.

Õiguskirjanduses jaotatakse kahjud kaheks põhiliigiks – isikukahjudeks ja varakahjudeks.²⁶ Vastavalt VÕS § 128 lg 1 jaguneb hüvitamisele kuuluv kahju varaliseks ja mittevaraliseks. Varaline kahju hõlmab VÕS § 128 lg 2 alusel eelkõige otsest varalist kahju (*damnum emergens*) ja saamata jäänud tulu (*lucrum cessans*).²⁷ Käesolevas töös käsitleb autor vaid otsest varalist kahju.

Võlausaldaja õigust nõuda lepingurikkumise korral võlgnikult kahju hüvitamist

¹⁹ Kingisepp, M. Diplomitöö: Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, lk 32.

²⁰ *Ibid*, lk 32.

²¹ Varul, P., Kull, I., Köve, V., Käerdi, M. Võlaõiguseadus I: kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura, 2006, lk 450.

²² Kingisepp, M. (viide 19), lk 32.

²³ Markesinis, B.S., Unberath, H. German Law of Torts: A Comparative Treatise - Fourth Edition. Oxford, 2002, lk 931.

²⁴ Saksamaa Riigikohtu 24.05.2006 a otsus nr IV ZR 263/03. Kättesaadav: <http://lexetius.com/2006,1492>

Eesti Liikluskindlustuse Fondi tõlge kättesaadav (piiratud ligipääs):

http://www.eksl.ee/index.php?option=com_kunena&Itemid=230&func=view&catid=405&id=872&lang=et

²⁵ Saksamaa kindlustuslepinguseadus (Versicherungsvertrag). Ingl. k. versioon. Kättesaadav:

http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_vvg/englisch_vvg.html#p0325, 02. aprill 2013

²⁶ Markesinis, B.S., Unberath, H. (viide 23), lk 901.

²⁷ Varul, P., Kull, I., Köve, V., Käerdi, M. Võlaõiguseadus I (viide 21), lk 450-451.

võib pidada üheks kõige olulisemaks õiguskaitsevahendiks lepinguõiguses.²⁸ Lepingulise kahjuhüvitise üldreegli ja kahjuhüvitise maksimaalsed piirid määrab VÕS § 127 lg 1.²⁹ Kahju hüvitamise eesmärgina sätestab VÕS § 127 lg 1, et lepingurikkumisega tekitatud kahju hüvitamisel tuleb võlausaldaja panna olukorda, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, milles võlausaldaja oleks olnud, kui lepingut poleks rikutud.³⁰

Kindlustusandjate kodukindlustuse tüüptingimustest käesoleva töö autor kahju mõistet ei leidnud.

Võlaõiguse üldosa õpikus³¹ on varalise kahju hüvitamisel kahju hüvitamise eesmärk sõnastatud kahesuguselt:

- 1) enamikel juhtudel kaitseb seadus isiku vara väärtust. Seaduses sätestatu eesmärgiks on tagada isiku vara säilimine ning hüvitamisele kuuluv kahju võrdub rahasummaga, mis vastab isiku vara väärtuse vähenemisele kahju hüvitamise nõude tekkimise aluseks oleva sündmuse tagajärjel;
- 2) osadel juhtudel on varalise kahju hüvitamise eesmärk kaitsta isiku vara koosseisu sõltumata väärtusest. Vara koosseisu kaitsmine tuleb aluseks võtta vara kahjustumise korral ning sellisel juhul on kahju suuruseks rahasumma, mis on vaja kulutada vara endisel kujul taastamiseks.

Varalise kahju suuruse arvutamiseks kasutatakse diferentsihüpoteesi, mis tuleneb VÕS § 127 lg 1-st, kusjuures analoogne regulatsioon on kehtestatud ka BGB § 249 lg-ga 1 ja PECL-i art 9:502 esimese lausega.³² Diferentsihüpotees rajaneb eeldusel, et võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumisega või deliktiliselt tekitatud kahju kujutab endast vahet isiku tegeliku varalise olukorra ja selle olukorra vahel, milles olnuks isiku varaline seisund ilma kohustuse rikkumise või kahju tekitamiseta.³³ Sisuliselt toob diferentsihüpotees ja selle kaudu toimuv tegeliku ning hüpotetilise varalise olukorra võrdlus välja need kahjulikud tagajärjed (diferents), mis on võlasuhtest tuleneva kohustuse rikkumise või õigusvastase kahju tekitamise tagajärjeks.³⁴

Asjaga seotud kahju puhul eristab seadus hüvitenõudeid asja kahjustumise (VÕS § 132 lg 3) ja hävimise (VÕS § 132 lg 1) korral. Asi on hävinud juhul, kui selle taastamine ei ole enam võimalik.

²⁸ Sein, K. Diplomitöö: Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2007, lk 16.

²⁹ *Ibid*, lk 18.

³⁰ Sein, K. (viide 28), lk 18.

³¹ Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2004, lk 264.

³² Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. (viide 21), lk 437.

³³ *Ibid*, lk 465.

³⁴ *Ibid*, lk 465.

Ilmekat näidet sellest pakub võlaõiguse üldosa õpik: kui näiteks hoone põleb maha, ei ole VÕS-i § 132 tähenduses tegemist hoone hävimise, vaid kinnisasja kahjustumisega.³⁵ Hävimisega võiks tegu olla üksnes juhul, kui kinnisasi taastatud hoonega kujutaks endast käibearusaama kohaselt uut asja, seda hoolimata taastatud hoone samast funktsioonist (nt arhitektuurimälestiste korral).³⁶

Kahju suuruse arutamise kohta on õpikus³⁷ toodud näide: „OÜ E elektriku hooletuse tõttu põleb taluomaniku T vana talumaja maha. Kinnistu hinnaks pakub kinnisvarahindaja ca 350 000 krooni, sõltumata sellest kas nüüdseks hävinud halvas seisukorras olev talumaja asuks kinnistul või mitte. T soovib hoone taastamist. Tema poolt nimetatud ehitusettevõtja hinnangul kuluks selleks ca 400 000 krooni.“

Tallinna Ringkonnakohus on 29.04.2008 otsuses nr 2-06-10827 jõudnud seisukohale, et kuna ehitis on kinnisasja oluline osa, siis ei ole võimalik määrata ehitise väärtust kinnistust eraldi. Kinnisasjal paikneva hoone puhul ongi võimalik määrata ainult selle ehitusväärtust. Hageja kahju suurus ei ole samastatav kinnistu väärtusega, sest kinnistu säilib. Hageja kahju suuruseks on hävinud ehitise kohalik ehitusväärtus, kuna just selle võrra on hageja kahju kandnud. Samas kohtuasjas on Riigikohtu tsiviilkolleegium otsuse nr 3-2-1-113-08 punktis 14 märkinud, et kindlustusobjektiks oli ehitis, mis on TsÜS § 54 lg 1 kohaselt kinnisasja oluline osa. Ehitis 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.

Asjade kahjustamise korral ei kaitse seadus seega erandina mitte isiku vara väärtuse, vaid nimelt selle koosseisu säilimist.³⁸ Seetõttu ei kuulu üldjuhul hüvitamisele mitte isiku vara väärtuse vähenemise vaid kahju, mis seisneb endise olukorra taastamiseks vajalikes kulutustes.³⁹

Töö autor on seisukohal, kui ehitis on kinnisasja oluliseks osaks, siis tavapäraselt saab kahju korral olla tegemist ehitise kahjustumisega, mitte hävimisega.

³⁵ Kull,I., Kõve,V., Käerdi,M. (viide 31), lk 269.

³⁶ *Ibid*, lk 269.

³⁷ *Ibid*, lk 269.

³⁸ *Ibid*, lk 269.

³⁹ *Ibid*, lk 269-270.

1.3 Kahju suuruse arvutamine kinnisasja olulise osa kahjustumisel

VÕS § 132 annab juhised kahjuhüvitise suuruse kindlaksmääramiseks asja kahjustamise, hävimise ning kaotsimineku korral. Paragrahv 132 näitab erinormina, kuidas arvutatakse kahju ulatust (diferentsi) asja kahjustamise või hävimise korral.⁴⁰

Käesolevas töös on autor analüüsinud VÕS § 132 kommentaare ja Riigikohtu otsuseid nr 3-2-1-155-05, 3-2-1-121-08, 3-2-1-169-10 ja 3-2-1-55-11 ning jõudnud järeldusele, et ehitise kahjustumise korral kaitstakse VÕS § 132 ja VÕS § 127 lg 1 kohaselt mitte kahjustatud isiku vara väärtust, vaid selle koosseisu säilimist,

Kuna taastamise korral ei tohi kindlustusandja hüvitist saadava kasu võrra vähendada, tõstatub küsimus kahjustatud isiku rikastumisest. Nii näiteks saab kahjustatud isik kasu vana taluhoone taastamisel uute materjalidega, st saab vana ja amortiseerunud hoone asemele uue hoone. Vastavalt VÕS § 127 lg-le 5 tuleb kahjuhüvitisest maha arvata igasugune kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekitamise tagajärjel, eelkõige tema poolt säästetud kulud, välja arvatud juhul, kui kasu mahaarvamine oleks vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga.

VÕS § 127 lg 5 kohaselt on antud näite puhul kasuliku tagajärje mahaarvamine keelatud, sest uue hoone püstitamiseks vajaliku hüvitise vähendamine viiks olukorrani, kus hoone rajamine ostuks võimatuks.⁴¹ Sellisel juhul poleks võimalik täita ka VÕS-i § 132 järgse kahju hüvitamise peamist eesmärki – tagada kahju hüvitamise kaudu isiku vara endise koosseisu säilimine vara väärtusest sõltumata.⁴²

Tambet Tampuu kirjutab oma õpikus: „VÕS § 132 lg 3 teine lause sätestab, et kui asja parandamine on asja väärtusega ebamõistlikult kulukas, tuleb maksta hüvitist vastavalt sama paragrahvi lg-le 1 (st hüvitada asja väärtus). VÕS § 132 lg 1 teist lauset tuleks VÕS § 127 lg 5 järgi analoogia alusel arvesse võtta ka asja parandamise mõistlike kulude kindlaksmääramisel.“⁴³ Eelpool mainitud reegel hoonete puhul ei kehti. Kuna VÕS § 132 hõlmab nii kinnis- kui ka vallasasju, on antud kommentaar on kohane ainult vallasasjade puhul.

Üht asjakohast näidet kasu mahaarvamise keelust on põhjalikumalt analüüsitud kriminaalasjas, mitte tsiviilasjas. Riigikohtu kriminaalkollegium on oma 25.03.2013. a otsuse nr 3-1-1-31-13 punktis 12 leidnud, et VÕS § 130 lg-st 1 lähtudes tuleb kannatanule hüvitada tema tervise kahjustamisest või talle kehavigastuse põhjustamisest tingitud

⁴⁰ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. (viide 21), lk 465.

⁴¹ Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (viide 31), lk 273.

⁴² *Ibid*, lk 273.

⁴³ Tampuu, T. Lepinguvälised võlasuhted, Tallinn: Juura, 2012, lk 297.

põhjustatud ravikulud täies ulatuses. Juhul kui kannatanu tervises seisundi taastamiseks osutuvad vajalikuks sellised meditsiinilised protseduurid, mille tulemusena muutub kannatanu tervislik seisund paremaks, kui see oli enne tervisekahjustuse või kehavigastuse tekitamist, peab kahju põhjustaja ka nende protseduuride maksumuse kannatanule täies ulatuses hüvitama. VÕS § 127 lg 5 kohaselt tuleb kasu, mida kahjustatud isik sai kahju tekitamise tagajärjel, kahjuhüvitisest maha arvata üksnes juhul, kui selline mahaarvamine ei ole vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga. Olukorras, kus kannatanule tekitatud tervisekahjustuse või kehavigastuse tagajärgede kõrvaldamine ei ole mõistlikult võimalik ilma, et kannatanu tervises seisund muutuks seetõttu paremaks, kui see oli enne rikkumist, on tegemist kannatanu nn pealesunnitud rikastumisega. Kolleegium on seisukohal, et sellist kasu ei saa tulenevalt VÕS § 130 lg 1 kaitse-eesmärgist VÕS § 127 lg 5 kohaselt kahjuhüvitisest maha arvata. Vastasel korral võiks tekkida olukord, kus kannatanul ei olekski võimalik endist tervises seisundit taastada, sest ta ei suudaks tasuda "oma osa" tervises seisundi paranemise eest ulatuses, mis ületab rikkumiseelse seisundi taastamist. Selline tulemus oleks aga vastuolus VÕS § 130 lg 1 ühe eesmärgiga – kõrvaldada VÕS § 1045 lg 1 p-s 2 nimetatud teo tagajärjed kannatanu tervisele.

Käesoleva töö autor asub seisukohale, et ehitise taastamiskulude hüvitamisel ei tohiks asja väärtuse vähenemist arvesse võtta, kuna sellisel juhul ei oleks tagatud VÕS § 132 sätestatud eseme koosseisu säilimine. Näiteks, kui põleb maha kindlustusvõtja ehitis, mis on ehitatud 1960 aastal. Kindlustusandja vähendab vastavalt tüüptingimustele⁴⁴ hüvitist 60%, viidates ehitise vanusele. Saadud hüvitisega ei saa kahjustatud hoonet täies mahus taastada. 60% võrra vähendatud hüvitise eest saab kannatanu ehitada majakarbi ilma vajaliku siseviimistluse ja kommunikatsioonideta. Antud näite juures jääks kindlustusvõtja ilma võimalusest elada edasi oma senises elukohas ning poleks tagatud VÕS § 132 ja VÕS § 127 lg 1 järgne vara koosseisu säilimine.

Riigikohus oma otsuse nr 3-2-1-113-08 punktis 16 on asunud seisukohale, et VÕS § 132 lg 3 kohaselt oli hagejatel õigus nõuda kahjuhüvitisena eelkõige asja, s.o kinnisasja parandamise mõistlikke kulusid (kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise endise olukorra taastamise kulud) ja selle kõrval kinnisasja võimaliku väärtuse vähenemise hüvitamist. Seetõttu ei tule üldjuhul hüvitada mitte isiku vara väärtuse vähenemine, vaid kahju, mis seisneb endise olukorra taastamiseks vajalikes kuludes. Võimaliku väärtuse vähenemise hüvitamise all mõeldakse siinkohal üldjuhul olukorda, kus kahjustatud asja väärtus jääb pärast kordategemist väiksemaks võrreldes väärtusega, mis oli asjal enne selle kahjustamist. Sellisest väärtuse vähenemisest võib rääkida nt vallasasjade puhul (avarii

⁴⁴ Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 3/2011 (viide 15), punkt 8.7.

läbi teinud, kuid parandatud sõiduk võib olla väiksema väärtusega kui samasugune mitteavariiline sõiduk) või nt kinnisasjal asuva arhitektuurimälestise kahjustamisel, pidades silmas sellise objekti kultuuri- ja ajalooväärtust. Kolleegium leiab, et kuigi asja kahjustamise korral hõlmab kahjuhüvitis VÕS § 132 lg 3 esimese lause järgi eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise, pole selle sätte järgi välistatud ka kahjustatud asja väärtuse vähenemise hüvitamine ilma asja parandamata. Seega on hagejatel õigus nõuda kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamist ka siis, kui nad kahjuhüvitisena kahjustatud asja (kinnisasja) parandamise mõistlike kulutuste hüvitamist ei nõua. Samas ei tohi sellisel viisil kahju hüvitamine sattuda vastuollu kahju hüvitamise eesmärgiga. VÕS § 132 lg 3 esimese lause mõttega ei oleks kooskõlas kahju hüvitamine suuremas ulatuses kui asja parandamise mõistlikud kulud ja võimalik väärtuse vähenemine vaatamata taastamisele.

Käesoleva töö autor on seisukohal, et eeltoodud Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsusest nr 3-2-1-113-08 juhindudes saaks taastatud ehitise omanik nõuda ka võimalikku väärtuse vähenemist, kui see on tõendatav. Kuna kindlustusandjad reeglina on oma tüüptingimustes välistanud väärtuse vähenemisest tekkinud kahju hüvitamise, siis on kannatanul võimalik suunata sellesisuline nõue otse kahju põhjustajale.

Väärtuse vähenemise nõude aluseid käsitledes on Riigikohtu tsiviilkolleegium oma otsuse nr 3-2-1-51-11 punktis 21 jõudnud seisukohale, et kasvava metsa mahavõtmisega on kinnisasja eelduslikult kahjustatud, mistõttu hõlmab kahjuhüvitis VÕS § 132 lg 3 esimese lause järgi sel juhul eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ja võimaliku väärtuse vähenemise. Seega tuleb hüvitada metsa taastamise (eelkõige puude istutamise) kulud ja maksta lisaks hüvitis kinnisasja väärtuse (turuhinna) vähenemise eest (ainuüksi uute puude istutamisega ei tagata vähemalt üldjuhul kinnistu väärtuse taastamist). Välistatud ei ole ka kahju hüvitamine ainuüksi kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamise kaudu. Kui kahjustatud isik on metsamaterjali omandi kaotanud või ei saa seda muul põhjusel välja nõuda, saab ta nõuda mahavõetud metsa kui vallasasja võõrandamisega tekitatud kahju hüvitamist VÕS § 132 lg-te 1 ja 2 alusel, st metsamaterjali taassoetamise hariliku väärtuse hüvitamist.

Niisiis võib kahjustatud isik nõuda asja parandamise mõistlike kulude ja võimaliku väärtuse vähenemise hüvitamist. Teise võimalusena võib kahjustatud isik nõuda hüvitist üksnes kinnisasja väärtuse vähenemise katteks.

1.4 Kahju arvutamise ja kohustuse täitmise aeg

Kahju suuruse arvutamisel on üheks oluliseks küsimuseks, mis hetke seisuga tuleks seda teha.

Asja kordategemiseks vajalikke kulutusi (VÕS § 132 lg 3) saab nõuda kas kahju tekkimise, hagi esitamise või ka hilisema, nt kohtuotsuse tegemise aja seisuga – st võttes aluseks vastava kulutuse väärtuse konkreetsel ajahetkel.⁴⁵ Asja kahjustumise korral on kannatanul VÕS § 132 lg 3 esimese lause järgi õigus nõuda asja parandamise kulude hüvitamist ka enne asja kordategemist (nt kalkulatsiooni alusel).⁴⁶ Samuti kohaldatakse VÕS § 132 lg 3 esimest lauset juhul, kui asi on korda tehtud.⁴⁷ Viimati nimetatud juhul tuleb siiski VÕS § 127 lg 5 järgi arvestada, et asja omanik ei saaks kahju hüvitamisest kasu, nt juhul, kui asja kordategemiseks vajalike kulutuste väärtus hilisemal ajal on suurem kui asja kordategemiseks tegelikult kantud kulutuste väärtus.⁴⁸ Juhul kui kannatanu on asja taassoetamisel või kordategemisel teinud ülemääraseid kulutusi, saab kahju tekitaja taotlema kahjuhüvitise vähendamist VÕS § 139 lg 2 alusel ulatuseni, mida kannatanu oleks pidanud mõistlikult kandma.⁴⁹

Riigikohus on oma otsuse nr 3-2-1-169-10 punktis 16 hinnanud vääraks ringkonnakohtu seisukoha, nagu pidanuks hageja tõendama kahju suurust kahju tekkimise seisuga. VÕS § 127 lg 1 järgi on kahju hüvitamise eesmärk endise olukorra taastamine. VÕS § 132 lg 3 reguleerib kahjuhüvitise suuruse kindlaksmääramist asja kahjustamise korral. Viidatud sätte esimese lause kohaselt, kui asja on kahjustatud, hõlmab kahjuhüvitis eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise. Kollegium jääb oma varem avaldatud seisukoha juurde, et asja kordategemiseks vajalikke kulutusi saab nõuda seisuga, nagu hageja seda taotles (vt Riigikohtu 15. novembri 1994. a otsus tsiviilasjas nr III-2/1-45/94). See tähendab, et asja kahjustamise korral võidakse juhul, kui asi on korda tegemata, võtta VÕS § 132 lg 3 esimese lause järgi mõistetava hüvitise suuruse kindlakstegemisel arvesse ka asja kordategemise kulude suurus asja kahjustamisest hilisemal ajal. Kahjuhüvitise vähendamise alusena saab kohus vastutava isiku taotlusel kohaldada VÕS § 139 ja § 140.

Kindlustusseltside tüüptingimuste läbivaatamisel ei leidnud autor If kindlustuse, Seesami ja Salva tüüptingimustest viidet kahju suuruse arvutamise aja kohta. Ergo

⁴⁵ Tampuu, T. (viide 43), lk 293.

⁴⁶ *Ibid*, lk 293.

⁴⁷ *Ibid*, lk 293

⁴⁸ *Ibid*, lk 293.

⁴⁹ *Ibid*, lk 293.

kodukindlustuse tingimuste⁵⁰ punkti 18.1 järgselt võetakse kindlustushüvitise arvestamisel aluseks kindlustusjuhtumi tagajärjel kahjustunud, hävinud või kaotsiläinud kindlustusobjekti kindlustusväärtus vahetult enne kindlustusjuhtumit. Kuna ehitise taastamise aluseks on reeglina jooksvate taastamistöõde kulud, siis ei ole kindlustusseltsid oma tingimustes kahju hüvitamise suuruse määramise aega reeglina täpsustanud.

Kindlustusandja täitmise kohustus kindlustusjuhtumi toimumisel tuleneb VÕS §-st 450, mis on erinorm VÕS § 82 suhtes. VÕS § 450 lg 1 sätestab kindlustusandja täitmiskohustuse sissenõutavaks muutumise aja.⁵¹ Kui kindlustusandja on teinud kindlustusjuhtumi toimumise kindlaks ja lõpetanud vajalikud toimingud täitmise ulatuse määramiseks, muutub täitmise kohustus sissenõutavaks. Maksimaalset tähtaega seaduses ette antud pole, kuid hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt (VÕS §§ 6, 7 ja 82 lg 3) ei peaks kindlustusandja kahjujuhtumi käsitlemisega põhjendamatult kaua viivitama.⁵²

Kindlustusandja täitmiskohustus võib muutuda sissenõutavaks ka VÕS § 450 lg 2 alusel, kui kindlustusvõtja nõuab kahe kuu möödudes kindlustusjuhtumist teatamisest kindlustusandjalt selgitust toimingute mittelõpetamise kohta ning kindlustusandja ei ole järelepärimisel ühe kuu jooksul vastanud.

Kindlustusvõtjal tekib VÕS § 450 lg 3 alusel ühe kuu möödumisel kindlustusjuhtumist teatamisest õigus nõuda kindlustusandjalt täitmise kohustuse arvelt raha maksmist ulatuses, mida kindlustusandja peaks vastavalt asjaoludele minimaalselt maksma. Kui toimingute lõpetamine on takistatud kindlustusvõtjast tulenevate asjaolude tõttu, siis selleks ajaks tähtaja kulgemine peatub.

Riigikohus on otsuse nr 3-2-1-167-12 punktis 10 jõudnud järeldusele, et seadusest ei tulene otseselt, millal võib võlausaldaja nõuda lepingu rikkumisest tuleneva kahju hüvitamist. Seega ei ole selle kohustuse täitmise tähtpäev kindlaks määratud. Kui kohustuse täitmise aega ei ole kindlaks määratud ja see ei tulene ka võlasuhte olemusest, peab võlgnik VÕS § 82 lg 3 järgi täitma kohustuse ning võlausaldaja võib VÕS § 82 lg 7 kolmanda lause järgi nõuda kohustuse täitmist selle täitmiseks mõistlikult vajaliku aja jooksul pärast võlasuhte tekkimist, arvestades eelkõige kohustuse täitmise kohta, viisi ja olemust (vt ka Riigikohtu 25. veebruari 2009. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-3-09, p 15; 16. juuni 2008. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-54-08, p 10). Kahju hüvitamise nõue ei saa üldjuhul muutuda sissenõutavaks enne, kui kahju on tekkinud.

⁵⁰ Ergo Insurance SE, Kodu koguriskikindlustuse tingimused KT.0646.11. (viide 14).

⁵¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõiguse seadus II: kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura, 2007, lk 490.

⁵² *Ibid*, lk 490.

Finantsinspeksiooni soovituslikus juhendis⁵³ kindlustusseltsidele on rõhutatud põhimõtet, et kahjukäsitus peab toimima efektiivselt ja võimalikult kiiresti ning ei tohi olla suunatud kindlustushüvitise väljamaksmisega venitamisele ning kindlustuslepingus on soovitatav kehtestada maksimaalne tähtaeg kahjukäsitluse läbiviimiseks, arvates kindlustushüvitise nõude ja kahjukäsitluseks vajalike dokumentide esitamisest. Kindlustusepingus peab sätestama sellise tähtaja ületamise lubatavuse vaid mõjuvatel põhjustel, mida kindlustusandja peab olema suuteline motiveerima (mõjuvaks põhjuseks ei saa olla ühegi teise menetluse algatamine või kulgemine, kui kahju hüvitamine ei ole sellest otseselt sõltuv).⁵⁴

Alljärgnevalt vaatleb autor kindlustusseltside tüüptingimusi selgitamaks, kuidas on reguleeritud kindlustusandja kohustuse täitmise aeg.

If kindlustuse üldiste lepingutingimuste⁵⁵ punkti 66 järgselt muutub kindlustusandja lepingu täitmise kohustus sissenõutavaks kindlustusjuhtumi toimumise ja kindlustusandja täitmise ulatuse kindlaksmääramiseks vajalike toimingute lõpetamisega, st konkreetset tähtaega pole antud. Lisaks on If kindlustuse üldistes lepingutingimustes⁵⁶ punktis 69 märgitud, et kui kindlustusandja täitmise kohustuse ulatus sõltub tsiviil-, kriminaal-, haldus- või haldusõiguserikkumise (väärteo) asja menetlemise käigus tuvastatavatest asjaoludest, on kindlustusandjal õigus teha kindlustushüvitise maksmise või sellest keeldumise otsus pärast menetluse peatamist, lõpetamist või kohtu- või vastava ametiisiku otsuse jõustumist.

Ergo kodu koguriskikindlustuse tingimustes⁵⁷ on hüvitamis- või keeldumisotsuse tähtajaks märkinud 10 tööpäeva alates nõutavate dokumentide saamisest ning kahju suuruse ja asjaolude kindlakstegemisest. Sama punkti järgmine lause⁵⁸ annab aga alustatud kriminaalasja korral kindlustusandjale õiguse lükata otsuse tegemist edasi kuni kriminaalasja lõpetamise või peatamise otsuseni.

Salva pole kindlustustingimustes⁵⁹ hüvitamis- või keeldumisotsuse tähtaega määranud.

Seesam on üldistes lepingutingimustes⁶⁰ märkinud, kui kindlustusjuhtumiga seoses

⁵³ Finantsinspeksioon. Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele. 30.01.2013, lk 5, punkt 3.2.14. Kättesaadav: http://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_-_Nouded_kindlustuslepingu_kohta_teabe_esitamisele.pdf, 6. märts 2013.

⁵⁴ Finantsinspeksioon. Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele. (viide 53), lk 5, punkt 3.2.14.

⁵⁵ If P&C Insurance AS. Kindlustuse üldtingimused ÜU 20021. Kättesaadav: <http://tingimused.if.ee/ViewPDF.aspx?ID=1d6efd9-0353-4a03-ade8-f47da4370d20>, 14. märts 2013.

⁵⁶ *Ibid*, punkt 69.

⁵⁷ Ergo Insurance SE. Kodu koguriskikindlustuse tingimused KT.0646.11. (viide 14), punkt 17.6.

⁵⁸ *Ibid*, punkt 17.6.

⁵⁹ Salva Kindlustuse AS. Kodukindlustuse tingimused KKT-11.10. (viide 16).

⁶⁰ Seesam Insurance AS. Üldised lepingutingimused 1/2008. Punkt 18.2.1. Kättesaadav:

on algatatud tsiviil-, kriminaal- või väärteomenetlus, mille käigus võivad selguda asjaolud, mis on Seesami täitmiskohustuse kindlaksmääramiseks olulised, peab Seesam kahjutoimingud lõpetama hiljemalt ühe kuu jooksul pärast vastava menetluse peatamise või lõpetamise otsusest või jõustunud kohtuotsusest teadasaamist või muu vastavat õigust omava ametiisiku või organi otsusest teadasaamist.

Kindlustusandjatest eristub ülaltoodud võrdlusest Ergo, kes on oma tüüptingimustes välja toonud 10 päevase tähtaja. Autor on seiskohal, et selline hüvitamise- või keeldumisotsuse tähtaja väljatoomine on kindlustusvõtjate selguse jaoks oluline. Lisaks leiab autor, et seoses algatatud tsiviil-, kriminaal- või väärteomenetlusega ei tohiks kindlustusandjad kindlustushüvitise maksmise või sellest keeldumise otsuse tegemist peatada. Kuna näiteks kriminaalasja keskmine menetlusaeg 2012. aastal oli 406 päeva⁶¹ ja kindlustusvõtja ei saa kuidagi menetluse kiirust mõjutada, siis on selline tüüptingimus kindlustusvõtjat ebamõistlikult kahjustav. VÕS § 42 lg 1 järgi on tüüptingimus 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 lepingupoolle kahjuks oluliselt rikutud. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab teise lepingupoolle lepingu olemusest tulenevaid õiguseid ja kohustusi selliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine muutub küsitavaks.

1.5 Kahju suuruse sõltuvus kahjustatud isiku käitumisest

Saksa õiguse järgi kannab kostja kulud isegi juhul, kui hageja ei vii läbi vajalikke remonditöid.⁶² Seadusandja ei kirjuta ette, mida hageja peaks saanud kahjutasuga tegema.⁶³ Hageja võib kasutada kahjutasu näiteks puhkusereisiks või muuks otstarbeks.⁶⁴

Kohtud on kindlustusalastes lahendites üldjuhul leidnud, et ehitise taastamist kahjuhüvitise eeldusena ei tohiks kindlustusandjad kindlustusvõtjatelt nõuda.

Riigikohus on otsuse nr 3-2-1-121-08 punktis 16 märkinud, et asja kahjustamise korral ei ole kahjuhüvitise kindlaksmääramisel oluline, kas soovitakse kinnisaja endist

http://www.seesam.ee/uploads/files/%C3%9CIdised%20lepingutingimused%20%2801.07.2008%29_EST_2011.pdf, 16. märts 2013.

⁶¹ Keskmised arvestuslikud menetlusajad kriminaal-, tsiviil-, väärteo- ja haldusajade menetlemisel. Vabariigi Valitsus. Kättesaadav: <http://valitsus.ee/et/valitsus/tegevusprogramm/turvaline-eesi/keskmised-arvestuslikud-menetlusajad-kriminaal--tsiviil--vaarteo-ja-haldusajade-menetlemisel>, 20. märts 2013.

⁶² Markesinis, B.S., Unberath, H. (viide 23) lk 933.

⁶³ *Ibid*, lk 933.

⁶⁴ *Ibid*, lk 933.

koosseisu tegelikult taastada (tulekahjus suures osas hävinud elamut taastada) või mitte või kas elamu taastamine kinnistu võõrandamise tõttu on võimalik või mitte.

Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-113-08 punktis 15 on kolleegium leidnud, et kahju hüvitamise põhimõtetest (nt VÕS §-st 127) ega VÕS §-st 132 ei tulene, et kahjustatud isik peab kindlustushüvitise saamiseks kindlustusobjekti, s.o ehitise taastama. Kindlustusjuhtumi tõttu kindlustusvõtjale tekkinud kahju tuleb hüvitada (VÕS § 476 lg 1). Üldjuhul ei saa kahjuhüvitise suurust seada sõltuvusse sellest, kuidas kindlustusvõtja hüvitist kasutab. Sama kohtuotsuse punktis 18 on kolleegium jõudnud seisukohale, et hagejale tekkinud kahjuks on VÕS § 132 lg-s 3 sätestatud kinnisasja parandamise ehk ehitise taastamise mõistlikud kulud sõltumata sellest, kas ehitis taastatakse.

Samuti on Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-55-11 punktis 14 selgitatud, et asja kahjustamise korral on kannatanul VÕS § 132 lõike 3 järgi õigus nõuda asja kordategemise kulude hüvitamist ka enne asja kordategemist (vt Riigikohtu 21. detsembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-139-05, p 12; 24. septembri 2007. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-75-07, p 13). Seega ei saa kohtud jätta kahju hüvitamise nõuet rahuldamata üksnes põhjusel, et hageja ei ole kalkulatsioonis esitatud remondikuludid veel kandnud, st kahjustatud asja korda teinud. Samuti ei välista kahjuhüvitise väljamõistmist, arvestatuna kalkulatsiooni alusel, asjaolu, et asi on korda tehtud.

Kui vaadata, kuidas on kindlustusandjad oma tüüptingimustes on reguleerinud kahju suuruse sõltuvuse vastavalt kahjustatud isiku käitumisele, torkavad silma järgmised If kindlustuse kodukindluse tingimuste⁶⁵ punktid:

„279. NB! Käesolevate kindlustustingimuste alusel makstakse hoone, rajatise või korteri siseviimistlusega toimunud kindlustusjuhtumi korral hüvitist tingimusel, et kindlustusobjekt taastatakse kindlustuskohas.

280. Kui kindlustusobjekti ei taastata kindlustuskohas, maksab kindlustusandja ainult avansilise hüvitise, kuid kindlustusandjal ei ole kohustust maksta hüvitist avansilist hüvitist ületavas osas.

281. Avansilise hüvitise suuruseks on kinnisasja, mille osaks kindlustusobjekt on, turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tagajärjel, kuid mitte rohkem kui käesolevate kindlustustingimuste alusel arvatud kindlustushüvitis.“

Autor on seisukohal, et hüvitada tuleks kinnisasja parandamise ehk ehitise taastamise mõistlikud kulud sõltumata sellest, kas ehitis taastatakse. Eeltoodud If kindlustuse tingimuste regulatsioon võib asetada kindlustusvõtja olukorda, kus ehitise kahjustumisel hüvitist ei makstagi, kuna elamu ei pruugi teatud juhtudel kinnistule

⁶⁵ If P&C Insurance AS, Eluasemekindlustuse tingimused TEK 20101 (viide 13).

lisaväärtust anda. Kui näiteks kinnistu asub hinnalises piirkonnas ning sellel asuv hoone on halvas seisukorras, siis ei pruugi ehitise väärtus kinnistu väärtusele midagi lisada. Sellise hoone kahjustumisel, kui kindlustusvõtja hoonet taastama ei asu, annaks If kindlustusele võimaluse hüvitist mitte maksta. Säärane kindlustusandja tingimustes olev kitsendus ehitise taastamise kohustuse kohta võib osutada ebamõistlikult kahjustavaks tüüptingimuseks.

Käesoleva alapunktis peatub autor lühidalt ka käibemaksu teemal. See kas käibemaks on hüvitise osa, võib otseselt sõltuda sellest, kas kindlustusvõtja asub kahjustunud hoonet taastama või mitte.

Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-133-12 punktis 24 on kolleegium jõudnud seisukohale, et kindlustusjuhtumi toimumise korral peaks kehtima eeldus, et kindlustusvõtja tules hävinud ehitise ka taastab taastamistööde puhul tuleb tasuda ka käibemaks. Samas on märgitud, et kui hoonet ei asuta taastama mõistliku aja jooksul, siis on kindlustusandjal võimalus esitada nõue kindlustusvõtja vastu VÕS § 1028 lg 1 jj alusel.

Ka Saksa õiguses puudub BGB § 249 lg 2 järgselt õigus nõuda käibemaksu hüvitamist enne remonttööde teostamist.⁶⁶

Autor on seisukohal, et kindlustusvõtja enda tegevusest sõltub kahju suurus ennekõike käibemaksu puudutavas osas, st kui kindlustusvõtja ei asu kahjustunud hoonet mõistliku aja jooksul taastama, ei peaks väljamakstav hüvitis sisaldama taastamiskulude käibemaksu. Kui kahjustatud isik on saanud hüvitise koos käibemaksuga ning hoonet mõistliku aja jooksul ei taasta, tekib kahju hüvitanud isikul alusetu rikastumise sätete alusel käibemaksu osa kahjustatud isikult tagasi nõuda.

Kuna pikemalt käibemaksu hüvitamisest kirjutamine antud diplomitöö raamesse ei mahuks ning vajaks eraldi bakalaureuse- või magistritööd, siis autor sellel küsimusel pikemalt ei peatu.

⁶⁶ Markesinis,B,S., Unberath,H. (viide 23), lk 934.

2 KINDLUSTUSLEPINGUTE JÄRGNE VARALISE KAHJU SUURUSE ARVUTAMINE EHITISE KAHJUSTUMISEL

2.1 Ehitise kindlustusväärtus

Selgitamaks ehitise kindlustusväärtuse mõistet, tuleb eelnevalt avada kindlustusväärtuse, kindlustushuvi ja kindlustusriski mõisted.

VÕS § 479 lg 1 kohaselt on kindlustusväärtus kindlustushuvi väärtus kindlustusjuhtumi toimumise ajal. Kindlustushuvi on VÕS § 478 lg 1 järgselt kindlustusvõtja huvi kindlustada end kindla riski vastu. Kindlustusrisk VÕS § 423 lg 2 kohaselt on oht, mille vastu kindlustatakse. On ka seisukohti, kus kindlustuslepingu esemeks ongi kindlustusrisk, mis võib seisneda muuhulgas kindlustusvõtja majandusliku olukorra halvenemises.⁶⁷ Kindlustusõigust uuriv Vene õigusteadlane B. I. Serebrjakovski väidab, et riski võib näiteks vaadelda kui sündmust, mille tekkimisest sõltub kindlustusandja põhikohustuse – kindlustushüvitise väljamaksmise – täitmine.⁶⁸ Autor on seisukohal, et Eesti kindlustuses on kindlustusriski mõiste üldiselt kasutusel konkreetse sündmuse tähenduses, nagu näiteks torm, tulekahju või üleujutus, nagu need on kindlustustingimustes määratletud. Kindlustusjuhtum aga on vastava riski realiseerumine, misjärel tekib kindlustusandjal VÕS § 476 kohaselt täitmiskohustus. Pikemalt peatub autor kindlustusandja täitmiskohustuse mõistel käesoleva töö punktis 2.3.

Kindlustushuvi on kindlustusvõtja soov või huvi, et konkreetne asi või asjade kogum ei häviks ega saaks kahjustada ning juhul, kui see siiski juhtub, kaasneks sellega vastav kompensatsioon.⁶⁹ Asjade või asjade kogumi väärtus oleks sellisel juhul käsitatav nii kindlustushuvi väärtusena kui ka kindlustusväärtusena.⁷⁰ Lisaks on kindlustuspraktikas mõistetena kasutusel ka taastamisväärtus kui rahasumma, mis saadakse, kui taastamisväärtusest lahutatakse väärtuse osa, mis on vajalik uue või kahjustunud varaga samaväärse vara hankimiseks, ning päevaväärtus kui rahasumma, mis saadakse, kui taastamisväärtusest lahutatakse väärtuse osa, mille vara on kindlustusjuhtumi päevaks kaotanud ea, kulumise, tarbimisväärtuse või muu taolise põhjuse tõttu.⁷¹ Väärtuse

⁶⁷ Luik, O-J., Haavasalu, K. Kindlustusriski mõiste sisustamine ja kasutamine kindlustuslepingute tüüpitingimustes. Tallinn: Juridica, 2008, lk 164.

⁶⁸ *Ibid*, lk 164.

⁶⁹ Lahe, J. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. Tallinn: Juridica, 2006, lk 98.

⁷⁰ *Ibid*, lk 98.

⁷¹ *Ibid*, lk 98.

vähenedamine tuleb pooltel eelnevalt kokku leppida ning vaidluse korral võib hüvitise ulatuse määrata kohus.⁷² Seega ei saa kindlustusvõtja asja hävimisel nõuda kindlustusvõtjalt uue samasuguse asja soetamiseks vajalike kulutuse hüvitamist.⁷³

Janno Lahe on kindlustusõiguse õpikus⁷⁴ märkinud, et ehitise kindlustusväärtuseks vastavalt VÕS § 479 lg 3 loetakse selle tavalist kohalikku ehitusväärtust, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa. Samas jäetakse tähelepanuta, et juhul kui ehitis on TsÜS § 54 kohaselt kinnisasja oluliseks osaks, ei saa ehitise hävimise korral rääkida selle taassoetamise maksumusest või turuväärtusest kui kahjust, sest samale kinnisasjale ei ole võimalik ehitist asemele osta.⁷⁵ Võimalik on üksnes ehitise taastamine ning kahjuks saavad seega olla üksnes kinnisasja kui asja parandamise mõistlikud kulud (VÕS § 132 lg 3).⁷⁶

Samuti on võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes märgitud, et ehitise kindlustusväärtust ei saa määrata ehitise turuväärtusena.⁷⁷ Kui ehitis on kinnisasja osaks, siis võimalik on üksnes ehitise taastamine ning kahjuks saavad olla üksnes kinnisasja kui asja parandamise mõistlikud kulud.⁷⁸

PEICL⁷⁹ ehitise kindlustusväärtust eraldi ei käsitle. Kaheksanda peatüki kindlustussumma ja kindlustusväärtuse artikli 8:101 lg 1 kohaselt ei ole kindlustusandja kohustatud hüvitama enam kui on tegelik kahju suurus. PEICL 8:101 lg 2 järgselt peab eraldi kokku lepitud kindlustusväärtuse korral kindlustusandja hüvitama kokkuleppelise väärtuse isegi juhul, kui see ületab tegeliku kahju suuruse. Seega on PEICL kooskõlas Eesti kehtiva regulatsiooniga, kus vaikimisi kohaldatav on VÕS § 479 lg 3 ning erikokkuleppena kohaldatav VÕS § 480 lg 4.

VVG-s ehitise kindlustusväärtuse mõiste puudub. VVG § 88 järgi on kindlustusväärtus, juhul kui kindlustus puudutab mõnd asja või asjade kooslust, summa, mis tuleb kindlustusvõtjal kindlustusjuhtumi toimumise ajal kulutada selleks, et kindlustatud asi taastada või taastada uues seisundis, arvates maha vahe vana ja uue asja keskmiste väärtuste vahe. Seega VVG § 88 vastab oma sisult VÕS § 479 lg 3 sisule.

2012 aasta lõpus on Riigikohtu otsuses nr 3-2-1-133-12 kolleegium jõudnud järeldusele, et ehitise kindlustusväärtuse mõiste sätestab VÕS § 479 lg 3. Selleks on tavaline kohalik ehitusväärtus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle

⁷² Varul,P., Kull,I., Kõve,V., Käerdi,M. Võlaõigusseadus II. (viide 51), lk 521.

⁷³ Lahe,J. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. (viide 69), lk 98.

⁷⁴ Lahe,J. Kindlustusõigus, Tallinn: Juura, 2007, lk 113.

⁷⁵ *Ibid*, lk 113.

⁷⁶ *Ibid*, lk 113.

⁷⁷ Varul,P., Kull,I., Kõve,V., Käerdi,M. Võlaõigusseadus II. (viide 51), lk 521.

⁷⁸ *Ibid*, lk 521.

⁷⁹ PEICL (viide 5).

vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa.

Et võrrelda kindlustusandjate tingimusi VÕS-is sätestatuga, tuleb välja tuua olulisemad ehitise kindlustusväärtust puudutavad lõigud kindlustusandjate tüüptingimustest.

If kindlustuse tingimuste⁸⁰ punkt 250 kohaselt on hoone kahjustumisel või hävimisel kahjusummaks hoone taastamiseks vajalikud kulutused, samuti kulutused hoone jäänuste lammutamiseks ja prahi äraveoks.

Ergo kodukindlustuse tingimuste⁸¹ punkti 9.1 järgi on hoone, hoone osade, korteri, korteriomandi ja rajatise kindlustusväärtuseks taastamisväärtus, s.o vähimad võimalikud kulutused ehitise täieliku hävimise korral selle esialgsel kujul taastamiseks. Punkti 9.1.2 sisust tulenevalt lähtub Ergo jääkväärtusest, kui kulum on kui 30% taastamisväärtusest. Jääkväärtus on ehitusväärtus, millest on maha arvestatud kulum (ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa).

Salva kodukindlustuse tingimuste⁸² punktis 14.2.3 on ehitise kindlustusväärtuseks samaväärse ehitise esialgsel kujul ja kvaliteedis taastamiseks tehtavate vajalike kulutuste summa, millest on maha arvatud kulum. Punkti 14.2.4 kohaselt on kulum ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni, väljendav mõistlik summa, mis võib olla väljendatud ka protsendina ehitise taastamismaksumusest. Punktis 14.3.4 on sätestatud, et kui ehitise kulum on suurem kui 40% ja kindlustusvõtja tõendab kahjustunud või hävinud ehitise taastamise huvi ning organiseerib hiljemalt kahe aasta jooksul alates kahju tekkimise hetkest ehitise taastamistööd samal asukohal, hüvitab kindlustusandja lisaks kindlustusväärtusele ka taastamiseks vajaliku lammutus- ja koristuskulu kuni kindlustuspoliisil märgitud kindlustussummani.

Seesami kodukindlustuse⁸³ punktist 15 tuleneb, et hüvitamisele kuuluvad mõistlikud ja põhjendatud remondikulu, mis on kahjustunud eseme taastamisremondi maksumus ja muud taastamisega seotud otsesed kulud, sealhulgas vara päästmisega seotud kulud. Kuid tingimuste punkti 8.5 järgselt hüvitab kindlustusandja kahju päevaväärtuse alusel, kui hoone kulum on vahetult enne kindlustusjuhtumit suurem kui 50%.

Eeltoodud kindlustustingimustest selgub, et ERGO, Salva ja Seesam kindlustavad hooneid klausliga, et vanemate ja renoveerimata hoonete kahjustumise korral rakendatakse hüvitise vähendamist ning suure tõenäosusega ei saa selliseid ehitisi

⁸⁰ If P&C Insurance AS, Eluasemekindlustuse tingimused TEK 20101. (viide 13).

⁸¹ Ergo Insurance SE, Kodu koguriskikindlustuse tingimused KT.0646.11. (viide 14).

⁸² Salva Kindlustuse AS, Kodukindlustuse tingimused KKT-11.10. (viide 16).

⁸³ Seesam Insurance AS, Kodukindlustuse tingimused 3/2011. (viide 15).

kindlustushüvitise arvelt taastada täies mahus.

Autor leiab, et VÕS § 479 lg 3 kohaldamisel on seadus kindlustusandjatele soodsam kui kahju põhjustajatele VÕS § 132 lg 3 kohaldamisel. Täpsemalt saavad kindlustusandjad vähendada hüvitist ehitise kulumis võrra, samas kui muude, kindlustamata kahjude korral tuleb kahju põhjustajal hüvitada kõik vara koosseisu säilimiseks tehtavad kulutused.

Autor leiab, et ehitise kindlustamisel VÕS § 479 lg 3 järgi peaks kulumis protsent olema kindlustuslepingus fikseeritud. See annaks kindlustusvõtjale selguse, kui suure maksimaalse hüvitisega saab ta kahju korral arvestada. Teise tähelepanekuna märgib autor, et kindlustusseltsid võiksid lisaks kulumisega taastamisväärtusele (VÕS § 479 lg 3) pakkuda kindlustuskaitset vastavalt VÕS § 480 lg 4 taastamisväärtuses. See eeldaks kindlustusandjalt küll rohkem kindlustamisele eelnevat aja- ja tööjõukulu, kuid kindlustusvõtja jaoks oleks kahju korral tagatud ehitise taastamine täies mahus. Kuna taastamisväärtus kulumis arvestamata tõstaks kindlustusandjate väljamakstavaid hüvitisi, siis peaks VÕS § 480 lg 4 alusel pakutav kindlustuskaitse olema kõrgema kindlustusmaksega.

Harju Maakohus tuvastas otsuses nr 2-08-91067, et hageja ja kostja vaheline õigussuhe põhines kindlustuslepingul, mida tõendas kindlustuspoliis nr 2/224589 (tlk 15-17); sellest nähtuvalt oli pakettkindlustuse kindlustusvariandiga kindlustatud ridaelamuboks asukohaga Tallinn, Koidiku 14 kindlustussummaga 1 200 000 krooni ning omavastutussummaga 5000 krooni. Pooled vaidlesid kindlustushüvitise suuruse üle ja küsimus seisnes selles, kas kostjal on kindlustuslepingu kohaselt õigus kindlustatud eseme taastamiskuludest maha arvestada kindlustatud eseme kulum. Vaidlus puudub selle üle, et kindlustatud ese oli kindlustatud taastamisväärtuses, samuti selles, et vastavalt asjatundja arvamusele oli kindlustatud eseme taastamisväärtuseks 483 335.00 krooni. Ei saa pidada õigustatuks hageja seisukohta, nagu saanuks ta tarbijana aru, et kindlustussumma 1 200 000 krooni ongi summaks, mis hüvitatakse, kui kindlustusobjekt täielikult hävib. Vaidlustatud tingimuste punktis on selge viide hüvitise vähendamisele kulumis võrra ja ebatõenäoline on olukord, et hageja kindlustusvõtjana ei olnud teadlik vara tegelikust olukorrast, sh väärtusest. VÕS § 479 lg 3 kohaselt loetakse ehitise kindlustusväärtuseks selle tavalist kohalikku ehitusväärtust, millest on maha arvestatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa. Hageja nõudeks on taastamiskulude täiendav hüvitamine summas 433 310.00 krooni, arvestamata, et kindlustatud eseme kindlustusjuhtumieelne kulum oli 96%, mis kohtu hinnangul kuulub vastavalt tingimuste punktile 4.1.2 kindlustushüvitisest mahaarvestamisele. Hageja ei ole

vaidlustanud, et hoone taastamise kulu on 483 335 krooni ja kulum 96%, ehk Arvo Jaama arvestusi majaosa põlengueelse protsentuaalse kulumi osas, samuti taastamiskulu (tlk 21-23) protsenti. Esitatud hüvitissummaks kujunes 14 333.40 krooni, kostja oli kindlustusandjana hüvitanud 45 025 krooni, mis kohtu arvates oli kooskõlas VÕS §-ga 477 ning kohustis loeti seetõttu täidetuks ja hagi jäeti rahuldamata.

Refereeritud kohtuotsusest tulenevalt on autor seisukohal, et tänane praktika, kus kindlustusandjal on võimalik asuda ehitise kulumit hindama alles pärast kahjujuhtumi toimumist, võib kindlustusvõtjale osutada väga tõsiseks kaotuseks. Teisisõnu, kindlustusvõtja seisukohalt valitseb määramatus kindlustuslepingu ühe põhielemendi ehk selle osas, kui suur on talle kahjujuhtumi korral makstav hüvitis.

Antud juhul on kindlustusandjatel tüüptingimuste abil mugav ja kiire sõlmida kindlustuslepinguid, kuid tagatud pole nende kindlustusvõtjate huvide kaitse, kes kahju korral soovivad saada hüvitist taastamisväärtuses kulumit arvestamata või soovivad täpselt teada, kui suur on võimaliku kahju korral kulumi protsent hüvitisest. Ühtlasi leiab autor, et VÕS § 479 lg 3 kohaldamine riivab hüpoteegipidajate huve, kuna kahju korral ei pruugi hüvitisest pärast kulumi mahaarvamist piisata hüpoteegi esemeks oleva hoone täielikuks taastamiseks.

2.2 *Kokkuleppeline kindlustusväärtus*

VÕS § 480 sätestatu eesmärk on võimaldada kindlustuslepingu pooltel vaidluste vältimiseks määrata kindlustusväärtus kindlaks kokkuleppeliselt.⁸⁴ VÕS § 480 lg 1 järgselt võib kindlustusväärtuse kokkuleppel määrata eelnevalt kindla summana. See on soovitatav ennekõike siis, kui võib eeldada, et kindlustusväärtus kindlustuslepingu kehtivuse ajal oluliselt ei muutu.⁸⁵ Kui kokkuleppeline kindlustusväärtus erineb kindlustusjuhtumi toimumisel oluliselt tegelikust kindlustusväärtusest, tuleb lähtuda tegelikust kindlustusväärtusest (VÕS § 480 lg 3). Saksa erialakirjanduses on avaldatud seisukohta, et väheoluliseks võib lugeda kokkuleppelise ja tegeliku kindlustusväärtuse kuni 10-protsendilise erinevuse.⁸⁶ Tegeliku kindlustusväärtuse rohkem 10-protsendiline erinevus kokkuleppelisest kindlustusväärtusest võib viia selleni, et kindlustusandja hüvitab kindlustusvõtjale rohkem või vähem, kui on kahju tegelik suurus.⁸⁷ Seega ei saa suure tõenäosusega kindlustusvõtja tugineda VÕS § 477, kui ta kokkulepitud kahjust

⁸⁴ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II. (viide 51) lk 521.

⁸⁵ *Ibid*, lk 521.

⁸⁶ Lahe, J. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. (viide 69), lk 99.

⁸⁷ *Ibid*, lk 99.

peaks kindlustusvõtjale hüvitama tegelikult tekkinud kahjust rohkem.⁸⁸ Pigem peaks kirjeldatud juhtumil püüdma kindlustusandja tugineda sellele, et kokkuleppeline kindlustusväärtus erineb oluliselt tegelikust kindlustusväärtusest.⁸⁹

Ehitise kindlustamise korral võivad VÕS 480 lg 4 järgselt pooled ehitise kindlustusväärtusena kokku leppida kindlustatud ehitise taastamise maksumuse. Sellisel juhul võib kindlustusvõtja nõuda summat, mis vajalik samaväärse hoone taastamiseks, kusjuures ehitise vanust ja kulumit arvestama ei pea.⁹⁰ Kindlustusandjal on sellisel juhul küll õigus pakkuda kindlustusvõtjale ehitada materjaliga, mis samavõrd kulunud, kui kahjustunud hoone või selle osa materjal.⁹¹ Kui kindlustusandjal sellist materjali välja pakkuda pole, siis peab ta arvestama ehitise taastamise kuludega uuest materjalist.⁹² Janno Lahe on 2006 aasta Juridica artiklis asunud seisukohale, et VÕS § 480 lg 4 on erisäte sama paragrahvi lg 3 suhtes.⁹³

VVG § 87 järgselt võivad kindlustusandja ja kindlustusvõtja leppida kokku kokkuleppelise kindlustusväärtuse, mis loetakse kindlustushuvi väärtuseks, kui see ületab oluliselt tegeliku kindlustusväärtuse sellel ajahetkel. Kui kindlustussumma on väiksem kui kokkuleppeline kindlustusväärtus, siis vastutab kindlustusandja proportsionaalselt kindlustusväärtuse ja kokkuleppelise väärtuse suhtele, isegi kui kokkuleppeline kindlustusväärtus on oluliselt ülehinnatud.⁹⁴

Erinevalt Eesti võlaõigusseadusest Saksamaa kindlustuslepinguseadus kokkuleppelist ehitise taastamisväärtuse võimalust ette ei näe.

Põhjalikult on kokkuleppelise kindlustusväärtuse mõistet käsitlenud Riigikohus oma otsuses nr 3-2-1-133-12, mille punktis 23 ei nõustu kolleegium ringkonnakohtu järeldusega, et poliisil märgitud kindlustussumma 2 200 000 krooni on ehitise kokkuleppeline kindlustusväärtus. VÕS § 480 lg 1 kohaselt võivad kindlustuslepingu pooled kokkuleppel määrata eelnevalt kindlustusväärtuse kindla summana (kokkuleppeline kindlustusväärtus). VÕS § 480 lg 3 esimese lause järgi ei loeta kokkuleppelist kindlustusväärtust kindlustusväärtuseks, kui see erineb oluliselt tegelikust kindlustusväärtusest kindlustusjuhtumi toimumise ajal. VÕS § 480 lg 3 teise lause järgi lähtutakse sel juhul tegelikust kindlustusväärtusest. Ringkonnakohus luges ekslikult kindlustusväärtuses kokkuleppimiseks alakindlustuse vältimiseks kindlustussumma

⁸⁸ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II. (viide 51) lk 522.

⁸⁹ *Ibid*, lk 522.

⁹⁰ Lahe, J. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. (viide 69), lk 99.

⁹¹ *Ibid*, lk 99.

⁹² *Ibid*, lk 99.

⁹³ *Ibid*, lk 99.

⁹⁴ Saksamaa kindlustuslepinguseadus (*Versicherungsvertrag*). (viide 25).

kindlustusväärtusega võrdseks lugemise. VÕS § 482 sätestab, et kui kindlustussumma on väiksem kui kindlustusväärtus kindlustusjuhtumi toimumise ajal (alakindlustus), vastutab kindlustusandja kahju eest võrdeliselt kindlustussumma suhtega kindlustusväärtusesse kindlustusjuhtumi toimumise ajal. Seega ei tähenda kindlustussumma kindlustusväärtusega võrdseks lugemine kokkuleppelises kindlustusväärtuses kokkuleppimist. Samas lähtus ringkonnakohus väärast arusaamast, et kokkuleppelise kindlustusväärtuse korral on hagejal igal juhul õigus nõuda hüvitist, mis vastab hoone taastamise maksumusele hoone vanust ja amortisatsiooni arvestamata. Kokkuleppeline kindlustusväärtus on oluline VÕS § 481 (ülekindlustus) ja § 482 (alakindlustus) kohaldamise puhul. Ringkonnakohtu otsuse põhjendused kindlustushüvitise suuruse kohta oleksid olnud õiged juhul, kui ringkonnakohus oleks tuvastanud, et pooled sõlmisid VÕS § 480 lg-s 4 nimetatud kokkuleppe. VÕS § 480 lg 4 sätestab, et ehitise kindlustamise korral võivad lepingupooled ehitise kindlustusväärtusena kokku leppida kindlustatud ehitise taastamise maksumuse. Sellisel juhul võib kindlustusvõtja nõuda summat, mis on vajalik samaväärse ehitise ehitamiseks, kusjuures hävinud ehitise vanust ja amortisatsiooni ei võeta arvesse. Kolleegium on varem leidnud, et kindlustusandja ei pea kindlustusjuhtumi toimumisel lähtuma oma kohustuse täitmisel kindlustuslepingus määratud kindlustussummast, vaid peab igal üksikjuhul hindama kindlustusjuhtumi tõttu tekkinud kahju suurust (vt Riigikohtu 20. novembri 2007. a otsust tsiviilasjas nr 3-2-1-104-07, p 12). Nagu öeldud, võimaldab VÕS § 480 lg 4 erandina kokku leppida, et ehitise taastamise korral ei arvestata kindlustusväärtuse kindlakstegemisel ehitise vanust ja amortisatsiooni. Sellisel juhul kohaldatakse VÕS § 477 samal viisil, st et kahju suuruse arvestamisel lähtutakse üksnes ehitise taastamise kuludest. Kuna ringkonnakohus ei tuvastanud, et pooled oleksid kokku leppinud kindlustusväärtusena kindlustatud ehitise taastamise maksumuse VÕS § 480 lg 4 järgi, siis oleks ringkonnakohus pidanud arvestama VÕS §-s 477 sätestatud. VÕS § 477 järgi ei ole kindlustusandja kohustatud täitma kindlustusvõtjale rohkem, kui on kahju tegelik suurus, isegi kui kindlustussumma on kindlustusjuhtumi toimumise ajal kindlustusväärtusest suurem.

Eeltoodud Riigikohtu otsuse põhjal on käesoleva töö autor jõudnud seisukohale, et kui kindlustusvõtja soovib kahjujuhtumi korral olla täiesti kindel, et kindlustusandja hüvitab kahju korral ehitise taastamise kulud hoone vanust ja kulumit arvestamata, siis tuleb kindlustuslepingus ehitise kindlustusväärtuseks kokku leppida „ehitise taastamise maksumus vastavalt VÕS § 480 lg 4“.

Alljärgnevalt analüüsib autor kindlustusandjate tüüpitingimusi selgitamiseks, kas Eesti kindlustusseltsid pakuvad võimalust kindlustada hoonet ehitise taastamise maksumusele

vastava kindlustusväärtusega.

If kindlustuse kodukindlustuse tingimustes⁹⁵ ei pakuta kindlustusväärtust ehitise taastamisväärtuses kulumit arvesse võtmata. Seesami kodukindlustuse tingimuste⁹⁶ punkt 8.3. viitab päevaväärtusele, mille leidmiseks lahutatakse taastamisväärtusest see väärtuse osa, mille vara on kahju juhtumise päevaks kaotanud kulumise tõttu. Punktis 8.5. on kirjas, kui hoone või korteri kulum vahetult enne kindlustusjuhtumit on suurem kui 50% või kui hoonet või korterit ei asuta kahe aasta jooksul alates kindlustusjuhtumi hetkest taastama, hüvitatakse kahju päevaväärtuse alusel. Sarnaselt Seesamile rakendavad kulumit ka Salva ning Ergo.

Käesoleva töö autor järeldeb, et kindlustusandjad pakuvad kindlustusväärtuseks ehitise taastamisväärtuse kulumit arvesse võtmata ainult teatud tingimustel. Kindlustusvõtja peab esiteks ehitise mõistliku aja jooksul taastama ning teiseks ei tohi ehitise vanus või kulum olla kindlustingimustes sätestatud piiridest suurem. Autori arvates on tegemist sulamiga kahest erinevast seaduses toodud kindlustusväärtuse definitsioonist – VÕS § 479 lg 3 ja VÕS § 480 lg 4. Teisisõnu, kindlustusjuhtumi toimumisel otsustab kindlustusandja vastavalt kindlustustingimustele, kas kulumit vastavalt VÕS § 479 lg-le 3 rakendatakse või mitte.

2.3 Kindlustusandja hüvitamiskohustus

Kindlustusandja täitmiskohustus ja selle ulatus tuleneb VÕS §-st 476. Sama paragrahvi lg 1 kohaselt peab kindlustusandja lepingu kohaselt hüvitama kindlustatud isikule kindlustusjuhtumi tõttu tekkinud kahju, sh kindlustusjuhtumi tagajärgede likvideerimise tulemusena tekkinud kahju. Eelduslikult on VÕS § 476 lg 4 järgselt kahjukindlustuses hüvitatavaks kahjuks otsene varaline kahju.⁹⁷

Võlaõigusseaduse kommentaatorid on märkinud, et kindlustusandja hüvitamiskohustuse määratlemisel tuleb pöörata tähelepanu eelkõige hüvitamise aluseks olevale kindlustuslepingule.⁹⁸

BGH 24.05.2006. a otsuses nr IV ZR 263/03⁹⁹ on jõutud seisukohale, et seadus ei näe ette, et kindlustuslepingus kokkulepitud kahjuhüvitis peab vastama üldiselt tsiviilõiguslikult väljamakstavatele hüvitistele. Pigem on kindlustusandja vaba oma

⁹⁵ If P&C Insurance AS, Eluasemekindlustuse tingimused TEK 20101. (viide 13).

⁹⁶ Seesam Insurance AS. Kodukindlustuse tingimused 3/2011. (viide 15).

⁹⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II. (viide 51), lk 515.

⁹⁸ *Ibid*, lk 516.

⁹⁹ Saksamaa Riigikohtu 24.05.2006 a otsus nr IV ZR 263/03. (viide 24).

kindlustustingimustes määratlema, mis ulatuses ja millistel tingimustel kindlustusjuhtumist tingitud kahjud hüvitatakse ning millises ulatuses peab kindlustusvõtja aktsepteerima hüvitise alandamist. Sama kohtuasja otsuses leiab kolleegium, et VVG kehtestab aga BGB §§ 249 jj erineva regulatsiooni, mis puudutab kahju hüvitamise viisi ja ulatust. Vastavalt VVG § 1 hüvitab kindlustusandja kahjukindlustuses kindlustusjuhtumi tõttu tekkinud varakahju lepinguga ettenähtud ulatuses.

Autor on seisukohal, et kindlustusandjatele on antud vabadus vastavalt võlaõigusseaduses etteantud reeglitele kindlustustingimustes ära määratleda kahju hüvitise ulatus kahel viisil:

- ehitise kindlustusväärtus, arvestades kahju korral kulumit (VÕS § 479 lg 3) või
- kokkuleppeline kindlustusväärtus, milleks kahju korral on kindlustatud ehitise taastamise maksumus kulumit arvestamata (VÕS § 480 lg 4).

Tõenäoliselt ühe põhjusena ei soovi kindlustusandjad pakkuda ehistele kindlustuskaitset taastamisväärtuses seetõttu, kuna VÕS § 500 lg 1 sätestab - kui ehitise kindlustuslepingus on kokku lepitud, et kindlustusvõtja kohustub kindlustushüvitist kasutama ehitise taastamiseks, siis kindlustushüvitise maksmine muul eesmärgil või kui ehitise taastamine pole tagatud, võib hüpoteegipidaja nõuda kindlustusandjalt uut maksmist. Siin võiks olla lahenduseks pankade ja kindlustusseltside sellealane koostöö.

Olavi-Jüri Luik ja Andrus Kattel on Juridica 2009 a väljaandes¹⁰⁰ põhjalikult käsitlenud hüpoteegipidaja õiguseid ja kohustusi ehitise kindlustamisel, mida reguleerivad VÕS §§ 499–504. Selle regulatsiooniga on oluliselt laiendatud kindlustusandja kohustusi võrreldes õigussuhtega, milles ei osale hüpoteegipidaja.¹⁰¹ Teatud juhtudel on kindlustusandjale ette nähtud topelthüvitamise kohustus või peab kindlustusandja tasuma kindlustushüvitise hüpoteegipidajale, kuigi kindlustusandja on vabanenud täitmiskohustusest kindlustusvõtja ees.¹⁰² Seega paneb kõnealune regulatsioon kindlustusandja hüpoteegi esemeks oleval kinnistul asuva ehitise kindlustamisel ebasoodsamasse olukorda kui muu pandieseme kindlustamisel.¹⁰³ Seega, nagu O-J. Luik ja A. Kattel oma Juridica artiklis tabavalt märgivad, tekib kindlustusandjal VÕS § 500 lg 1 alusel topelthüvitise kohustus.¹⁰⁴ Võrreldes tavalise kindlustusvõtja või soodustatud isikuga on hüpoteegipidaja positsioon ehitise kindlustamise puhul oluliselt soodsam:

¹⁰⁰ Luik, O-J., Kattel, A. Hüpoteegipidaja – privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses. Tallinn: Juridica, 2009, lk 428.

¹⁰¹ *Ibid*, lk 428.

¹⁰² *Ibid*, lk 428.

¹⁰³ *Ibid*, lk 428.

¹⁰⁴ *Ibid*, lk 431.

– kindlustusandjale on ette nähtud topelthüvitamise kohustus, kui ehitise kindlustuslepingus on kokku lepitud, et kindlustusvõtja kohustub kasutama kindlustushüvitist ehitise taastamiseks, aga kindlustus hüvitise maksmine kindlustusvõtjale toimus muul eesmärgil või ehitise taastamist tagamata, ja

– hüpoteegipidajal on õigus saada kindlustus hüvitist olukorras, kus kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu täitmiskohustusest kindlustusvõtja ees (erandiks siiski 1) kindlustusmakse mittetasumine ja 2) kahju tahtlik põhjustamine kindlustusvõtja poolt).¹⁰⁵

Arusaadavalt ei soovi kindlustusandjad võimalikku VÕS § 500 lg-st 1 tulenevat topelthüvitise riski võtta, mistõttu ei maksta kindlustusvõtjale hüvitist täies ulatuses välja enne, kui kindlustusvõtja on ehitise täismahus taastanud. Kindlustusandja saab oma riski maandada, kui maksab hüvitise välja osade kaupa, vastavalt ehitise taastamise etappidele. Teise võimalusena saab kindlustusandja topelthüvitise riski vältida, kui küsib hüpoteegipidajalt vastavalt VÕS § 500 lg 1 kindlustushüvitise maksmiseks sellisel viisil eelneva nõusoleku.

Teise tõenäolisel põhjusena ei soovi kindlustusandjad taastamisväärtuses kindlustuskaitset pakkuda, kuna tõenäoliselt kardetakse taastamisväärtuses hüvitamise tõttu suuremat kahjusust ning seeläbi kindlustusandja kehvemaid majandustulemusi. Kuid selle riski peaksid kindlustusandjad saama maandada kõrgema kindlustusmaksega.

Riigikohus on asunud ehitise kahjustumisel kahjuhüvitise suuruse määramise küsimuses kahele erinevale seisukohale. Varasemates lahendites on leitud, et VÕS § 132 ülesanne on tagada kinnisasja kahjustumisel vara koosseisu säilimist ning 2012. aasta lõpus on Riigikohus jõudnud seisukohale, et ehitise kahjustumisel tuleb kahju suuruse arvutamisel kahjukindlustuses aluseks võtta VÕS § 479 lg 3.

Riigikohtu lahendis nr 3-2-1-121-08 on kolleegium leidnud, et kui VÕS §-s 127 kehtestatud põhimõtted kaitsevad üldiselt kahju hüvitamise kohustuse kaudu kahjustatud isiku vara väärtust, siis VÕS § 132 mõte on kaitsta kahjustatud isiku vara koosseisu säilimist. Järelikult lähtutakse asja kahjustamise korral kahjuhüvitise kindlaksmääramisel eelkõige vara senise koosseisu taastamiseks vajalike kulutuste suurusest.

2012 aasta lõpus on Riigikohtu kolleegium oma otsuses nr 3-2-1-133-12 jõudnud järeldusele, et kahjukindlustuse puhul peab kindlustusandja VÕS § 426 lg 1 esimese lause kohaselt hüvitama kindlustusjuhtumi toimumisel tekkinud kahju üksnes kokkulepitud rahasumma ulatuses, mis on kindlustusandja maksimaalseks väljamaksusummaks (kindlustussumma). Kooskõlas VÕS § 476 lg-ga 1 peab kindlustusandja lepingu kohaselt

¹⁰⁵ Luik,O-J., Kattel,A. (viide 100), lk 431.

hüvitama kindlustatud isikule kindlustusjuhtumi tõttu tekkinud kahju, sh kindlustusjuhtumi tagajärgede likvideerimise tulemusena tekkinud kahju. Ehitise kindlustusväärtuse mõiste sätestab VÕS § 479 lg 3. Selleks on tavaline kohalik ehitusväärtus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa.

Autor leiab, võttes aluseks eeltoodud Riigikohtu otsuse, et VÕS § 479 lg 3 on vaid seaduses sätestatud võimalus, kuna kahju tuleb hüvitada vastavalt kindlustuslepingule (VÕS 476 lg 1). Seega VÕS §§ 476 ja 479 ei ole omavahel automaatselt seotud.

Kui kahjukindlustuses soovitakse järgida VÕS § 127 lg 1 ja VÕS 132 lg 3 tulenevat põhimõtet – taastada võimalikult sarnane olukord, mis eelnes kindlustusjuhtumile, siis tuleks pakkuda kindlustusvõtjatele võimalust kindlustada hooneid taastamisväärtuses (VÕS § 480 lg 4), ilma kahju korral kulumit arvestamata. Selline kindlustuskaitse annaks kahju kannatanud isikule võimaluse oma eluase täies ulatuses taastada.

Asja taastamine peab toimuma mõistlikel tingimustel, ehk kahjustatud isik peab valima asja taastamiseks soodsaima võimaluse. Kui kahjustunud isik laseb teha kallima kulutuse, siis rikub ta VÕS § 139 lg 2 järgset kahju vähendamise kohustust. BGB § 249 esimese lause, BGB § 254 lg 2 ja BGB § 254 lg 2 koosmõju arvestades on Saksa kohtud jõudnud järeldusele, et hüvitada tuleb ainult vajalikud kulud.¹⁰⁶ Nimelt tuleneb Saksa kohtute praktikast, et hageja nõue peab olema majanduslikult põhjendatud (*Wirtschaftlichkeitsgebot*).¹⁰⁷ See tähendab, et hageja peab BGB § 249 järgselt valima erinevate taastamisvõimaluste vahel kõige kuluefektiivsema (*cost-effective*) lahenduse.¹⁰⁸

Käesoleva töö autor on seisukohal, et kuluefektiivseim lahendus ei pruugi alati olla soodsaim lahendus. Oluline on, et taastamiskulud oleksid mõistlikud ja töö vastaks minimaalselt ehituskvaliteedile, mis oli hoonel enne kahju tekkimist. Samuti peab tehtud taastamistöode puhul olema tagatud seaduses selgesõnaliselt ettenähtud nõudeõigus ebakvaliteetse töö korral.

Finantsinspektsiooni juhendis¹⁰⁹ „Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele“ on määratletud soovituslik käitumine kindlustusandja poolt kindlustushuvi väljaselgitamisel. Juhendi punktis 7.1. on toodud, et kindlustushuvi väljaselgitamise kohustus tähendab üldjuhul kindlustusandja jaoks õigusaktides sätestatud korras kindlustusvõtjale lepingueelse teabe esitamist ja mõistlike jõupingutuste tegemist, et omalt poolt kaasa aidata tingimuste loomisele selleks, et kindlustusvõtja saaks hinnata sõlmitava

¹⁰⁶ Markesinis, B.S., Unberath, H. (viide 23), lk 933.

¹⁰⁷ *Ibid*, lk 934.

¹⁰⁸ *Ibid*, lk 934.

¹⁰⁹ Finantsinspektsioon. Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele (viide 53), lk 15.

kindlustuslepingu sobivust isikliku kindlustushuviga. Samuti seda, et kindlustusandja teeb kõik enda poolt võimalikud pingutused suunamaks kindlustusvõtjat kindlustushuvi võimalikult selgelt avaldama ning pakub sellisele huvile võimalikult lähedast kindlustuslepingut. Vastavalt punktile 7.4. peab kindlustusandja tegema kõik omalt poolt võimaliku, et valida kindlustuslepingute seast välja selline, mis võimalikult lähedaselt vastab kindlustusvõtja kindlustushuvile. Kui pakutav kindlustusleping ei vasta täielikult kindlustusvõtja avaldatud kindlustushuvile, hoiatab kindlustusandja sellest kindlustusvõtjat. Kui on põhjust arvata, et kindlustusvõtjal on raskusi pakutavate kindlustuslepingute hindamisel, on kindlustusandjal kohustus kindlustusvõtjat nõustada kõigi (asjassepuutuvate) kindlustuslepingute osas ning asjaomaseid nõuandeid põhjendada, samuti kohustus selgitada välja kindlustusvõtja soovid ja vajadused, võttes arvesse nimetatud nõustamisele kuuluva aja ja vaeva ning potentsiaalselt makstavate kindlustusmaksete suhet huvile võimalikult lähedast kindlustuslepingut.

Autor on seisukohal, et vastavalt eeltoodud Finantsinspektsiooni juhendile ja VÕS § 478 lg-le 1 tuleks kindlustusandjatel tulevikus ehitiste kindlustamisel pakkuda kindlustusvõtjatele kahte erinevat võimalust:

- 1) VÕS § 479 lg 3 järgne ehitise kindlustusväärtus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa. Vastav kulumi suurus summaliselt või protsentuaalselt peaks olema selge ja kindlustuspoliisile märgitud juba lepingu sõlmimisel.
- 2) VÕS § 480 lg 4 vastav ehitise taastamise maksumus, ehitise seisundit, ehk kulumit arvesse võtmata.

Kindlustusandja saaks vajadusel rakendada vanemate hoonete ehitise taastamisväärtuses kindlustamisel kõrgemat tariifi. Tõenäoliselt on suur osa kindlustusvõtjatest huvitatud oma ehitiste kindlustamisest taastamisväärtuses.

LÕPPSÕNA

Käesoleva bakalaureusetöö peamiseks eesmärgiks on analüüsida kahju suuruse arvutamise seotud probleeme ehitise kahjustumisel kahjukindlustuses. Töö koostamisel püstitas töö autor hüpoteesi, et kindlustusandjad võtavad ehitise kahjustumisel kahju suuruse määramisel reeglina aluseks VÕS § 479 lg 3 järgselt ehitise väärtuse, arvestades maha ehitise vanusest ja amortisatsioonist tuleneva summa. Samas on Riigikohus mitmetes oma kohtuotsustes jõudnud tulemuseni, et erinevalt kindlustusandjate tüüptingimustes märgitust, tuleb kahju suuruse arvutamisel vastavalt VÕS § 132 lg-le 3 lähtuda ehitise taastamise maksumusest. Töö eesmärgiks oli leida vastus küsimusele, kas kindlustusandjate tüüptingimustes sätestatud reeglid kahju suuruse määramisel ehitise kahjustumisel on õiguspärased, ning miks ja kui suurel määral erinevad need VÕS-i üldosa § 132 lg-s 3 toodud regulatsioonist.

Kahju üldmõistet võlaõigusseaduses defineeritud ei ole. Üldistatult võib termini kahju all mõista igasugust mittevabatahtlikku isikliku või varalise hüve vähenemist. Saksa õiguses on varakahju hüvitamisel BGB § 249 esimese lõike lähtepunktiks *status quo* taastamine, ehk kahju põhjustaja peab tegema jõupingutusi taastamiseks või parandamiseks kannatanu vara.

Kahju korral tuleb tuvastada, kas vaatlusaluse ehitise puhul on tegemist kinnis- või vallasasjaga, kuna sellest sõltub, kas ehitise võib olla hävinud või kahjustunud. Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-113-08 punktist 14 tuleneb, et kui ehitise hävib tulekahjus, siis on eelduslikult tegemist kinnisasja kahjustumisega. Kui asja on kahjustatud, hõlmab kahjuhüvitis VÕS § 132 lg 3 järgi eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise.

Asjade kahjustamise korral ei kaitse seadus seega erandina mitte isiku vara väärtuse, vaid nimelt selle koosseisu säilimist. Seetõttu ei kuulu üldjuhul hüvitamisele mitte isiku vara väärtuse vähenemine vaid kahju, mis seisneb endise olukorra taastamiseks vajalikes kulutustes.

Kuna taastamise korral ei tohi kindlustusandja hüvitist saadava kasu võrra vähendada, tõstatub küsimus kahjustatud isiku kasu saamises. VÕS § 127 lõikele 5 tuginedes on antud näite juures kasuliku tagajärje mahaarvamine keelatud, sest uue hoone püstitamiseks vajaliku hüvitise vähendamine viiks olukorrani, kus hoone rajamine ostuks võimatuks. Sellisel juhul poleks aga võimalik täita VÕS-i § 132 alusel läbiviidava kahju

hüvitise peamist eesmärki – tagada kahju hüvitamise kaudu isiku vara endise koosseisu säilimine sõltumata vara väärtusest.

Edasi uuris käesoleva töö autor võlaõigusseaduse eriosa 23. ja 24. peatükist, kas kindlustusandja võib ehitise kindlustamisel oma hüvitisreeglitega ette näha kahju suuruse määramise VÕS § 132 toodust erineval viisil. Riigikohus on otsuses nr 3-2-1-133-12 leidnud, et kui ehitise ei ole eraldi kokkuleppena kindlustatud VÕS § 480 lg 4 sätestatud kokkuleppelises kindlustusväärtuses, siis on ta eelduslikult kindlustatud VÕS § 479 lg 3 järgi. Selleks on tavaline kohalik ehitusväärtus, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa.

Lisaks uuris töö autor, kuidas on reguleeritud ehitise kahjustumisel hüvitise määramine Saksa õiguses ning millised suunised annab PEICL.

VVG-s ehitise kindlustusväärtuse mõiste puudub. VVG § 88 järgselt on kindlustusväärtus, juhul kui kindlustus puudutab mõnd asja või asjade kooslust, summa, mis tuleb kindlustusvõtjal kindlustusjuhtumi toimumise ajal kulutada selleks, et kindlustatud asi taastada või taastada uues seisundis, arvates maha vahe vana ja uue asja keskmiste väärtuste vahe. Seega VVG § 88 vastab oma sisult VÕS § 479 lg 3 sisule.

PEICL-is eraldi ehitise kindlustusväärtust välja pole toodud. Kaheksandas peatükis, kindlustussumma ja kindlustusväärtuse paragrahvis 8:101 lg 1 on kirjas, et kindlustusandja ei ole kohustatud hüvitama enam kui on tegelik kahju suurus. PEICL-i artikli 8:101 lg 2 järgselt peab eraldi kokku lepitud kindlustusväärtuse korral kindlustusandja hüvitama kokkuleppelise väärtuse isegi juhul, kui see ületab tegeliku kahju suuruse. Nii on PEICL kooskõlas Eesti kehtiva regulatsiooniga, kus vaikimisi kohaldatav on VÕS § 479 lg 3 ning erikokkuleppel kohaldatav VÕS § 480 lg 4.

Kindlustuslepingute tõlgendamisel on keskse tähtsusega VÕS § 476, millest tuleneb kindlustusandja täitmise kohustus ja selle ulatus. Sama paragrahvi lg-ga 1 kooskõlas peab kindlustusandja lepingu kohaselt hüvitama kindlustatud isikule kindlustusjuhtumi tõttu tekkinud kahju, sh kindlustusjuhtumi tagajärgede likvideerimise tulemusena tekkinud kahju. Seega kindlustusandja saab vastavalt VÕS § 476 lg 1 tulenevalt kindlustustingimustes ette näha, millistel juhtudel ja millistel alustel arvestatakse kahju hüvitamisel kulumit. Kindlustusandja hüvitamiskohustuse määratlemisel tuleb pöörata tähelepanu eelkõige hüvitamise aluseks olevale kindlustuslepingule. Samuti hüvitab kindlustusandja VVG § 1 kohaselt kahjukindlustuses kindlustusjuhtumi tõttu tekkinud varakahju lepinguga ettenähtud ulatuses.

Autor on seisukohal, et kindlustusandjatele on antud vabadus vastavalt VÕS 476 lg 1 reeglitele määratleda kahju hüvitise ulatus kindlustustingimustes kahel eri viisil:

- ehitise kindlustusväärtus, arvestades kahju korral kulumit (VÕS § 479 lg 3) või
- kokkuleppeline kindlustusväärtus, milleks kahju korral on kindlustatud ehitise taastamise maksumus kulumit arvestamata (VÕS § 480 lg 4).

Töö sissejuhatuses püstitas autor küsimuse, kas kindlustusandjate tüüptingimustes sätestatud reeglid kahju suuruse määramisel ehitise kahjustumisel on õiguspärased ning miks ja kui suurel määral erinevad need VÕS § 132 lg-s 3 toodud regulatsioonist.

Autor püstitas hüpoteesi, et kindlustusandjad võtavad ehitise kahjustumisel kahju suuruse määramisel reeglina aluseks VÕS § 479 lg 3 järgse ehitise väärtuse, arvestades maha ehitise vanusest ja amortisatsioonist tuleneva summa.

Mõningate mööndustega saab küsimusele vastata jaatavalt ning kinnitada hüpoteesi õigsust. Kindlustusandjate tüüptingimused erinevad VÕS § 132 lg 3 regulatsioonist. Kuid autori arvates on kindlustusandjate tüüptingimustes tegemist sulamiga kahest erinevast seaduses toodud kindlustusväärtuse definitsioonist – VÕS § 479 lg 3 ja VÕS § 480 lg 4. Ehk kindlustusjuhtumi toimumisel kindlustusandja otsustab vastavalt kindlustustingimustele, kas kulumit rakendatakse vastavalt VÕS § 479 lg-le 3 või mitte.

Kindlustusandjad ei lepi kulumi protsendis kokku enne kindlustuslepingu sõlmimist. Vaatluselustest kindlustuslepingute tingimustest tuleneb, et kindlustusandjad arvestavad kindlustushüvitise suurust alles pärast kindlustusjuhtumi toimumist. See on kindlustuslepingute arusaadavuse seisukohalt oluline puudus, kuna kindlustusvõtja ei tea kui palju ta kindlustusjuhtumil raha saab. Kulum määratakse alles pärast kindlustusjuhtumit. Samas on kindlustusvõtjal võimalik saavutada ilma eraldi kokkuleppeta VÕS § 480 lg 4 sätestatud tagajärg kui ta hoone taastab ja selle kulum ei ole olenevalt kindlustusandja tüüptingimustest suurem kui 30-50%. Samas on jällegi probleem selles, et kindlustuslepingutes ei ole kirjas kuidas kulumit arvestatakse ja kui suur ehitise kulum enne juhtumit oli. Seega kindlustusandjad ei kohalda ei üheselt VÕS § 479 lg 3 sätestatud versiooni ega VÕS § 480 lg 4 versiooni. Seoses eeltooduga on ehitise kahjustumisel hüvitise suuruse määramisega suur segadus ja kaotajaks on sellises seisus reeglina kindlustusvõtja.

Seega teeb autor ettepaneku, kui ehitist kindlustatakse VÕS § 479 lg 3 alusel, siis peaks kindlustuslepingus olema fikseeritud kulumi protsent. See annaks kindlustusvõtjale selguse, kui suure maksimaalse hüvitisega saab ta kahju korral arvestada.

Käesoleva töö autor leiab, et VÕS § 479 lg 3 järgselt on seadus kindlustusandjatele soodsam kui ülejäänud kahju põhjustajatele, kes peavad kahju hüvitama VÕS § 132 lg 3 kohaselt. Teisisõnu kindlustusandjad saavad vähendada hüvitist ehitise kulumi võrra, kuid ülejäänud kahjude korral, kus kahju hüvitajaks ei ole kindlustusandja, tuleb kahju

põhjustajal hüvitada kõik vara koosseisu säilimiseks tehtavad kulutused. Lõpetuseks leiab autor, et kindlustusseltsid võiksid ehitiste kindlustamisel lisaks kulumiga taastamisväärtusele (VÕS § 479 lg 3) pakkuda kindlustuskaitset ka vastavalt VÕS § 480 lg 4 taastamisväärtuses kulumit kahju korral rakendamata. See eeldaks kindlustusandjalt küll rohkem kindlustamisele eelnevat aja- ja tööjõukulu, kuid kindlustusvõtja jaoks oleks kahju korral tagatud ehitise taastamine täies mahus. Teise võimalusena võiks seadusandja kaaluda võimalust § VÕS 479 lg 3 kaotamist või ümbersõnastamist selliselt, et kulumiga kindlustusväärtust võib kindlustusandja pakkuda näiteks üksnes 50-aastaste või vanemate renoveerimata ehitise kindlustamisel ning sellisel juhul tuleb täpne kulumi protsent fikseerida kindlustuslepingus.

SUMMARY

Damage assessment issues in building insurance.

The main aim of this bachelor's thesis is to analyze the issues related to the calculation of damages in building insurance. The author suggested the hypothesis that insurers' assessment of damage to buildings would usually be founded upon the value of buildings in accordance with Section 479 (3) of the Law of Obligations Act, subject to deductions reflecting age and depreciation. Meanwhile, the Supreme Court has concluded in a number of judgments that calculation of the amount of damages should be based on the cost of repairing a thing in accordance with Section 132 (3) of the LOA, notwithstanding the insurers' standard terms. This work seeks to verify the lawfulness of insurers' rules for assessing the amount of building damages, as set out in their standard terms, and the causes and extent of their difference from Section 132 (3) of the general part of the LOA. The analysis of terms was based on the home insurance terms of If P&C Insurance AS, Ergo Insurance SE, Seesam Insurance AS and Salva Kindlustuse AS. Those insurers were chosen by the author for having the longest experience in the field of home insurance in Estonia and their representative market share in terms of insurance premiums, amounting to 64% of the Estonian home insurance sector in 2012.

The general concept of damage has not been defined in the Law of Obligations Act. In broadest terms, damage may include any involuntary reduction of personal or proprietary benefit. In German law, and more specifically in the first subsection of Section 249 of the BGB, compensation for property damage has been tied to restoring the *status quo*, i.e. the person causing the damage should make efforts to restore or repair the property of the injured party.

In case of damages, it should first be established whether the building is movable or immovable property, as this determines whether the thing could have been destroyed or damaged. According to paragraph 14 of Supreme Court judgment No 3-2-1-113-08, destruction of a building by fire shall be assumed to constitute damage to immovable property. Under Section 132 (3) of the LOA, if damage is caused to a thing, compensation for the damage shall cover, in particular, the reasonable costs of repairing the thing and the potential decrease in the value of the thing.

Thus, the case of damaged things entails a legal derogation by which but the actual composition of a person's property, and not the value thereof, is the protected good.

Therefore, a person shall generally be indemnified for the cost of restoring the original situation, not for loss of property value.

In case of restoration, an insurer is not permitted to reduce compensation by the amount of gains, which leads to the issue of enrichment of the injured party. According to Section 127 (5) of the LOA, gains cannot be deducted in this example because reduction of an amount intended for the construction of a new building would render such construction impossible. This would prevent the achievement of the main objective of compensation under Section 132 of the LOA – to restore the composition of a person's property by means of indemnity, regardless of property value.

Next, the author analyzed Chapters 23 and 24 of the special part of the LOA in order to determine whether an insurer's rules of compensation could establish a damage assessment scheme different from the one provided in Section 132 of the LOA. At the end of 2012, the Supreme Court found in judgment No 3-2-1-133-12 that upon the lack of any clear agreement to insure a building at an agreed value under Section 480 (4) of the LOA, the building shall be deemed to have been insured under Section 479 (3) of the LOA. This means ordinary local construction value from which a reasonable amount reflecting the condition, and in particular the age and depreciation, has been deducted.

Further, the author checked for regulation regarding assessment of compensation for building damage in German law and for PEICL guidelines.

The VVG includes no definition of the insurable value of buildings. Under Section 88 of the VVG, insurable value shall be deemed to be the amount which the policyholder must spend upon occurrence of the insured event to replace or to restore the insured property to mint condition, minus the reduced market value resulting from the difference between old and new. Accordingly, the contents of Section 88 of the VVG and Section 479 (3) of the LOA are essentially the same.

PEICL does not have a separate provision for insurable value of a building. In Chapter Eight „Sum Insured and Insured Value“, subsection 1 of Article 8:101 sets out that the insurer shall not be obliged to pay more than the amount necessary to indemnify losses actually suffered. Under subsection 2 of Article 8:101, a clause which provides for the agreed value of the subject matter insured shall be valid even if the said value exceeds the actual amount of damage. PEICL is thus in conformity with the applicable Estonian framework where Section 479 (3) of the LOA shall be applicable by default and Section 480 (4) of the LOA may be applied under specific agreement.

Insurance contracts should be interpreted in the light of Section 476 of the LOA which covers the insurer's obligation to compensate and the extent thereof. According to

subsection 1, the insurer shall, pursuant to the contract, compensate the insured person for any damage sustained due to the insured event, including damage sustained as a result of eliminating the consequences of the insured event. Thus, Section 476 (1) of the LOA allows the insurer to set out the cases where depreciation shall be accounted for and the relevant calculation methods in its terms of insurance. The insurer's obligation to compensate shall be established mainly on the basis of the underlying insurance contract. Similarly, the first sentence of Section 1 of the VVG provides that an insurer shall compensate for proprietary damage sustained due to an insured event within the limits provided in the contract.

The author finds that insurers have thus been afforded the right to determine, subject to the rules of Section 476 (1) of the LOA, the extent of damage compensation in their insurance terms on the basis of:

- the insurable value of the building, accounting for depreciation in case of damage (Section 479 (3) of the LOA), or
- the agreed value, which shall be the cost of restoring the insured building after damage, without accounting for depreciation (Section 480 (4) of the LOA).

In the introduction, the author raised the question of lawfulness of insurers' rules for establishing the amount of building damages, as set out in their standard terms, and the causes and extent of their difference from Section 132 (3) of the general part of the LOA.

The author also suggested the hypothesis that insurers' assessments of damage to buildings would usually be founded upon the value of buildings in accordance with Section 479 (3) of the Law of Obligations Act, subject to deductions reflecting age and depreciation.

With certain allowances, the answer to the question was positive and the hypothesis was proven correct. Indeed, insurers' standard terms deviate from the regulation of Section 132 (3) of the LOA. However, the author finds that insurers' standard terms are an amalgamate of two concepts of insurable value which have been provided in Section 479 (3) and Section 480 (4) of the LOA. This means that an insurer can decide, in accordance with the terms of insurance, whether or not to apply depreciation in accordance with Section 479 (3).

Insurers do not agree upon the rate of depreciation prior to conclusion of insurance contracts. Instead, the surveyed terms of insurance contracts indicate that insurers calculate the amount of insurance indemnity after the insured event has occurred. This is a major flaw in terms of the clarity of insurance contracts, making it impossible for the policyholder to know the amount receivable upon an insured event. Depreciation is only

assessed after the insured event. Meanwhile, a policyholder can achieve the result set out in Section 480 (4) of the LOA without special agreement if the building is restored and the depreciation thereof does not exceed 30–50%, depending on the insurers' standard terms. The issue with such cases is that insurance contracts do not specify the method for calculating depreciation or the rate of depreciation prior to the event. As a result, insurers do not explicitly apply either Section 479 (3) or Section 480 (4) of the LOA. This leads to considerable confusion upon the establishment of the amount of indemnity for damage to buildings, usually to the detriment of policyholders.

The author therefore proposes that the rate of depreciation should be fixed in the insurance contract when insuring buildings under Section 479 (3) of the LOA. This would allow the policyholders to determine the maximum indemnity in case of damage.

The author concludes that Section 479 (3) of the LOA favours insurers over other persons who must compensate for damage under Section 132 (3) of the LOA. In other words, insurers are entitled to deduce the depreciation of a building from the amount of indemnity, while non-insurers have to compensate for any damage at the full cost of restoring the composition of property. The author suggests that insurers should offer building insurance not only at restoration cost less depreciation (Section 479 (3) of the LOA), but also in accordance with Section 480 (4) of the LOA, i.e. without accounting for depreciation in case of damage. This would increase the pre-contract time and labour expenditure of insurers, while ensuring the full restoration of the policyholders' buildings in case of damage. Another possible solution would be for the legislator to repeal Section 479 (3) of the LOA or reword it to allow insurers to offer depreciated insurable value only for non-renovated buildings older than e.g. 50 years and require a specific rate of depreciation to be included in the insurance contract.

LÜHENDID

BGB - Saksamaa tsiviilseadustik (*Bürgerliches Gesetzbuch*)

BGH - Saksamaa Riigikohus (*Bundesgerichtshof*)

EhS - Ehitusseadus

PEICL - Euroopa kindlustuslepinguõiguse ühtsetes printsiipides (Principles of European Insurance Contract Law)

TsÜS - Tsiviilseadustiku üldosa seadus

VVG - Saksamaa kindlustuslepinguseadusest (*Versicherungsvertrag*)

VÕS - Võlaõigusseadus

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Kingisepp, M. Diplomitöö: Kahjuhüvitis postmodernses deliktiõiguses. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002.
2. Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõiguse üldosa. Tallinn: Juura, 2004.
3. Lahe, J. Kindlustussumma ja kindlustusväärtuse tähendus kindlustuslepinguõiguses. Tallinn: Juridica, 2006.
4. Lahe, J. Kindlustusõigus, Tallinn: Juura, 2007.
5. Luik, O.-J., Haavasalu, K. Kindlustusriski mõiste sisustamine ja kasutamine kindlustuslepingute tüüptingimustes. Tallinn: Juridica, 2008.
6. Luik, O.-J., Kattel, A. Hüpoteegipidaja – privilegeeritud subjekt kahjukindlustuses. Tallinn: Juridica, 2009.
7. Markesinis, B. S., Unberath, H. German Law of Torts: A Comparative Treatise - Fourth Edition. Oxford, 2002.
8. Sein, K. Diplomitöö: Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitise piiramise alused. Tartu Ülikooli Kirjastus, 2007.
9. Tampuu, T. Lepinguvälised võlasuhted, Tallinn: Juura, 2012.
10. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus: kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura, 2010.

11. Varul,P., Kull,I., Kõve, V., Käerdi,M. Võlaõigusseadus I: kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura, 2006.
12. Varul,P., Kull,I., Kõve, V., Käerdi,M. Võlaõigusseadus II: kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura, 2007.
13. Varul,P., Kull,I., Kõve, V., Käerdi,M., Saare,K. Tsiviilõiguse üldosa õpik, Tallinn, Juura, 2012.

KASUTATUD INTERNETIALLIKAD

14. Eesti Statistikaamet. Kahjukindlustus liigi ja kindlustusandja järgi. Kättesaadav: <http://pub.stat.ee/px-web.2001/Dialog/varval.asp?ma=RRI07&ti=KAHJUKINDLUSTUS+LIIGI+JA+KINDLUSTUSANDJA+J%C4RGI+%28KUUD%29&path=../Database/Majandus/14Rahandus/03Kindlustus/&lang=2> , 14. veebruar 2013
15. Eesti õigekeelsussõnaraamat ÕS 2006. Eesti Keele Sihtasutus, Tallinn 2006. Kättesaadav: <http://www.eki.ee/dict/qs/> , 25. veebruar 2013.
16. Euroopa Liidu liikmesriikide kindlustuslepinguõiguse printsiibid (Principles of European Insurance Contract Law). Kättesaadav: <http://www.uibk.ac.at/zivilrecht/restatement/sprachfassungen/peicl-en.pdf> , 14. veebruar 2013
17. Finantsinspektsioon. Nõuded kindlustuslepingu kohta teabe esitamisele. 30.01.2013, lk 5, punkt 3.2.14. Kättesaadav: http://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_-_Nouded_kindlustuslepingu_kohta_teabe_esitamisele.pdf , 6. märts 2013.
18. Finantsinspektsiooni aastaraamat 2011. Lk 25. Kättesaadav: <http://www.fi.ee/aastaraamat2011/> , 12. veebruar 2013
19. Jauernig, O. Bürgerliches Gesetzbuch 14. Auflage 2011. Saksa tsiviilseadustiku BGB § 94 kommentaarid. Kättesaadav: http://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/Default.aspx?vpath=bibdata%5ckomm%5cjaukobgb_14%5cbgb%5ccont%5cjaukobgb.bgb.p94.htm , 25. veebruar 2013.
20. Keskmised arvestuslikud menetlusajad kriminaal-, tsiviil-, väärteo- ja haldusajade menetlemisel. Vabariigi Valitsus. Kättesaadav: <http://valitsus.ee/et/valitsus/tegevusprogramm/turvaline-eesti/keskmised-arvestuslikud-menetlusajad-kriminaal--tsiviil--vaarteo-ja-haldusajade-menetlemisel> , 20. märts 2013.

21. Minuraha.ee. Kättesaadav: <http://www.minuraha.ee/kindlustamine/> , 12. veebruar 2013

KASUTATUD NORMATIIVMATERJALID

22. Bürgerliches Gesetzbuch (Saksamaa tsiviilseadustik). Ingl. k. versioon. Kättesaadav: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ , 22. veebruar 2013
23. Ehitusseadus. 15.05.2002. - RT I 2002, 47, 297; RT I, 25.05.2012, 22
24. Kindlustustegevuse seadus. 08.12.2004. - RT I 2004, 90, 616. RT I, 29.03.2012, 22
25. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. 27.03.2002. - RT I 2002, 35, 216; RT I, 06.12.2010, 12
26. Versicherungsvertrag (Saksamaa kindlustuslepinguseadus). Ingl. k. versioon. Kättesaadav: http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_vvg/englisch_vvg.html#p0325 , 02. aprill 2013.
27. Võlaõigusseadus. 26.09.2001. - RT I 2001, 81, 487; RT I, 08.07.2011, 21

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

28. Harju Maakohtu 15.10.2009 kohtuotsus nr 2-08-91067 Margus Siitam hagi Seesam Rahvusvahelise Kindlustuse As vastu 433 310 krooni nõudes.
29. Tallinna Ringkonnakohtu 29.04.2008 kohtuotsus nr 2-06-10827 RTR Autondus OÜ hagi Salva Kindlustuse AS vastu 1 100 000 krooni saamiseks.
30. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 13. aprilli 2009. a kohtuotsus nr 3-2-1-144-08 Fortum Termest AS-i hagi Oja 59 Korterühistu, Merle Voitki, Alvar Luntsi, Christo Koppeli, Alar Peetrisoo, Mare Lepa, Ave Fabriciuse, Arnard Lodi, Natalja Pjankova, Maie Palivere, Aare Muttiku, Neonila Kippari ja Andres Lelovi vastu omandiõiguse tunnustamiseks ning Oja 59 Korterühistu vastu kahju hüvitamiseks või müügilepingu muutmiseks. - RT III 2009, 20, 148.
31. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15. juuni 2011. a kohtuotsus nr 3-2-1-51-11 Õie Janseni, Kalju Janseni, Ellen Sinimetsa, Helmi Janseni, Ester Janseni ja Tanel Tesloni hagi Silvi Kiisa vastu 175 000 krooni saamiseks
32. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 18. jaanuari 2006. a kohtuotsus nr 3-2-1-155-05 L. T. hagi AS-i I vastu kindlustushüvitise ja viivise, kokku 315 700 krooni saamiseks. - RT III 2006, 5, 44.

33. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 21. juuni 2011. a kohtuotsus nr 3-2-1-55-11 osahingu Orientor hagi aktsiaseltsi EEK-Trade vastu 334 748 krooni 20 sendi (21 394 euro 31 sendi) saamiseks.
34. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 25. veebruari 2009. a kohtuotsus nr 3-2-1-121-08 Valentina Birkholzi ja Lauri Laksi hagi Pavel Verzbitski vastu 807 469 krooni 30 sendi suuruse kahjuhüvitise saamiseks. - RT III 2009, 10, 68.
35. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 5. märtsi 2008. a kohtuotsus nr 3-2-1-4-08 Väino Ruuli hagi Einar Keldri vastu ehitise omandiõiguse tunnustamiseks. - RT III 2008, 11, 81.
36. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 7. november 2012. a kohtuotsus nr 3-2-1-133-12 osahingu Reef SR hagi ERGO Kindlustuse Aktsiaseltsi vastu kindlustushüvitise ja viivise saamiseks ning kulutuste hüvitamiseks ERGO Kindlustuse Aktsiaseltsi vastuhagi Osahingu Reef SR vastu kindlustushüvitise tagastamiseks ning viivise saamiseks.
37. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 8. detsembri 2008. a kohtuotsus nr 3-2-1-113-08 Osahingu RTR AUTONDUS hagi Salva Kindlustuse AS-i vastu 1 100 000 krooni saamiseks. - RT III 2008, 50, 350.
38. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9. jaanuar 2013. a kohtuotsus nr 3-2-1-167-12 Tallinna linna hagi OÜ BREM Kinnisvarahoidus vastu 3515 euro 14 sendi ja viivise saamiseks
39. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 9. märts 2011. a kohtuotsus nr 3-2-1-169-10 osahingu STARFELD hagi Valga linna vastu kahjuhüvitise saamiseks.
40. Riigikohutu kriminaalkolleegiumi 25. märts 2013. a kohtuotsus nr 3-1-1-31-13. Kriminaalasi Andrei Katsovi süüdistuses KarS § 121 ja § 266 lg 1 järgi. Saksamaa Riigikohtu 24.05.2006 a otsus nr IV ZR 263/03. Kättesaadav: <http://lexetius.com/2006,1492> , Eesti Liikluskindlustuse Fondi tõlge kättesaadav (piiratud ligipääs): http://www.eksl.ee/index.php?option=com_kunena&Itemid=230&func=view&catid=405&id=872&lang=et

KASUTATUD TÜÜPTINGIMUSED

41. If P&C Insurance AS, Eluasemekindlustuse tingimused TEK 20101. Kättesaadav: <http://tingimused.if.ee/ViewPDF.aspx?ID=50bdda38-e6c2-414b-947b-e4b4c8b43d1d> , 14. veebruar 2013.

42. If P&C Insurance AS, Kindlustuse üldtingimused ÜU 20021. Kättesaadav:
<http://tingimused.if.ee/ViewPDF.aspx?ID=1d6efdf9-0353-4a03-ade8-f47da4370d20> ,
14. märts 2013.
43. Ergo Insurance SE, KODU KOGURISKIKINDLUSTUSE TINGIMUSED
KT.0646.11. Kättesaadav:
http://www.ergo.ee/files/Kodu_koguriski_tingimused_KT.0646.11.pdf , 14. veebruar
2013.
44. Salva Kindlustuse AS, KODUKINDLUSTUSE TINGIMUSED KKT-11.10.
Kättesaadav:
<http://www.salva.ee/public/files/kodukindlustuse%20tingimused%20KKT-11%2010.pdf> , 14. veebruar 2013.
45. Seesam Insurance AS. KODUKINDLUSTUSE TINGIMUSED 3/2011. Kättesaadav:
[http://seesam.ee/uploads/files/household-insurance/Kodukindlustuse_tingimused_3_2011_\(15.03.2011\)_EST.pdf](http://seesam.ee/uploads/files/household-insurance/Kodukindlustuse_tingimused_3_2011_(15.03.2011)_EST.pdf) , 14. veebruar
2013.
46. Seesam Insurance AS. ÜLDISED LEPINGUTINGIMUSED 1/2008. Punkt 18.2.1.
Kättesaadav:
http://www.seesam.ee/uploads/files/%C3%9Cldised%20lepingutingimused%20%2801.07.2008%29_EST_2011.pdf , 16. märts 2013.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina Claude Kaasik

11.07.1974

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose
KAHJU SUURUSE ARVUTAMISEGA SEOTUD PROBLEEMID EHITESE
KINDLUSTAMISEL KAHJUKINDLUSTUSES,

mille juhendaja on Mag. iur. Martin Petermann

- 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, 16.05.2013