

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS
Eraõiguse instituut

Mark Obolenski
VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTE MÕJU KREDIIDIASUTUSE
LEPINGUVABADUSELE JA SELLE RIKKUMISE VÕLAÕIGUSLIKUD TAGAJÄRJED
ELUASEME KREDIIDILEPINGUTE PUHUL

Magistritöö

Juhendaja: dr. iur. Mari-Ann Simovart

TALLINN 2015

Olen koostanud magistritöö iseseisvalt.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, olulised seisukohad, kirjandusallikad ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

..... (töö autori allkiri ja kuupäev)

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTE SISU.....	8
1.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte teoreetilised alused ja õigustus	8
1.1.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kujunemisest Eesti õiguskorras.....	13
1.1.2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kujunemisest Euroopa Liidu õiguskorras	20
1.2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte mõju krediidasutuste lepinguvabadusele	25
1.2.1. Tarbija teavitamise ja nõustamise kohustus	32
1.2.2. Krediidilepingu sõlmimise keeld	36
1.3. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamine (tarbija)krediidilepingutele.....	38
2. KREDIIDIASUTUSE VÕLAÕIGUSLIK VASTUTUS VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTE RIKKUMISEL ELUASEME KREDIIDILEPINGUTES	47
2.1. Hinna alandamine.....	47
2.2. Lepingu ülesütlemine, -taganemine ja nende tagajärjed	50
2.3. Laenusaja kahju hüvitamise nõuded.....	52
2.4. Laenusaja omapoolse kohustuse täitmisest keeldumine.....	59
2.5. Krediidasutusest laenuandja täitmise nõude piiramine VÕS § 101 lg 3 alusel.....	62
2.5.1. VÕS § 101 lg 3 kohaldatavus ja kohaldamise eeldused vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel.....	65
2.5.2. VÕS § 101 lg 3 kohaldamise tagajärjed vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel.....	68
KOKKUVÕTE.....	78
The impact of the responsible lending principle on freedom of contract of credit institutions and the consequences of a breach of the responsible lending principle according to Law of obligations in case of housing credit agreements– Summary	83
KASUTATUD MATERJALID	88
Kasutatud kirjandus.....	88
Kasutatud normatiivaktid ja normatiivaktide seletuskirjad.....	93
Kasutatud Eesti kohtupraktika	96
Kasutatud Euroopa Kohtu kohtupraktika.....	98
Kasutatud arvutivõrguallikad ja muud materjalid	101

Sissejuhatus

Kaasaegne krediidi võtmine ja eriti krediidivõtmisel põhinev tarbimisele suunatud majandusmudel on ühiskonnas juurdumist leidnud alates teisest maailmasõjast¹ ning on tänapäeva ühiskonnas loetud tavapäraseks tarbijakäitumiseks, mis võimaldab indiviididel säilitada stabiilset tarbimise taset, mis ühildub nende eluaegsete võimalustega ning võimaldades kokkuvõttes parandada elukvaliteeti.² Eluasemelaen³ on isenesest põhiliseks vahendiks, mis võimaldab tarbijatel omandada endale kodu või seda säilitada ning on ühtlasi paljude jaoks suurimaks võetavaks rahaliseks kohustuseks eluea jooksul.⁴

Samas tekivad eluasemelaenu võtmisel tarbijate ja krediidiandjate jaoks mitmed riskid,⁵ mis vajavad maandamist läbi tarbijakäitumise suunamise, vastutustundlike laenuotsuste tegemise ja tõhusa järelevalve teostamise teel.⁶ Viimase üleilmse finantskriisi järel on ilmnenu, et kriisi eel oli paljude EL-i liikmesriikide eluaseme laenuuritud tavaliseks praktikaks laenude väljastamine ilma laenusaja sisulise kohustusega esitada tõendeid enda tagasimakse allikate kohta ja tõendada enda sisssetulekut,⁷ millises praktikast ja nõrgast järelevalvest⁸ tingitud tagajärgi on peetud üheks põhiliseks 2008.a. alanud majanduskriisi põhjustajaks.⁹ Eluasemelaenulepingutest tulenevate erinevate riskide materialiseerumine võib seega kokkuvõttes viia süsteemsete tõrgete ja finantsstabiilsuse kokkuvarisemiseni,¹⁰ milline tõenäosus esineb eluasemelaenu mahu tõttu põhimõtteliselt ka Eestis.¹¹

¹ Sama käsitlus teises sõnastuses vt. Saario, S. Investeerimisraamat: Kuidas ma investeerin börsiaktiasse? Kirjastus Juura 2009, lk 31.

² Betti, G., Dourmashkin, N., Rossi, M. C., Verma, V., Yin, Y. The Problem of Consumer Indebtedness: Statistical Aspects, ORC Macro International Social Research, arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/fina_serv/cons_directive/fina_serv06_en.pdf (seisuga 22.04.2014), p-d 1 ja 2.

³ Eluasemelaenu käsitletakse käesoleva töö tähenduses füüsilisele isikule antavat laenu kinnisvara omandamiseks või juba tema omanduses oleva kinnisvara ümberkujundamiseks (sh remondiks, renoveerimiseks, juurde-, ümberehituseks jms) ning laenu tagatiseks on hüpoteek või mõni muu tagatis, mida tavaliselt sellisel eesmärgil kasutatakse (nt käendus).

⁴ Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse (European Banking Authority, edaspidi EBA) seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 3, p. 2. Arvutivõrgus: <http://www.eba.europa.eu/documents/10180/604499/EBA+Opinion+on+Good+Practices+for+Responsible+Mortgage+Lending.pdf>. Vt ka EBA seisukoht „Opinion of the EBA on Good Practices for the Treatment of Borrowers in Mortgage Payment Difficulties“ avaldatud 13.06.2013., lk 3 p. 2. Arvutivõrgus: <http://www.eba.europa.eu/documents/10180/604521/EBA+Opinion+on+Good+Practices+for+Borrowers+in+Payment+Difficulties.pdf>.

⁵ EBA seisukoht „Opinion of the EBA on Good Practices for the Treatment of Borrowers in Mortgage Payment Difficulties“, lk 3 p-d 1 ja 3.

⁶ EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 2, p. 1.

⁷ *ibid*, lk 7, p. 23.

⁸ M. Kairjak „Krediidiasutuste tegevusega seotud süüteod“ TÜ Magistritöö 2007.a., lk 4. Vt ka Kairjak, M. „Krediidiasutuste tegevusega seotud süüteod“ Juridica V/2008, lk 299. Lisaks on põhjendatult leitud, et nn supermulli tekkimisele aitavad kaasa eelkõige Rahvusvahelise valuutafondi (IMF-i) krediidi liberaliseerimise poliitika ja panganduse iseregulatsioonil baseeruvad rahvusvahelised reeglid (Basel II). Lisaks suurendas nn krediidimulli erapankadest koosneva Ameerika Föderaalreservi poolt intresside ülimaldalaal hoidmine. Vt Albi, A. „Eesti õigusteadus, globaliseeruv maailm ja äärmusliberaalne majandusideoloogia“ Juridica VII 2008 lk 443-461.

⁹ EBA on samuti märkinud, et seniste kogemuste põhjal tuleb lisaks senisele riskide käsitlusele panganduses, asja- ja ajakohastada ka õiguslikke kontseptsioone sellest, kuidas ebapiisav (ingl. k. imprudent, st. ka ettevaatamatu, mõtlematu) laenamist käsitlev regulatsioon võib omakorda põhjustada elamukinnisvara kunstliku tõusu ja omakorda kinnisvarakrahhide teket, ohustades seeläbi ka hoiustajate huve ning finantsüsteemi stabiilsust. Vt EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending", lk 3, p. 4 (b). Avgouleas, E. Reforming Investor Protection Regulation: The Impact of Cognitive Biases. Arvutivõrgus: <http://ssrn.com/abstract=1293788>, p. 34; Avgouleas, E. The Global Financial Crisis and the Disclosure Paradigm in the European Financial Regulation: The Case for Reform. – European Company and Financial Law Review 2009. p. 444. Arvutivõrgus: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1486302.

¹⁰ EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 3, p. 3.

¹¹ Kattai, R. Credit Risk Model for the Estonian Banking Sector, Eesti Pank Working Paper Series 1/2010, lk 2, 6. Arvutivõrgus: <http://www.eestipank.ee/en/publication/working-papers/2010/rasmus-kattai-credit-risk-model-estonian-banking-sector>. Perioodil 2002-2008.a. oli Eesti eluaseme laenuuritud kasvu ja tõusuga laenuuritud Euroopa Liidus. Vt selle kohta Dübel, A., lk 36.

Liikmesriikides läbiviidud empiirilised uuringud on ka näidanud, et vastutustundliku laenamise põhimõtteid rikutakse regulaarselt ja seda tihtipeale pelgalt asjaomase turu idiosünkraatilise käitumise ja praktika tõttu (st. põhiliselt sellepärast, et teised turuosaliselised käituvad sarnaselt, st. samuti rikuvad vastutustundliku laenamise põhimõtteid).¹² Viidatud 2008.a. alanud üleilmne finantskriis on pannud mitmed liikmesriikide seadusandjad juurdlema ja muretsema tarbijate üldise võlataseme ebamõistliku kasvu ning sellega kaasnevate riskide ohjamise ja vähendamise suunal.¹³ Finantsstabiilsuse,¹⁴ ülelaenamise ja tarbijakaitsega seotud küsimused on käesoleva ajani üheks prioriteediks paljudes liikmesriikides.¹⁵

Riigikohtu tsiviilkolleegium (edaspidi RKTko) on sedastanud, et krediitiasutustele on krediidi andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise kohustus sõnaselgelt sätestatud alates 1. jaanuarist 2007 kehtivas krediitiasutuste seaduse § 83 lg 3 redaktsioonis ning see on põhimõtteliselt järeldatav ka sama sätte varem kehtinud redaktsioonist.¹⁶ Õiguskirjanduses on leitud, et kuigi vastutustundliku laenamise põhimõtte ei ole Eesti õiguses uudne põhimõtte, on KAS-is sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine eraõiguslikes suhetes leidnud õigusteoorias vähe tunnustamist ning selle seoseid eraõigusliku regulatsiooniga on peetud ebaselgeks.¹⁷

Käesolev töö on koostatud osaliselt vajadusest ümber lükata eelnimetatud järelalus vastutustundliku laenamise põhimõtte tekkimise aja kohta Eesti õiguses,¹⁸ samuti praktilisest vajadusest käsitleda avalik-õiguslikult sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõtte olemust ja selle rikkumise seoseid ning võlaõiguslikke tagajärgi, mida autori hinnangul seni piisavalt tehtud ei ole¹⁹ või on tehtud seda puudulikult, st. analüüsimata on jäetud, kas lisaks

¹² Dübél, A., London Economics „Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit“. European Commission Final Report november 2009., lk 23, 493, 498 (edaspidi Dübél, A.). arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/mortgage/study_cost_benefit-final_report_en.pdf.

¹³ EBA „Report on Consumer Trends Supervisory Concerns Regarding Consumer Protection Issues in 2012/13“, avaldatud 18.03.2013.a., lk 5. Arvutivõrgus: <http://www.eba.europa.eu/documents/10180/15962/Report-on-Consumer-Trends-revised.pdf>.

¹⁴ Lott, A. „Süvendatud majandus ja rahandusliidu rajamine: mõju põhiõiguste kaitsele ning põhiseaduse aluspõhimõtetele“ Juridica VIII 2013, lk 546-564. Proposal for a Council Regulation conferring specific tasks on the European Central Bank concerning policies relating to the prudential supervision of credit institutions. COM(2012) 511 final. 2012/0242 (CNS).; Proposal for a Regulation of the European Parliament and of the Council amending Regulation (EU) No 1093/2010 establishing a European Supervisory Authority (European Banking Authority) as regards its interaction with Council Regulation (EU) No.../... conferring specific tasks on the European Central Bank concerning policies relating to the prudential supervision of credit institutions. COM/2012/0512 final - 2012/0244 (COD). 12.09.2012.

¹⁵ EBA „Report on Consumer Trends Supervisory Concerns Regarding Consumer Protection Issues in 2012/13“, lk 12. USA kohta vt Federal Reserve statement: Interagency Statement on Supervisory Approach for Qualified and Non-Qualified Mortgage Loans SR 13-20/ CA 13-23 13.12.2013, arvutivõrgus: www.federalreserve.gov/bankinforeg/srletters/SR1320.htm.

¹⁶ RKTko 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. nr. 3-2-1-136-12, p. 24.

¹⁷ Koll, K., „Tarbija õigused vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral“, TÜ Magistritöö 2011, lk 6, 21 (edaspidi Koll, K.). Nimetatud töö raames on esitatud ka rida teisi faktiväiteid, mis lähemal uurimisel ei vasta tegelikkusele (nt. vastutustundliku laenamise põhimõtte kehtima hakkamise aeg (lk 6, 39), kohustuste täpne sisu (lk 43-46), õiguskaitsevahendite maksmapandavus (lk 46-84) jms) ja mis võivad omada olulist tähtsust krediitiasutuste ja tarbijate vaheliste õiguste ja kohustuste kindlaksmääramisel kohtupraktikas.

¹⁸ Kuna see mõjutab otseselt vastutustundliku laenamise regulatsiooni kohaldamist ka enne 01.01.2007.a. sõlmitud krediitdilepingute osas, mida seni Eesti õigus- ja kohtupraktikas tehtud ei ole.

¹⁹ Krediitiasutuste regulatsioonide seost süsteemi usaldusvääruse tagamise ja teabekohustuste määratlemise seisukohalt finantsteenuste lepingutes on iseenesest uuritud ja käsitlenud Siibak, K. 2011.a. TÜ Doktoritöös „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes“ (edaspidi Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine...“).

klassikalistele õiguskaitsevahenditele (lepingust taganemine, ülesütlemine, kahju hüvitamine, hinna alandamine, täitmisest keeldumine) võiks vastutustundliku rikkumise korral kõne alla tulla krediidasutuse nõude piiramine.

Vaatamata asjaolule, et vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise näol on Eesti õiguses tegemist alates 15.12.1994.a.²⁰ ja veel täpsemalt alates 10.07.2000.a. krediidasutuste kohalduva põhimõttega²¹ ja turu toimimise reegluga (lisaks alates Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2008/48/EÜ²² vastuvõtmisest Euroopa Liidu õigusest tuleneva kohustusega, mis on alates 01.07.2011.a. sätestatud VÕS §-s 403²³),²³ ei ole selle põhimõtte sisu, rakendamisvõimalused ja rikkumise tagajärjed lepinguliste suhete kontekstis leidnud veel Eesti kohtupraktikas ega õiguskirjanduses piisavat tähelepanu²⁴ ega käsitlust.

Lisaks ei ole Eesti kohtupraktika ega õiguskirjandus seni andnud ühest vastust küsimusele, millal täpselt hakkas Eestis kehtima vastutustundliku laenamise regulatsioon, mis omab iseenesest kriitilist tähtsust vastutustundliku laenamise regulatsiooni kohaldamise seisukohalt krediidlepingutele, mis on sõlmitud enne 01.01.2007.a., mida autorile teadaolevalt seni Eesti kohtupraktikas tehtud ei ole.

Välismaises õiguskirjanduses on viimase aja tarbijakaitse ja finantsregulatsioonide tormilise arengu käigus peetud vajalikuks analüüsida vastavate regulatsioonide omavahelisi seoseid, tagamaks taotletavate tulemuste saavutamise,²⁵ millest tulenevalt on ka käesolevas töös analüüsitud Eesti finantsregulatsioone (eelkõige selles sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõtteid väljendavaid norme) ning nende mõju tsiviilõigussuhetele.

Teema jätkuvat aktuaalsust²⁶ ja olulisust nii Eestis²⁷ kui Euroopas ilmestab ka asjaolu, et Euroopa Komisjon on viimasel ajal olulist rõhku pannud finantsturu ühtsele reguleerimisele²⁸

²⁰ Krediidasutuste seadus (vastu võetud 15.12.1994 RT I 1995, 4, 36).

²¹ Jõustunud 10.07.2000 RTL 2000, 76, 1146.

²² Euroopa Liidu Teataja L 133, 22/05/2008 Lk 0066 – 0092.

²³ RT I, 04.02.2011, 2.

²⁴ Väärrib esiletoomist, et Eesti Pank on alates 2003.a. ilmuma hakanud Finantsstabiilsuse ülevaate esimesest väljaandest saadik juhtinud tähelepanu Eestis kehtiva liberaalse krediidi- ja finantsturu poliitikaga kaasnevatele ohtudele ning probleemidele, sh. eluaseme laenuuru iseärasustest tekkivatele riskidele kogu Eesti majandusele, vt selle kohta: EP Finantsstabiilsuse ülevaade 2003.a. november, lk 25-27; EP Finantsstabiilsuse ülevaade II 2004.a., lk 32, 34, 49-50; EP Finantsstabiilsuse ülevaade II 2005, lk 36, 46, EP Finantsstabiilsuse ülevaade II 2007.a., lk 23, 32, 41; EP Finantsstabiilsuse ülevaade II 2008, lk 41; EP Finantsstabiilsuse ülevaade II 2009.a. lk 20; EP Finantsstabiilsuse ülevaade II 2011.a., lk 16, 25, 33; EP Finantsstabiilsuse ülevaade I 2014.a., lk 7. Arvutivõrgus: <http://www.eestipank.ee/publikatsioonid/finantsstabiilsuse-ulevaade>.

²⁵ Ardıc, O. P., Ibrahim J. A., Mylenko N. „Consumer Protection Laws and Regulations in Deposit and Loan Services: A Cross-Country Analysis with a New Data Set, The World Bank Financial and Private Sector Development Consultative Group to Assist the Poor 2011,“ arvutivõrgus: <http://www.cgap.org/sites/default/files/CGAP-Consumer-Protection-Laws-and-Regulations-in-Deposit-and-LoanServices-Jan-2011.pdf>, lk-d 7, 13.

²⁶ Krediidiandjad otsivad järjepidevalt uusi krediteerimisvõimalusi ja sihtgrupe. On leitud, et ulatuslike tarbijauuringute põhjal võib järeldada, et järgmiseks laenuuru sihtgrupiks on võetud 80ndatel sündinud. Vt Lang, J. Kuidas jahivad pangad laisku ja vaeseid noori? Äripäev 29.04.2014.a. Arvutivõrgus: <http://www.aripaev.ee/article/2014/4/29/kuidas-jahivad-pangad-laisku-ja-vaeseid-noori>.

ning 04.02.2014.a. vastu võtnud direktiivi 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute reguleerimiseks,²⁹ milles pööratakse märkimisväärset tähelepanu ka vastutustundlikule laenamise kohustusele.³⁰ Käesolev magistritöö keskendub siiski olemasoleva siseriikliku regulatsiooni analüüsimisele Euroopa Kohtu kohtupraktika ja teiste riikide analoogseid regulatsioone arvesse võttes, kuivõrd Euroopa Komisjoni uus 04.02.2014.a. direktiiv 2014/17/EL³¹ elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta hakkab sisuliselt kehtima alates 2016.a.³²

Magistritöös kasutatakse analüüsivat, võrdlevat ja süstemaatilist meetodit ning see on jagatud kaheks peatükiks, millest esimeses avatakse vastutustundliku laenamise mõiste ja sisu, andes ühtlasi ülevaate nimetatud põhimõtte kujunemisest Euroopa Liidu ning Eesti õiguskordades, kuivõrd lähemal vaatlusel on kõnealuste õiguskordade puhul täheldatav erinev regulatsiooni kehtima hakkamise aeg ning teoreetilised lähtealused, samuti isikuline kohaldamisala. Seejärel analüüsitakse KAS-s sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldatavust (tarbija)krediidilepingutele ja sama põhimõtte mõju krediidasutuste lepinguvabadusele, arvestades Eesti kohtute ja Euroopa Kohtu praktikat. Teises peatükis keskendutakse krediidasutuste võlaõiguslikule vastutusele vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral tarbijakrediidilepingutes.

Erilist tähelepanu pööratakse tarbija võimalusele ja õigusele tugineda VÕS § 101 lg-le 3 ning võimalusele vabaneda seeläbi vastutustundetult laenu andnud krediidasutuse ees laenulepingust tulenevate kohustuste täitmisest läbi krediidasutuse täitmisnõuete piiramise. Autorile teadaolevalt ei ole nimetatud seoseid Eesti õiguskirjanduses ega ka kohtupraktikas seni sisulist käsitlemist leidnud.

Magistritöös on kasutatud Eesti Vabariigi Riigikohtu ja alamate astmete kohtupraktikat, Euroopa Kohtu kohtupraktikat, peamisi tarbijakrediiti-, krediidasutuste tegevust- ja vastutustundliku laenamist puudutavaid Euroopa Liidu dokumente, sh. ka uue

²⁷ Äripäev 16.04.2014, Finantsinspeksioon: "Samuti peaks olema rangem maksevõime hindamine. Me arvame, et siin on regulatiivsel tasandil ja finantsjärelvalvel võimalik palju ära teha." arvutivõrgus: <http://www.aripaev.ee/article/2014/4/16/andre-nomm-tarbijkrediidile-tuleb-panna-ulemine-piir>.

²⁸ EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS (EL) nr 575/2013 26. juuni 2013, krediidasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (EMPs kohaldatav tekst). Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32013R0575&rid=36>

²⁹ millega ühtlasi muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010.

³⁰ Vt nt EBA seisukoht „Opinion of the EBA on Good Practices for the Treatment of Borrowers in Mortgage Payment Difficulties“ avaldatud 13.06.2013, lisaks EBA seisukoht „Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending“ avaldatud 13.06.2013.a.

³¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (EMPs kohaldatav tekst) Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2014:060:0034:01:ET:HTML>.

³² Liikmesriigid võtavad vastu ja avaldavad direktiivi järgimiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid hiljemalt 21. märtsil 2016. Direktiivi ei kohaldata enne 21. märtsi 2016. kehtinud krediidilepingute suhtes.

elamukinnisvaraga seotud lepingute direktiivi 2014/17/EL.³³ Vastutustundliku laenamise põhimõttega seonduvaid kohustusi ja temaatikat on eelnevalt käsitlenud Siim Jurkatam³⁴, Kadri Siibak,³⁵ Kristiina Koll,³⁶ Brita Pitk,³⁷ Kristiina Reinson,³⁸ ja Tiit Tammai³⁹, kelle tööd leiavad viitamist ka käesolevas töös.⁴⁰ Ükski eelnimetatutest ei ole aga piisavalt analüüsinud KAS-s sätestatud vastutustundliku laenamise regulatsiooni kehtima hakkamise aega, vastava regulatsiooni seost krediidasutuste lepinguvabadusega ning VÕS § 101 lg 3 kohaldamise võimalusi ega tagajärgi vastutustundliku laenamise regulatsiooni rikkumisel.

Magistritöö hüpotees on, et Eestis tegutsevate krediidasutuste suhtes on vastutustundliku laenamise kohustus olnud avalik-õiguslike normidega reguleeritud vähemalt alates 01.10.2000.a.⁴¹ ning vastav regulatsioon kohaldub tsiviilõigussuhetele, sh. tarbijakrediidilepingutele, piirates krediidasutusest laenuandja lepinguvabadust. Teiseks hüpoteesiks on, et krediidasutuse poolt vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral on lisaks võlaõigusseaduses (edaspidi VÕS) sätestatud õiguskaitsevahendite üldregulatsioonile kohaldatav VÕS § 101 lg 3 ja regulatsioon on piisav selleks, et tagada tarbijast laenusajaale tõhusad võimalused oma õiguste maksmapanekuks juhul, kui krediidiandja rikub laenu andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise kohustust.

Lugemaks võlaõigusliku regulatsiooni piisavaks, peaks tarbijast laenusajal olema võimalik krediidasutuse vastutustundliku laenamise kohustuste rikkumise korral kasutada krediidiandja vastu erinevaid õiguskaitsevahendeid ning kasutatavad õiguskaitsevahendid peaksid vastama tarbija huvidele. Samuti ei tohiks õiguskaitsevahendite kasutamine olla seotud ülemääraste õiguslike tõendamiskustetega.

Siinkohal soovib autor avaldada suurt tänu oma juhendajale dr. iur. Mari-Ann Simovart`le igakülgse abi ja toetuse eest. Tänu!

³³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (EMPs kohaldatav tekst), arvuviõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2014:060:0034:01:ET:HTML>.

³⁴ Jurkatam, S. „Lepingulised kohustused uues tarbijakrediidi direktiivis – positiivne areng tarbijakaitstes või ebamõistlik formaalsus?“ TÜ magistriröö 2009 (edaspidi Jurkatam, S.).

³⁵ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes“ TÜ Doktoritöö 2011.a., (edaspidi Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja ...“).

³⁶ Koll, K. „Tarbija õigused vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral“, TÜ magistriröö 2011 (edaspidi Koll, K.).

³⁷ Pitk, B. „Lepingueelse teabe andmise kohustus hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingute korral“, TÜ bakalaureusetöö 2013.

³⁸ Reinson, K. „Hea usu põhimõttele tuginemine tarbijakrediidilepingust tuleneva täitmisnõude esitamisel“ Tartu Ülikool magistriröö 2013 (edaspidi Reinson, K.).

³⁹ Tammai, T. „Vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevad krediidiandja lepingueelsed kohustused ja nende rikkumise tagajärjed“, Tartu Ülikool magistriröö 2014 (edaspidi Tammai, T.).

⁴⁰ Samuti väärivad äramärkimist ja on viidatud M. Kairjak „Krediidasutuste tegevusega seotud süüteod“ TÜ magistriröö 2007. ja Kivila M. „Krediidasutuse osaluse sundvõõrandamise põhiseaduspärasus“ TÜ magistriröö 2012.

⁴¹ Jõustunud 10.07.2000 RTL 2000, 76, 1146.

1. VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTE SISU

1.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte teoreetilised alused ja õigustus

Arvestades esimest töös püstitatud hüpoteesi, tuleb esmalt lühidalt selgitada krediidasutuste tegevust reguleerivate normide või ka pangandusõiguse⁴² olemust ja eesmärke.

Rahaasjade ajamine nõuab ranget korda, mille vajalikkust mõistsid juba raha ja pankade kõige primitiivsemate algvormide kasutajad.⁴³ Varade arvestust ja kasutamist korraldavad protseduurireeglid ning järelevalve reeglitest kinnipidamise üle on alustalad, mis toetavad usaldust, mis loob kindla aluse pankade jt finantsinstitutsioonide tegevusele. Usalduse tagamine on läbi aegade olnud peamine ka vastava seadusandluse puhul.⁴⁴

Krediidasutuse püsiva maksejõuetusega kaasneva nn doominoefekti tõttu⁴⁵ ja pangandussüsteemi kui terviku usaldusväärse vähenemisest tingitud majandusaktiivsuse langus muudab krediidasutuste ja eriti pankade seisundi ühiskonnas eriliseks.⁴⁶ Pankade pankrotistumisest tekkinud kulud käsitatakse kui negatiivseid väliseid asjaolusid, mille puhul sotsiaalsed kulud ületavad märkimisväärselt erakulusid, samuti finantsstabiilsust kui avalikku hüve, peetakse õiguskirjanduses riiklikku regulatsiooni põhistavateks asjaoludeks.⁴⁷

Ka viimaste kümnendite regionaalsete majanduskriiside *ex post* analüüside tulemusena on üheks kriiside peamiseks põhjustajaks⁴⁸ peetud konkreetsete krediidasutuste majandusraskuseid, mis olid tingitud finantsturu reeglite rikkumisest⁴⁹ ja riskide ebaadekvaatsusest hindamisest,⁵⁰ sh füüsiliste isikute laenukoormuse kasvust.⁵¹ Eeltoodu alusel

⁴² Mõistet „pangandusõigus“ kasutab autor käesolevas töös läbivalt sünonüümina mõistele „krediidasutuste tegevust reguleerivad avalik-õiguslikud normid ja ka krediidasutuste regulatsioon“.

⁴³ Nimetatut kinnitab Babüloonia seadusandja Hammurabi (valitses aastatel 1792–1750 eKr) koodeks. Raiutuna kiilkirjas seitsme jala kõrgusesse basaltsambasse, olid selles üles tähendatud templitele ja suurmaoanikele kuuluvate nn pankade poolt teostatavate operatsioonide protseduurireeglid. Sammas paikneb praegu Pariisis Louvre'is.

⁴⁴ Hagelberg, R. „Pangandust reguleerivate seaduste kujunemisest taasiseseisvunud Eestis. Mõningaid tähelepanekuid.“ *Juridica III/2001*, lk 153 (edaspidi Hagelberg, R.).

⁴⁵ K. Siibak on põhjendatult leidnud, et vead krediidasutustele sätestatud usaldatavusnormatiivide täitmise arutamisel võivad kaasa tuua makseraskused, halvimal juhul ühe krediidasutuse maksejõuetuse, millest võib aga alguse saada süsteemne kriis (nn doomino efekt), st oluline turutõrge. Vt Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärse tagamine ...“ TÕ Doktoritöö 2011.a., lk 121. Panganduses toime pandavate kahjude tegelikust ulatusest annab siinkohal hea näite nn Societe Generale Jerome Kerviel'i skandaal, mille otsesid kahjusid hinnati ligemale 7. miljardile eurole, kuid sellest tingitud järgnevaid (kaudseid) kahjusid ligemale 65. miljardile. Vt Nassim N. Taleb, Charles S. Tapiero „Risk externalities and too big to fail“ Department of Finance and Risk Engineering, The Research Center for Risk Engineering, New York University Polytechnic Institute 2010, 3504.

⁴⁶ Schwarcz, S. L. „Regulating Complexity in Financial Markets“. *Washington University Law Review* 2010, Volume 87, no 2, p. 250. Arvutivõrgus: <http://digitalcommons.law.wustl.edu/lawreview/vol87/iss2/1/>.

⁴⁷ Schinasi, G. J., Drees, B., Lee, W. *Managing Global Finance and Risk*. Finance and development. Publication of IMF, December 1999, p 39. Arvutivõrgus: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/1999/12/schinasi.htm>.

⁴⁸ Kairjak, M. „Krediidasutuste tegevusega seotud süüteod“ TÕ Magistritöö 2007.a., lk 12.

⁴⁹ Siibak, K. „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ *Juridica III 2001*, lk 170–171. Schwarcz, S. L. „Regulating Complexity in Financial Markets“. *Washington University Law Review* 2010, Volume 87, no 2, p-d. 222–225, arvutivõrgus: <http://digitalcommons.law.wustl.edu/lawreview/vol87/iss2/1/>.

⁵⁰ Taleb, N. N. *International Journal of Forecasting*, 25, 2009, lk 745–746; Possible further changes to the Capital Requirements Directive. Copmission Staff Working Document. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2010/crd4/consultation_paper_en.pdf, p 57. Vaadatud 18.11.2014; Majanduskriisi põhjustava riski realiseerumise võib kokkuvõttes tuua kaasa ka see, kui krediidasutuste kliendid ei suuda kohaselt maksta oma eluasemelaeenu, vt. Stoll, H. R. *Regulation of Financial Markets: Towards a Focused Approach*. – *Journal of Applied Corporate Finance*. Stern Stewart & Co. Volume 14, no 4, Winter 2002, pp 123–124. Empiirilised

võib toetada seisukohta, et finantsvaldkonnale on omane mikrotasandi riskide ülekandumine makrotasandi riskideks.⁵² Seega tuleb nõustuda, et vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine aitab pankadel vältida laenukahjumite tekkimist ja seeläbi kokkuvõttes maksumaksjate vahendite säästmist.⁵³

Kaitsmaks krediitiasutuste kliente ja ka finantssektorit ühe krediitiasutuse ebaedust tingitud üleüldise nõrgenemise riski eest, on krediitiasutuste suhtes vaja rakendada palju rangemaid eeskirju kui teiste teenuste osutajate suhtes.⁵⁴ Usalduse ja usaldusvääruse tagamiseks peavad pankade tehingud kandma ettevaatlikku ilmet. Pankadel ei olegi õieti oma vara, sest kogu nende vara koosneb põhiliselt aktsionäridelt ja hoiustajatelt saadud vahenditest, mistõttu peabki olema pankade mureks, kuidas neid summasid panna ühiskonna teenistusse nii, et raha usaldajad (eelkõige aktsionärid ja hoiustajad) võiksid oma summasid (usaldatud vara) kätte saada tervelt ja kasuga.⁵⁵

Krediitiasutuse majandustegevusega kaasnevad aga paratamatult riskid⁵⁶ ja riskiotsuste tegemise vajadus, mis on seotud infotõrgete problemaatikaga - väärad riskiotsused võivad mõjutada krediitiasutuse maksevõimelisust. Kui krediitiasutus ei suuda täita oma sissenõutavaks muutunud rahalisi kohustusi, võib see kaasa tuua süsteemse riski realiseerumise, s.o süsteemse kriisi.⁵⁷ Panganduse õigusliku regulatsiooni üheks peamiseks reguleerimisesemeks ongi riskide tuvastamise, mõõtmise ja juhtimise küsimused.⁵⁸ Riskidega on postmodernses ühiskonnas seotud sellised nähtused nagu kontroll, aruandekohustus, vastutus ja süü.⁵⁹ Olukorras parema selguse loomiseks on kohane viidata põhilistele riskidele,

uuringud on ka näidanud, et mida ulatuslikum on krediteerimine (ja eelkõige erasektori võlatase) kriisi tekke eel, seda järselt ja ulatuslikumalt finantskriis (turutõrge) turuosaliste jaoks saabub ning seda enam mõjutab see kriisist väljatulekut. Vt ka Randveer, M., Uusküla, L., Kulu, L. The Impact of Private Debt on Economic Growth, Eesti Pank Working Paper Series 10/2011, lk 5. Arvutivõrgus: <http://www.eestipank.ee/en/publication/working-papers/2011/martti-randveer-lenno-uuskula-liina-kulu-impact-private-debt-economic-growth>.

⁵¹ Vt Foster, J. B., Magdoff, F. The Great Financial Crisis. Causes and Consequences. Monthly Review Press, New York 2009, lk 27–38. Arvutivõrgus: <http://digamo.free.fr/bellamag.pdf> (seisuga 18.04.2014).

⁵² De Muynck, M. Credit Cards, Overdraft Facilities and European Consumer Protection – A Blank Cheque for Unfairness? Financial Law Institute, Ghent Univ. December 2011, lk 2. Arvutivõrgus: <http://www.law.ugent.be/fli/wps/pdf/WP2011-08.pdf> (seisuga 18.04.2014). Mikrotasandi riski üleminek makrotasandi riskiks võib toimuda ka näiteks finantsasutuse restruktureerimise käigus, mis omakorda võib mõjutada finantsstabiilsust selles riigis. Vt selle kohta Ulst, I. „Euroopa äriühingu mudel ja selle rakendamine finantssektori äriühingute poolt“ Juridica VII 2005, lk 466-474.

⁵³ Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. European Commission Internal Market and Services DG. Financial Institutions. Retail Issues, consumer policy and payment systems. Brussels, 15 June, 2009. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf.

⁵⁴ Siibak, K. „Krediitiasutuste seaduse uus redaktsioon“ Juridica V/1999, lk. 224-230.

⁵⁵ Piip, A. Kaubandusõigus ja –protsess. Tartu 1939. Justiitsministeerium Tallinn 1995, teine täiendatud trükk, lk 225.

⁵⁶ Risk on majandustegevuses esinev lepinguliste suhetega seotud valeotsuste oht. Vt K. Siibak „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine...“, lk 70.

⁵⁷ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine...“, lk 78.

⁵⁸ M. Ojo The Growing Importance of Risk in Regulation. Kättesaadav: http://mpr.ub.unimuenchen.de/13723/1/MPRA_paper_13723.pdf, p.-d 5 – 17. Pangandusriiskide katteks kapitalinõuete arutamise tingimused ja meetodid on reguleeritud krediitiasutuste seaduse neljakümne kolme paragrahviga ning lisaks sellele reguleeris antud küsimust Eesti Panga presidendi 29.12.2006. a määrus nr. 13 „Krediitiasutuse ja krediitiasutuse konsolideerimisgrupi usaldatavusnormatiivide rakendamise ja arutamise kord, vt. RTL 2007, 3, 52; RT I, 07.01.2014, 11.

⁵⁹ Ojo, M. The Growing Importance of Risk in Regulation. Arvutivõrgus: http://mpr.ub.uni-muenchen.de/13723/1/MPRA_paper_13723.pdf, p. 5. K. Merusk. Administratsiooni diskretsioon ja selle kohtulik kontroll. Juura, Õigusteabe AS, 1997, lk 88–89. Vt ka Siibak, K. „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ Juridica III 2001, lk 173.

mis krediidasutuste igapäevase tegevusega kaasnevad: 1) krediidirisk – oht, et krediidisaaja ei suuda oma kohustusi täielikult või õigeaegselt täita.⁶⁰ Ajalooliselt on tegemist suurima krediidasutuste maksejõuetuse põhjustajaga. Laiemas mõistes on tegemist krediidisaaja krediidivõimelisuse langusega (nn *aadressi ärakukkumine*), mis omakorda põhjustab vajaduse krediidasutuste aktiva ümberhinnata ; 2) turuhinnarisk – ebasoodus turu areng, seisneb intressi-, aktsiakursi-, kaupade hinna, ja vahetuskursi muutumise riskides; 3) operatsioonirisk⁶¹ – tegemist on ohuga, mis tekib sisemiste menetluste, isikute, süsteemide puudulikkusest või eksternsetest mõjutustest.⁶² Riigikohtu praktika toetab iseenesest seisukohta, et operatsioonirisk on krediidasutuste tegevusega kaasnev risk, mille alusel tekkinud kahjude eest vastutab krediidasutus.⁶³

Laenulepingute, sh tarbijakrediidi-, arveldus-, hüpoteeklaenu-, faktooring-, liisingu- ja garantiilepingutega ning ka muude finantseerimislepingutega kaasneb pangale alati suurem või väiksem krediidirisk, s.o risk, et krediidasutusega lepingulises suhtes olev vastaspool ei ole võimeline täitma või ei soovi täita oma lepingulisi kohustusi krediidasutuse ees. Operatsiooni- ja krediidiriskid tulenevad paljudel juhtudel krediidasutuse klientidest, st on valdavalt subjektiivse iseloomuga riskid ja seega on operatsiooni- ja krediidiriskide problemaatikal otsene seos ka krediidasutuse ja kliendi vaheliste lepinguliste suhetega.⁶⁴

Võlaõiguse kommentaarides on leitud, et ebaõige või puuduliku teabe alusel antud lepingu sõlmimise nõusolek ei võimalda lepingulise kokkuleppe kaudu realiseerida kommutatiivse õigluse (*commutative justice*) ideed ühiskonnas.⁶⁵ Riik aga on kohustatud põhjendatud

⁶⁰ KAS-i § 86¹ lõike 4 järgi on krediidirisk risk, et krediidasutuse vastaspool ei ole võimeline täitma või ei soovi täita oma lepingulisi kohustusi. Baseli Panganduskomitee seisukoha järgi on krediidirisk tõenäosus, et lepingu teine pool jätab enda lepingulised kohustused kohaselt täitmata. Vt The Basel Committee Principles for the management of credit risk – september 2000.a., p. 2. arvutivõrgus: <http://www.bis.org/publ/bcbs75.pdf>.

⁶¹ operatsiooniriski sündmuste näited on sise- ja välispettused, varade kahjustused, tööohutus, vigased või puudulikud protsessid, diskrimineerimine, äri katkemine, infosüsteemide vead, lisaks töötajate ebapiisav kvalifikatsioon ja vähene motiveeritus, liiga suur kaardrivoolavus, nelja—silma-põhimõtte puudulik rakendamine, puudulik õiguslik kontroll teostavate tehingute üle, puudulik sisekontroll, kelmusdeliktid, katastroofid, kehtiva õiguse muudatused (nt tarbijakaitsetsätete muutumine). Kairjak, M. „Krediidasutuste tegevusega seotud süüteod“ TÜ Magistritöö 2007, lk 33; Operatsioonirisk võib seisneda ka vigades teenuste tingimuste kirjeldamisel või kõrvalekalletes kliendi hindamise juhenditest, st näiteks VPTS-i §-de 87 ja 87¹ sätete rikkumise juhtumid. Operatsiooniriski põhjustajateks võivad olla ka näiteks arvutisüsteemide lubamatu kasutamine, tungimine infosüsteemi või arvutisse ning informatsiooni vargused, samuti tark- ja riistvara rikked ja katkestused, telekommunikatsiooniseadmete rikked ja katkestused ning muud tehnilised rikked ja katkestused. Informatsiooniga seotud rikkumised on näiteks agressiivne müük, privaatsuse rikkumine ja konfidentsiaalse informatsiooni väärkasutus. Vt eeltoodu kohta ka Vt Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine...“, lk 98, 101-102.

⁶² Kairjak, M. „Krediidasutuste tegevusega seotud süüteod“ TÜ Magistritöö 2007, lk 32. Operatsiooniriski alaliigiks on õiguslikud riskid. Õiguslikest riskidest tekkiva kahjana on õiguskirjanduses käsitletud kohtu- ja arbitraaži- ning muude vaidlusi lahendavate institutsioonide otsuste alusel ja ka vabatahtlikult läbirääkimiste tulemusel väljamakstavaid kahjusummasid, samuti siseprotseduuride rikkumiste tõttu toimepandud kuritarvituste, sh agressiivsete kauplemisvõtete (TKS § 12.5 tähenduses) tõttu tekkinud kahjusid. Vt Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja...“, lk 101-102.

⁶³ RKTko 30. novembri 2006.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-125-06, p. 19 2. lõige. Analoogete seisukohani on RKTko jõudnud 22.12.2005.a. otsuses kohtuasjas nr. 3-2-1-143-05, mille asjaolude kohaselt tekkis pangale kahju seetõttu, et suuremahuliste infotehnoloogiliste tööde läbiviimise tõttu oli võimalik võtta automaatidest välja rohkem raha, kui kontol oli.

⁶⁴ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 101.

⁶⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I Kommentaarid väljaanne (edaspidi VÕS Komm I), Tallinn, 2006, lk 14.

vajadusel sekkuma nõrgema poole kaitsmise huvides.⁶⁶ Autor nõustub erialakirjanduses väljendatud seisukohaga, et laenulepingute (eriti tarbijakrediidilepingute) sõlmimisel ei ole poolte antava teabe regulatsiooni ja krediidivõimelisuse hindamise kohustuse eesmärk mitte ainult lepingulise õigluse saavutamine, vaid ka avalike huvide kaitsmine.⁶⁷ Lepingulised suhted ei tohi negatiivselt mõjutada ühiskonna turvalisust ega destabiliseerida finantsturge,⁶⁸ kuivõrd vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine aitab pankadel vältida ka laenukahjumite tekkimist ja ülemäärast kontsentreerumist.⁶⁹

A. Kiisk on tabavalt märkinud, et kui krediidiandjatel puudub kohustus krediiti väljastada kooskõlas vastutustundliku laenamisega, kahjustab selline tegevus kogu majandust tervikuna.⁷⁰ Ka Euroopa Kohus on kohtuasjas C-222/95 tunnustanud panganduse avalik-õiguslikku regulatsiooni spetsiifilisust eelkõige klientide kaitse (laenuvõtjate) huvidest lähtuvalt. Otsuses on tunnustatud pangandussektori sensitiivsust tarbijakaitse vaatenurgast, et tarbijad ei kannataks panga maksejõuetuse tõttu ja vajaliku professionaalsuseta ebaausate pangajuhtide tõttu.⁷¹ Eelnimetatud Euroopa Kohtu otsusest tulenevalt on õiguskirjanduses asunud põhjendatult seisukohale, et krediidiasutuse tegevusele esitatavad spetsiifilised nõuded, mis valdavalt on imperatiivsed õigusnormid ja mille täitmise üle riik teostab finantsjärelevalvet, on kehtestatud klientide ja muude kolmandate isikute huvide kaitseks.⁷²

Vastutustundliku laenamise kohustuse raames kohustuvad krediidiandjad tagama, et neil on piisavad ja kohased vahendid krediidivõtjate suhtes nende maksevõime hindamiseks ehk laenu tagasimaksmise tõenäosuse hindamiseks laenulepingute sõlmimise eel (so. kokkuvõttes krediidiriski igakülgeks hindamiseks), samuti piisavad vahendid vastavate andmete monitooringuks ja uuendamiseks (ajakohastamiseks).⁷³

Nii operatsiooniriski⁷⁴ kui ka krediidiriski hindamiseks ja haldamiseks⁷⁵ on Baseli Pangajärelevalve Komitee⁷⁶ välja töötanud juhendmaterjalid, millest lähtutakse nii

⁶⁶ Raa, R. „Sissejuhatus pangandusõigusesse“ Juridica III 2001, lk 148.

⁶⁷ Siibak, K. „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ Juridica III/2001, lk 171. Kõrgendatud avalik huvi on olnud ka aluseks vastavast tegevusvaldkonnast tulenevate riskide maandamise mehhanismi Tagatistfondi loomisele. Seaduse järgi on Tagatistfond avalik-õiguslik juriidiline isik. Fondi ülesanne on tagada seadusega sätestatud tingimustel ja ulatuses krediidiasutuste klientide (hoiustajate), investeerimisasutuste klientide (investorite) ja kohustusliku pensionifondi osakuomanike vahendite kaitse. Tagatistfond moodustab laekuvatest osamaksetest kolm osafondi: hoiuste tagamise, investorikaitse ja pensionikaitse osafondi. Eeltoodust tulenevalt on õiguskirjanduses ka väidetud, et kontoraha võib oma olemuselt käsitleda usaldustootena, mille väärtusele annab garantii riik. Vt Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärse tagamine ja...“ lk 32. Vt ka Kalbus, A. „Avalik huvi ettevõtlusvabaduse piiramise alusena“ Juridica VI 2003, lk 377.

⁶⁸ Siibak, K. „Vastutustundliku laenamise põhimõtte“ Juridica X 2009, lk 706.

⁶⁹ Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. European Commission Internal Market and Services DG. Financial Institutions. Retail Issues, consumer policy and payment systems. Brussels, 15 June, 2009. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf.

⁷⁰ Kiisk, A., lk 31.

⁷¹ Euroopa Kohtu otsus asjas C-222/95 Société Civile Immobilière Parodi and Banque H. Albert de Bary et Cie, p 22.

⁷² Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärse tagamine ja...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 55-56, 84.

⁷³ EBA seisukoht „Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending“ 13.06.2013.a., lk 9, p. ii.

⁷⁴ Sound Practices for the Management and Supervision of Operational Risk. Basel Committee on Banking Supervision. 2003.

praktikas,⁷⁷ õigusloomes⁷⁸ kui ka teoreetilises kirjanduses,⁷⁹ mille sisu peegeldub ka EP presidendi määruses nr. 9 kuna KAS § 83 lg 3 kohaselt kehtestab laenude⁸⁰ andmise⁸¹ ja jälgimise põhimõtted Eesti Pank.

Baseli Panganduskomitee on olnud kindlal seisukohal, et operatsiooni- ja krediidirisk, mis esinevad pea kõigis krediidasutuste tegevusega kaasnevates tehingutes, on kõige enim esinevad ja kõige suuremat saabumise tõenäosust kandvad krediidasutuste riskid.⁸² Eeltoodu tõttu on välja antud juhtnõõrid ja kehtestanud põhimõtted nii operatsiooni⁸³- kui ka krediidiriski haldamiseks ja kontrollimiseks. Baseli krediidiriski haldamise põhimõtete kohaselt on krediidasutused kohustatud hindama krediidiriski kõikide finantstehingute puhul, sh. iga laenulepingu ja laenusaja (kliendi) lõikes.⁸⁴ Juhendis on rõhutanud, et laenuandmisega kaasnevad riskid, mida peab kandma ja hindama krediidasutus, samuti tasu laenu andmise eest (ehk tulu, so. intress laenusumma kasutamise eest). Krediidasutused peavad hindama riski ja intressi vahetada iga laenusuhte korral ning hindama riskitasu (intressi või muude lepingujärgsete tasude) proportsionaalsust laenu andmise otsuse tegemisel.⁸⁵ Ka Riigikohtu praktikas⁸⁶ ning õiguskirjanduses on intressi osas jõutud ühetaoliselt järeldusele, et see väljendab raha hinda laenu andmisel hetkel, mille puhul peab juba olema arvestatud krediidiriskiga⁸⁷ ja see risk peab peegelduma (ehk olema arvesse võetud) intressi määras.

Krediidasutus peab saama üldjuhul eelnevalt veenduda, et pakutav teenus rahuldab kliendi tegelikke eesmärgi ja teisalt ei kahjustata krediidi- või finantseerimisasutuse enda ja tema

⁷⁵ The Basel Committee Principles for the management of credit risk – september 2000.a., arvutivõrgus: <http://www.bis.org/publ/bcbs75.pdf>.

⁷⁶ Baseli Pangajärevalve Komitee (Basel Committee on Banking Supervision – BCBS) on 1974. aastal G10 riikide keskpankade presidentide loodud Rahvusvahelise Arvelduspanga alla kuuluv komitee, mis tegeleb soovitude ja standardite väljatöötamisega ning pangandusjärevalve tõhustamisega.

⁷⁷ vt FI juhend „Nõuded operatsiooniriski juhtimise korraldamiseks” kinnitatud FI juhatare 18.05.2005. a otsusega nr 1.1-7/63. Arvutivõrgus: http://www.fi.ee/failid/20050518_juh_Nouded_OR_juhtimise_korraldamiseks.pdf.

⁷⁸ vt KAS § 86¹- 86²⁷.

⁷⁹ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 96-97.

⁸⁰ Laenuandmisega kaasnevad riskid, mida peab kandma ja hindama krediidasutus, samuti tasu laenu andmise eest (ehk tulu, so. intress laenusumma kasutamise eest). Krediidasutused peavad hindama riski ja intressi vahetada iga laenusuhte korral ning hindama riskitasu (intressi või muude lepingujärgsete tasude) proportsionaalsust laenu andmise otsuse tegemisel.

⁸¹ Eeltooduga soovib autor eraldi rõhutada, et kõnealune eeskiri reguleerib ja sätestab krediidasutuste jaoks kohustuslikuks järgimiseks miinimumnõuded laenu andmisel.

⁸² The Basel Committee Principles for the management of credit risk – september 2000.a., p.-d 2-4.

⁸³ Operatsiooniriski hindamiseks on Baseli Pangajärevalve Komitee välja töötanud juhendmaterjalid, millest lähtutakse nii praktikas, õigusloomes kui ka teoreetilises kirjanduses. Sound Practices for the Management and Supervision of Operational Risk. Arvutivõrgus: <http://www.bis.org/publ/bcbs96.pdf>. Vt ka FI juhend „Nõuded operatsiooniriski juhtimise korraldamiseks” kinnitatud FI juhatare 18.05.2005. a otsusega nr 1.1-7/63. Arvutivõrgus: http://www.fi.ee/failid/20050518_juh_Nouded_OR_juhtimise_korraldamiseks.pdf

⁸⁴ *ibid*, p.-d 2-4.

⁸⁵ *ibid*, p. 32. Ka Euroopa Keskpang on oma 26.04.2010.a. arvamuses täiendavate finantsstabiilsust tagavate meetmete kohta Eestis (CON/2010/35), selle p.-s 2.6. rõhutanud, et rahalisi toetusmeetmeid ei tohi anda maksejõuetutele krediidasutustele ning hinnakujundus peab põhinema riskil ja juhinduma turust. Arvutivõrgus: http://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/et_con_2010_35_f_sign.pdf.

⁸⁶ RKTko 16.10.2002.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-80-02, p 12; Kull, I., Lahe, J., Ots, J., Torga, M. „Riigikohtu tsiviilkollegiumi praktika seadusandja mõjutajana” Juridica VIII 2009, lk 563-564.

⁸⁷ De Muynck, M. Credit Cards, Overdraft Facilities and European Consumer Protection – A Blank Cheque for Unfairness? Financial Law Institute, Ghent Univ. December 2011, lk 8. Arvutivõrgus: <http://www.law.ugent.be/fli/wps/pdf/WP2011-08.pdf>.

teiste klientide huve.⁸⁸ Võlaõiguse kommentaarides on märgitud, et laenuandja võiks olla kohustatud enne laenulepingu sõlmimist hindama laenusaja majanduslikku olukorda ja laenu tagasi maksmise võimet ning hoiatama laenuvõtjat ülemäärase laenukoormuse võtmise eest tulenevalt VÕS § 14 lõigetest 1 ja 2. Kuigi krediitiasutuste seadus ei täpsusta nimetatud kohustuse sisu, võib järeldada, et informeerimiskohustuse nõuete kohaseks täitmiseks võib krediitiasutus olla kohustatud tutvuma kliendi varalise seisundiga ning hindama selle kohasust laenulepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.⁸⁹ Lepingueelseid läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud omandavad seadusest tulenevalt mitmeid kohustusi, millest kõige üldisem kohustus on VÕS § 14 lõikes 1 sätestatud kohustus arvestada mõistlikult teineteise õiguste ja huvidega. Tegemist on kaitsekohustusega, mis omakorda on tuletatud kohustusest käituda heas usus.⁹⁰

Kokkuvõttes ollakse õiguskirjanduses valdavalt ühel meelel selles, et vastutustundliku laenamise kohustuse üks põhilisem väljendus on krediitiasutuse kohustus tunda enda klienti,⁹¹ milline põhimõte pärineb iseenesest aga pangandusõigusest.⁹² Põhjendatult on ka leitud, et vastutustundliku laenamise printsiibi elementideks on teabekäive lepingulise suhte loomisel ning krediitdivõimelisuse⁹³ hindamine,⁹⁴ mistõttu on vastutustundliku laenamise kohustuse olemus avatav eelkõige seaduses sätestatud krediitiasutustele järgimiseks kohustuslike normide kaudu. Eeltoodust tulenevalt selgub vastutustundliku laenamise põhimõtte terviklikum olemus koostoimes järgneva kahe alapeatükiga, milles on käsitletud vastavaid regulatsioone Eesti ja EL-i tasandil detailsemalt.

1.1.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kujunemisest Eesti õiguskorras

RKTKo on sedastanud, et krediitiasutustele on krediidi andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise kohustus sätestatud alates 1. jaanuarist 2007 kehtivas krediitiasutuste seaduse § 83 lg 3 redaktsioonis ning see on põhimõtteliselt järeldatav ka sama sätte varem kehtinud redaktsioonist.⁹⁵ Eesti õiguskirjanduses ja kohtupraktikas⁹⁶ ongi seni asutud

⁸⁸ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärse tagamine ja ...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 147.

⁸⁹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne (edaspidi VÕS II Komm). Tallinn: Juura 2007, § 396, komm. 3.2.1 p c.

⁹⁰ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 61.

⁹¹ Kiisk, A., lk 8; Tammai, T. lk 43.

⁹² Dübel, A., lk 493.

⁹³ Samas tähenduses kasutatakse käesolevas töös ka „maksevõimelisuse hindamine“, kuivõrd tegemist on osutuselt ja mahult kattuvate mõistetega, mistõttu ei ole nende eristamine põhjendatud.

⁹⁴ Siibak, K. „Vastutustundliku laenamise põhimõte“ Juridica X 2009, lk 707.

⁹⁵ RKTKo 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 24.

⁹⁶ vt Tartu Maakohtu 20.02.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-10-51956, p. 6; Tartu Maakohtu 15.11.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-55151/18, lk 5 4. lõik; Harju Maakohtu 30.09.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-13-15829/12, lk 6; Tallinna Ringkonnakohtu 10.01.2014.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-26864/35, lk 14, p. 51; Tartu Maakohtu 23.01.2014.a. otsus ts. asjas nr. 2-13-1256/20, lk 5; Tartu Maakohtu Jõgeva kohtumaja 20.05.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-11-45826/34, lk 11; jne. Eeltoodu ei ole kooskõlas ka mh Finantsinspektsiooni seisukohaga, mille kohaselt on

seisukohale, et vastutustundliku laenamise põhimõte on Eesti õiguses kehtima hakanud alates 01.01.2007.a.⁹⁷ vastu võetud KAS-i ja selle § 83 lg 3 kehtestamisega.⁹⁸ Samuti on õiguskirjanduses leitud, et vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise näol on tegemist uudse Euroopa Liidu õigusest tuleneva kohustusega.⁹⁹

Kuivõrd antud küsimus ei ole autori hinnangul leidnud õiguskirjanduses seni piisavat tähelepanu ega ka piisavat käsitlemist, mis on autori hinnangul omakorda mõjutanud ka kohtupraktika kujunemist,¹⁰⁰ on antud küsimuse- millal ja kelle suhtes hakkas Eesti Vabariigis kehtima vastutustundliku laenamise põhimõte, lahendamine vajalik ning käesoleva ajani aktuaalne. Eriti aktuaalne on see ainuüksi põhjusel, et autorile teadaolevalt ei ole senises Eesti kohtupraktikas leidnud tunnustamist põhimõte, et KAS § 83 lg-s 2 ja lg-s 3 sätestatud (ehk avalik-õiguslikult sätestatud vastutustundliku laenamise kohustuse regulatsiooni) tuleks ja tuleb kohaldada ka krediitdilepingutele (sh. eluaseme laenulepingutele), mis on sõlmitud enne 01.01.2007.a.

Autor püstitab hüpoteesi, et vastutustundliku laenamise põhimõte ja vastav regulatsioon on Eestis tegutsemisluba omavate krediitdiasutuste suhtes olnud sätestatud vähemalt alates 01.10.2000.a.¹⁰¹

Keskpanga, pangaliidu jt koostöö tulemusena valmis esimene krediitdiasutuste seaduse redaktsioon, mille võttis Riigikogu vastu 15.12.1994 (RT I 1995, 4, 35). Kõnealuse seaduse väljatöötamisel võeti eeskju mitmelt poolt, sealhulgas kuni 1940. aastani kehtinud krediitdiasutuste seadusest, Austria pangaseadusest¹⁰² ja mujalt.¹⁰³

15.12.1994.a. vastu võetud Krediitdiasutuste seaduse¹⁰⁴ § 40 lg 2 sätestas imperatiivselt, et krediitdiasutus on kohustatud laenude andmisel järgima krediteerimise põhiprintsiipe ja häid pangandustavasid, sealhulgas kontrollima laenusaaajate makse-võimelisust ja tagatiste

vastutustundlik laenamine olnud Eesti õiguses krediitdiasutustele kehtestatud alates 15.12.1994.a. vastu võetud krediitdiasutuste seaduse (RT I 1995, 4, 35) § 40 lg-s 2, vt käesoleva viide 105 (FI kiri nr. 4.15-1/532-1).

⁹⁷ RT I 2006, 63, 467.

⁹⁸ Tegelikult ei tuvastanud autor ühestki analüüsitud kohtuotsusest, kus kohus oleks tegelikkuses üldse hinnanud KAS-i varasemaid redaktsioone. Näiteks Tartu Maakohtu 23.01.2014.a. otsuses ts. asjas nr. 2-13-1256/20 on kohus analüüsinud võimalikku KAS § 83 lg 3 varasemat kehtivust ning jõudnud järelduseni, et krediitdiasutuse seaduse (KAS) § 83 lg 3 jõustus 01.01.2007.a ning rakendussätetes ei ole märgitud, et nimetatud säte omab tagasiulatuvat jõudu. Kõnealusest otsusest ei nähtu, milliseid KAS redaktsioone ja/või sätteid kohus üldse analüüsis, kuid esitatu grammatilisest tõlgendusest lähtuvalt analüüsis kohus ainult 01.01.2007.a. vastu võetud KAS rakendussätteid, mitte varasemaid KAS redaktsioone kui selliseid.

⁹⁹ Koll, K., lk 6; Reinson, K., lk 13 joonealune viide 30; Kiisk, A., lk 8; K. Siibak „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja ...“, lk 152 jne.

¹⁰⁰ Antud probleemi illustreerib edukalt Pärnu Maakohtu 25. juuni 2013.a otsus tsiviilasjas nr. 2-12-40524, milles kohus on AS Swedbank osas märkinud, et AS Swedbank on põhistanud, et vastutustundliku laenamise põhimõte VÕS § 403² kehtestati seaduses alles 01.07.2011.a. Seejuures ei saa olla mõistliku vaidlust selles, et AS-i Swedbank näol oli ja on jätkuvalt tegemist krediitdiasutusega KAS § 2 lg 1 mõttes. Sama seisukoht vastutustundliku laenamise kohustuse alguse kohta vt Tallinna Ringkonnakohtu 13.09.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-43792/31, p. 20.

¹⁰¹ RTL 2000, 76, 1146.

¹⁰² Austrian Banking Act. Vienna, 1994.

¹⁰³ Hagelberg, R., lk 156.

¹⁰⁴ Krediitdiasutuste seadus (vastu võetud 15.12.1994 RT I 1995, 4, 36).

olemasolu. Sama seaduse § 40 lg 6 nägi ette, et kinnisasja tagatisel võidakse anda laene, kui laenu tagatiseks oleva vara kõik koormatised ja kohustused kokku koos tagatava laenuga ei ületa kahte kolmandikku selle vara realiseerimise turuväärtusest krediidasutuse hinnagu järgi. Sama redaktsiooni § 41 lg 1 sätestas, et krediidasutuse põhikirjas sätestatud piirmäärast suuremate laenude andmine ja pikendamine toimub selleks eraldi moodustatud krediidikomitee igakordsel otsusel. Otsuse tegemise eel vaatab komitee läbi kõik laenu taotlemiseks esitatud dokumendid ja muu informatsiooni ning võtab selle alusel seisukoha laenu taotleja maksevõime ja usaldusväärsuse, tema poolt pakutavate tagatiste olemasolu ja nende piisavuse kohta, mis kantakse istungi protokollis.

Seega on krediidiandja vastutustundliku laenamise kohustust väljendav peamine põhimõte (kohustus hinnata laenusaja maksevõimet ja laenusumma tagasimaksmise tõenäosust) Eesti õiguses sätestatud alates 15.12.1994.a. Ka Finantsinspeksioon on vastuses autori selgitustaotlusele kinnitanud, et vastutustundliku laenamise põhimõte on Eesti õiguses olnud sätestatud alates 15.12.1994.a. Krediidasutuste seaduse vastuvõtmisest ja jõustumisest.¹⁰⁵ Eeltoodust ilmneb, et Eestis tegutsevad krediidasutused on juba alates 15.12.1994.a. pidanud laenu andma üksnes kindlate ja määratletud põhimõtete alusel.¹⁰⁶

Pangaliidu juhatuse poolt 1996. a heaks kiidetud heas pangandustavas¹⁰⁷ (edaspidi *hea pangandustava*) on teabe edastamise küsimused olulisel kohal, käsitledes krediidasutuste poolt teabe edastamise küsimusi erinevatest aspektidest – nii avalikkusele teabe andmist finantsteenuste kohta kui ka teabe andmist kliendisuhetes. Hea pangandustava kohaselt on krediidasutused võtnud endale kohustuse anda kliendile piisavat, kõrgel professionaalsel tasemel informatsiooni, sh konkreetse teenuse või pangatootega seotud riskidest. Heast pangandustavast tuleneb ka krediidasutuse kohustus anda kliendile teavet finantsteenuse riskide kohta, seega sisuliselt hoiatada klienti finantsteenusega seotud riskide eest.¹⁰⁸ Tulenevalt VÕS-i § 25 lõikest 2 peaks head pangandustava rakendatama panganduspraktikas ja ka kohtupraktikas laialdaselt juba aastaid.¹⁰⁹

¹⁰⁵ Finantsinspeksiooni 27.02.2013.a. vastus autori selgitustaotlusele, kiri nr 4.15-1/532-1 (autori valduses).

¹⁰⁶ Regulaatsiooni abstraktsuse tõttu ei ole autor valinud nimetatut ka hüpoteesi püstitamisel, vältimaks eeldatavat kriitikat, kuivõrd vastutustundliku laenamise põhimõtte olemuse ja selle kujunemisloo põhjalikum avamine ei ole käesoleva töö teemaks ega mahupiiranguid arvestades võimalik. Põhimõtteliselt väidab siiski autor, et vastutustundliku laenamise kohustus on täpselt sama vana, kui on krediidasutuste õigus avalikkuselt kaasatud kapitali (hoiuste) arvelt enda nimel tulu teenimine, mis seisneb laenu andmises.

¹⁰⁷ Hea pangandustava. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.pangaliit.ee/et/oigusaktid/hea-pangandustava>. Hea pangandustava eesmärk on kirjalikult fikseerida eetilised põhimõtted, millest lähtuvad Eesti krediidasutused ning mis aitaksid kaasa üksteisemõistmisele, ausale ja vabale konkurentsile ning pangandussüsteemi arengule ja hea maine kindlustamisele. Eesti hea pangandustava on avalik dokument alates 1997.a. Pangaliidu juhatuse ajakohastatud hea pangandustava teksti 2011. a.

¹⁰⁸ K. Siibak „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja ...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 125.

¹⁰⁹ *ibid*, lk 125. Autor märgib, et käesoleva töö I peatükist tervikuna nähtuvalt oleks tulnud ja tuleks muuhulgas ka Krediidasutuste seadust js selle alusel välja antud Eesti Panga presidendi määruseid rakendatama panganduspraktikas ning ka kohtupraktikas laialdaselt juba aastaid.

9. veebruaril 1999 võeti vastu krediidasutuste seaduse järjekordne redaktsioon (RT I 1999, 23, 349), mille osas on märgitud, et see on välja töötatud vajadusest senisest enam ühtlustada Eesti-sisest pangandusregulatsiooni rahvusvaheliste tavade ja eeskätt Euroopa Liidu regulatsiooniga.¹¹⁰ Kõnealuse 1999. aasta 1. juulil jõustunud KAS § 83 lõige 3 sätestas imperatiivselt laenusaaajate maksevõimelisuse analüüsimise ja kontrollimise kohustuse. Enne laenulepingu sõlmimist oli krediidasutus alati kohustatud analüüsima kõiki laenu taotlemiseks esitatud dokumente ja muud informatsiooni ning võtma selle alusel seisukoha laenu taotleja maksevõime ja usaldusvääruse, tema pakutavate tagatiste olemasolu ja piisavuse kohta. Kõnealune krediidasutuste seaduse redaktsioon sisaldas täpsustusi ja delegatsiooninormi¹¹¹ Eesti Pangale kehtestamaks seaduse alusel täpsemad reeglid¹¹² laenude andmisele. Konkreetse sisu ja regulatsiooniks vajaliku täiendava normistiku kõnealusele redaktsioonile andsid Eesti Panga nõukogu otsused ja nende alusel välja antud Eesti Panga presidendi käskkirjad. 7. maist 1994 alates asendasid käskkirju Eesti Panga seaduse muudatuse alusel¹¹³ määrused.¹¹⁴

Tulenevalt eeltoodust kehtestati Eesti Panga presidendi 27. juuni 2000.a. määrus nr. 9 „Krediidasutuste laenude teenindamine ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine“¹¹⁵ (edaspidi ka EP määrus), mille p. 1.1. kohaselt sätestati krediidasutustele laenude teenindamisele esitatavad miinimumnõuded ning ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmise kord. Kõnealuse määruse p. 1.2. sätestab, et laenude teenindamine hõlmab krediidasutuse tegevust laenude andmisel, analüüsimisel, jälgimisel ja hindamisel. Määruse p. 2.3. määratleb ja sisustab mõiste „Laenutoimik“, mis on lepingute, õiendite, otsuste, analüüside ja muude laenu teenindamisega seotud dokumentide kogum, samuti vastutundliku laenamise regulatsioonist tuttava mõiste „Krediidivõimelisus“, milleks on laenusaaaja suutlikkus ja valmisolek täita oma kohustused krediidasutuse ees vastavalt laenulepingule. Määruse punkt 4.3. kohaselt näeb regulatsioon ette, et iga laenuandmise otsus peab tuginema eelnevale laenuanalüüsile, mille alusel laenuandmise otsuse tegija on piisavalt veendunud laenusaaaja võimes täita hea usu põhimõtetest lähtuvalt oma kohustused krediidasutuse ees. Laenutingimused peavad arvestama krediidasutuse poolt finantseeritava laenuprojektiga võetud riske, laenusaaaja isikut ja tema maksevõimet ning krediidasutuse

¹¹⁰ VIII RIIGIKOGU STENOGRAMM, VIII ISTUNGJÄRK, 16.12.1998, kell 14:00, SE 1070 ettekandja K. Kukk.

¹¹¹ Vt KAS § 83 lg 2 ja lg 3. RT I 1999, 23, 349.

¹¹² Siibak, K. „Krediidasutuste seaduse uus redaktsioon“ Juridica V/1999, lk. 224-230.

¹¹³ RT I 1994, 30, 463.

¹¹⁴ Hagelberg, R., lk 158.

¹¹⁵ Jõustunud 10.07.2000 RTL 2000, 76, 1146.

kasuks antud tagatise (määruse p. 4.5.). Alates määruse jõustumisest peab krediidasutus laenu andmisel olema veendunud, et laenusaaja aruandlus laenuperioodi vältel on piisav tema krediidivõimelisuse hindamiseks ja vajadusel sätestama vastava aruandluse esitamise kohustuse laenulepingus (p. 4.7.).

KAS § 83 lg 2 alusel kehtestatud EP määruse kolmas osa sätestab loetelu andmetest,¹¹⁶ mida krediidasutus on kohustatud koguma ja analüüsima enne laenulepingu sõlmimist. EP määruse struktuurist ja selle sisust tulenevalt võib krediidiandja kohustused seoses vastutustundliku laenamise kohustuse järgimisega tähistada järgmiselt: 1) kohustused laenuaotluse vastuvõtmisel (eelkõige krediidasutuse tingimuste esmane tutvustamine); 2) kohustused laenuanalüüsi teostamisel (eelkõige laenuga kaasnevate riskide määratlemine ja kvalitatiivsete andmete kogumine laenusaaja maksevõime arvutamiseks, -tagasimaksmise allikate jms kohta); 3) kohustused laenuotsuse tegemisel; 4) kohustused laenude jälgimisel (sh. laenusaaja maksevõime, tagatiste väärtuse säilimise ja muude lepinguga seotud riskide pidev monitooring, samuti andmete ajakohastamine jne). Viienda kohustusena võiks VÕS-i kommentaaride ja RKTKo praktika eeskujul lisada ka krediidasutuse teavitamiskohustused seoses krediidilepingu sõlmimisega kaasnevate riskidega.¹¹⁷

Ka Justiitsministeeriumi hinnangul¹¹⁸ kattub KAS § 83 lg 2, lg 3 ja EP määrusest nr. 9 tulenev regulatsioon oma sisu poolest VÕS § 403² lg 1 p. 1, p. 2 jj sätestatud mõistete ja VÕS vastutustundliku regulatsiooniga,¹¹⁹ ning et VÕS-is ja EP määruses kasutatud terminid *krediidivõimelisus* on oma sisult ilmselt¹²⁰ suures osas kattuvad. Seega KAS § 83 lg 2 alusel kehtestatud EP määrus kehtestas ja kehtestab tänaseni suure arvu põhimõttelisi reegleid laenude teenindamisel, sealhulgas kohustuse hinnata laenusaaja krediidivõimelisust ehk maksevõimet,¹²¹ kuivõrd kõnealune akt on käesoleva ajani kehtiv.¹²² Marko Kairjak on 2007.a. magistritöös põhjendatult leidnud, et kõnealune määrus reguleerib krediidasutuste

¹¹⁶ Eesti Panga presidendi 27. juuni 2000. a määrus nr 9 „Krediidi asutuste laenude teenindamine ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine“ (RTL 2000, 76, 1146).

¹¹⁷ Lisaks on krediidasutus KAS § 89 lg 3¹ kohaselt kohustatud informeerima klienti võimalikest ohtudest laenu võtmisel.

¹¹⁸ Koll, K. Justiitsministeeriumi 05.09.2013.a. vastus selgitustaotlusele, kiri nr. 10-4/13-7197-3 (autori valduses), lk 1.

¹¹⁹ Täpsemalt küsis autor Justiitsministeeriumilt, kas Eesti Panga presidendi määruse nr. 9 p.-s 2.6. defineeritud mõiste „Krediidivõimelisus“ (mis on laenusaaja suutlikkus ja valmisolek täita oma kohustused krediidasutuse ees vastavalt laenulepingule) on sama ja kattuv VÕS § 403² lg 1 p. 1, p. 2 jj sätestatud mõistega „(laenuandja) krediidivõimelisus“?

¹²⁰ Ilmselt ehk teisisõnu ka silmanähtavalt, allikas: Eesti õigekeelsussõnaraamat 2013, võrguväljaanne: <http://www.eki.ee/dict/qs/index.cgi?Q=ilmselt&F=M>.

¹²¹ Laenuanalüüsi eesmärk on laenusaaja krediidivõimelisuse kindlaks tegemine, see hõlmab omakorda kõiki asjaolusid, mis võivad mõjutada laenu tagasimaksmise tõenäosust. Iga laenuandmise otsus peab tuginema eelnevale laenuanalüüsile, mille alusel laenuandmise otsuse tegija on piisavalt veendunud laenusaaja võimes täita hea usu põhimõtetest lähtuvalt oma kohustused krediidasutuse ees. Vt selle kohta ka Kairjak, M. „Krediidasutuste tegevusega seotud süüteod“ TÜ Magistritöö 2007, lk 57 (edaspidi Kairjak, M.).

¹²² Tulenevalt asutamislepingu artikkel 58 lõikest 1 (end art 73d) ei mõjuta kapitali liikumise vabadus liikmesriikide õigust võtta tarvitusele kõiki vajalikke meetmeid, et takistada siseriiklike seaduste ja määruste rikkumist, eriti maksustamise ja rahaasutuste finantsjärelevalve alal, või kehtestada kapitali liikumise deklareerimise kord haldamiseks vajalike andmete või statistiliste andmete saamiseks või rakendada meetmeid, mis on õigustatud avaliku korra või julgeoleku seisukohalt, mistõttu ei saa kõnealune määrus olla ka põhimõtteliselt ühenduse õigusega vastuolus. Vt ka Tupits, A. „Tingimused kandidaatriigi keskpangale Euroopa Liiduga liitumisel“ Juridica III/2001, lk 180.

tegevust laenude teenindamisel, sh. krediidiandjate kohustusi enne laenulepingute sõlmimist ja muuhulgas krediidiasutuste ja nende igakordsete klientide õigusi, sätestades kindlad erialased reeglid ja käitumisnormid krediidiasutustele, mis on viimastele täitmiseks kohustuslikud.¹²³

Ka 2007.a 1. jaanuarist jõustunud krediidiasutuste seaduse¹²⁴ muudatuste kohaselt olid krediidiasutused kohustatud kõikide laenulepingute ettevalmistamisel järgima vastutustundliku laenamise põhimõtet. Vastavalt KAS-i § 83 lõikele 3 oli krediidiasutus kohustatud laenude andmisel ja jälgimisel järgima krediidiasutuse sisemisi krediteerimise põhiprintsiipe, häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet.¹²⁵ Vaadeldav säte kehtestas üldised nõuded krediidiasutuste poolt laenude andmisele ja selles ei eristatud, kas laenu saajaks oli ja sai olema tarbija, eraõiguslik juriidiline isik või muu õigussubjekt. Seega ei ole vastutustundliku laenamise põhimõte Eestis kehtiva õiguse kohaselt seostatav tarbijaõigusega vaid pigem üldkohustusliku turu toimimise reeglina.¹²⁶ Vastutustundliku laenamise printsiip on otseselt seotud krediidiasutuse krediidiriski juhtimise ja hindamisega, krediidiriski katmiseks vajaliku kapitalinõude täitmisega ning seetõttu otseselt seostatav süsteemiusalduse tagamisega.¹²⁷ Täiendavalt sätestas KAS § 89 lg 3¹ krediidiandjale kohustuse informeerida klienti võimalikest ohtudest laenu võtmisel.¹²⁸ Reguleerimise aluseks olid Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivid 2006/48/EÜ¹²⁹ ja 2006/49/EÜ,¹³⁰ mis põhinesid omakorda Basel II raamistikul.¹³¹ Kapitalinõuete direktiivi riigisisesele õigusele ülevõtmisega on krediidiasutuste omavahendite vajadus hakanud otseselt sõltuma lepinguliste kohustuste täitmise kvaliteedist.¹³²

Mis puudutab eluasemelaenu kohta käivat, siis selles osas jõustus 15.01.2009.a. Finantsinspektsiooni (edaspidi ka FI) soovituslik juhend „Nõuded eluasemelaenu kohta avaldatavale lepingueelsele teabele“¹³³, mille eesmärgiks on suunata krediidiasutusi avaldama

¹²³ Kairjak, M., lk 55.

¹²⁴ RT I 2006, 63, 467.

¹²⁵ Eesti kohtupraktikas esineb kõnealuse sätte tõlgendamisel ka äärmuslikke ja omanäolisi käsitlusi. Näiteks on maakohus leidnud, et KAS § 83 lg 3, millele kostja on viidanud, ei anna juhiseid selle kohta, mil moel tuleb krediidiasutusel isikute maksevõimet hinnata, mistõttu on põhjendamata kostja väited selle kohta, et hageja on rikkunud vastutustundliku laenamise põhimõtet. Vt Tartu Maakohtu 31.12.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-19513/12, p. 21.

¹²⁶ Harju Maakohtu 25.06.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-11-8471/37, lk 6 eelviimane lõik; Tammai, T., lk 17.

¹²⁷ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 152.

¹²⁸ Eeltoodu kinnituseks on RKTko kohtuasjas nr. 3-2-1-136-12 27.11.2012.a. tehtud otsuse p.-s 24 märkinud samuti, et krediidiasutustele on krediidi andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise kohustus sõnaselgelt sätestatud alates 1. jaanuarist 2007 kehtivas krediidiasutuste seaduse § 83 lg 3 redaktsioonis ning see on põhimõtteliselt järeldatav ka sama sätte varem kehtinud redaktsioonist.

¹²⁹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2006/48/EÜ 14. juuni 2006, krediidiasutuste asutamise ja tegevuse kohta (uuestisõnastamine) (EMP-s kohaldatav tekst). – ELT L 177, 30/06/2006, lk 0001–0200.

¹³⁰ ELT L 177, 30.06.2006, lk 201–255.

¹³¹ The Basel Committee Principles for the management of credit risk – september 2000.a.

¹³² Krediidiasutuste seaduse ja finantsinspektsiooni seaduse muutmise seadus (SE 1017), RT I 2006, 63, 467.

¹³³ Soovituslik juhend on kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatase 10.09.2008 otsusega nr. 1.1-7/50, muudetud Finantsinspektsiooni juh.

19.11.2008 otsusega nr. 1.1-7/74, arvutivõrgus: http://www.fi.ee/failid/20090115_Nouded_eluasemelaenu_kohta_avaldatavale_teabele.pdf.

enne kliendiga lepingu sõlmimist eluasemelaenu tingimuste kohta asjakohast ja piisavat teavet eesmärgiga kaitsta klientide huve nende rahaliste vahendite kasutamisel ning tagada eeldused teadlike laenuotsuste tegemiseks.¹³⁴ FI soovitusliku juhendi punkti 9.3. kohaselt hindab krediitiasutus, kas klient on võimeline tagastama laenu oma sissetulekute arvelt (võttes arvesse kliendi sissetulekute suurust), kas krediitiasutusele laenuandmise otsuse kaalumise perioodil teadaolevate asjaolude põhjal võib oletada, et kliendi maksevõime on ettenähtavas tulevikus jätkusuutlik ja kas kliendi võime laenu teenindada eksisteerib vaatamata tema olemasolevate finantskohustustele. Laenu jätkusuutlik teenindamine tähendab laenu teenindamist kliendi sissetuleku või säästude arvelt, vajaduseta realiseerida tagatis- või muu kliendile kuuluv vara, välja arvatud juhtudel, kus laenutoote olemusest tulenevalt on tagatise hilisem realiseerimine toote olemuslik komponent, või kui klient on võimeline täitma teisi tema poolt varem võetud finantskohustusi ilma vajaduseta võtta täiendavaid finantskohustusi (laene), et teenindada olemasolevat laenu.¹³⁵

14.08.2014.a. jõustus uus FI soovituslik juhend¹³⁶ „Vastutustundliku laenamise nõuded“, mille eesmärgiks on muuhulgas selgitada KAS § 83 lg-s 3 ja § 89 lg-s 3¹ sisalduvaid nõudeid ning sisustada vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks vajalike krediitiasutuse poolsete toimingute läbiviimist.¹³⁷ Juhendi p. 5.2.4. kohaselt on krediitiasutus kohustatud säilitama kõik laenu väljastamise ning laenu teenindamisega seotud olulisi dokumente ja andmeid, arvestades õigusaktidest tulenevaid nõudeid laenukoormusele (eelkõige KAS § 83 lg-s 2 sätestatud nõudeid).¹³⁸

01.07.2011 jõustunud VÕS-i redaktsiooni § 403² kannab pealkirja vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine. VÕS-i § 403² lg 1 kohaselt on krediitiasutuse kohustatud seoses tarbijakrediidiga järgima vastutustundliku laenamise põhimõtet. VÕS-i muudatused on tingitud vajadusest võtta riigisisesele õigusesse üle uus tarbijakrediidi direktiiv.¹³⁹ Direktiivi ülevõtmise tulemusel muutus märkimisväärselt VÕS-i 22. peatüki 2. jagu ning kaasnend

¹³⁴ *ibid*, p. 2.1.1. Määruse p.-s 5.1.1.-5.1.16. on loetletud, millist informatsiooni peab krediitiasutuse poolt pakutav lepingueelne teave sisaldama.

¹³⁵ Vastutustundliku laenamise nõuded, lk 5, kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse otsusega 01.12.2010 nr. 1.1-7/62 ning täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr.1.1-7/21, arutivõrgus: http://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf. Juhendi koostamise aluseks oli muuhulgas Euroopa Komisjoni soovituslik juhend eluasemelaenu lepingueelse teabe andmise kohta: Commission Recommendation of 1 March 2001 on pre-contractual information to be given to consumers by lenders offering home loans (C (2001) 477), ELT L69/25, 10.03.2001 ning Euroopa kokkulepe, mis käsitleb eluasemelaenu lepingu sõlmimise eelse teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit, arutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf.

¹³⁶ Soovituslik juhend on kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse 14.02.2014 otsusega nr. 1.1-7/23, arutivõrgus: http://www.fi.ee/failid/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine_2.pdf

¹³⁷ kohaldub ja selgitab krediitiasutuse hoolsuskohustust laenu väljastamise eelsetes toimingutes nagu laenuanalüüsiks vajalike alusandmete kogumine, laenuanalüüsi teostamine, kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamine, laenupakumise tegemine, lepingueelse teabe ja –hoiatuste esitamine jmt (juhendi p. 3.2.).

¹³⁸ Lisaks eeltoodule sisaldab juhend ka näitlikku loetelu tegevust ja ka tegevusetust sisaldavatest käitumisviisidest, mida ei saa lugeda vastutustundliku laenamise põhimõttega kooskõlas olevaks, vt. juhendi p.-d 9.7.1.-9.7.11.

¹³⁹ Euroopa Liidu Teataja L 133 , 22/05/2008 Lk 0066 – 0092.

muudatused on suunatud eelkõige tarbijakaitse taseme parandamisele tarbijakrediidi valdkonnas.¹⁴⁰

Kokkuvõttes peab alates 01.10.2000.a. iga Eestis tegutseva krediidasutuse laenuandmise otsus tuginema kogutud andmetel põhinevale laenuanalüüsile, mille alusel laenuandmise otsuse tegija on piisavalt veendunud laenusaaaja võimes täita hea usu põhimõtetest lähtuvalt oma kohustused krediidasutuse ees. Laenuitingimused peavad arvestama krediidasutuse poolt finantseeritava laenuprojektiga võetud riske, laenusaaaja isikut, tema maksevõimet ning krediidasutuse kasuks antud tagatisi. Laenu tagamiseks seatud tagatised on oma olemuselt krediidiriski katmise vahendid (käendus, garantii, hüpoteek vms), mille väärtust ei arvestata krediidiriski enda hindamisel.¹⁴¹ Silmas tuleb pidada, et krediidiriski suurus ei lähtu üksnes laenusaaajast, vaid on mõjutatud ka poliitilistest, õiguslikest, tehnoloogilistest teguritest ja ka mitmetest makromajanduslikust olukorrast tulenevatest teguritest (intressimäärad, laenukasv, majandustsükli faas jne).¹⁴²

Eesti õiguskorras on vastutusutundliku laenamise puhul tegemist finantsturu toimimise reeglina, st. et tegemist ei ole pelgalt tarbijakaitse küsimusega (st. vastav regulatsioon kohaldub sõltumata sellest, kas lepingu teiseks pooleks on tarbija või ettevõtja). Seega leidis käesolevas alapeatükis püstitatud hüpotees tõestust ning vastutusutundliku laenamise põhimõte ja vastav regulatsioon on Eestis tegutsevate krediidasutuste suhtes olnud sätestatud vähemalt alates 01.07.1999.a.¹⁴³ ja veel täpsemalt alates 01.10.2000.a.¹⁴⁴ Tuleb aga rõhutada, et KAS-is sätestatud vastutusutundliku laenamise regulatsioon kohaldub KAS § 2 järgi vaid krediidasutustele, see tähendab, et KAS alusel ei laiene vastutusutundliku laenamise põhimõtte järgimise kohustus tarbijakrediidi-andjatele, kes ei ole krediidasutused.¹⁴⁵

1.1.2. Vastutusutundliku laenamise põhimõtte kujunemisest Euroopa Liidu õiguskorras

Käesolevas alapeatükis on antud ülevaade vastutusutundliku laenamise põhimõtte kujunemisest Euroopa Liidus ja sellekohasest Euroopa Kohtu praktikast,¹⁴⁶ samuti 14. veebruaril 2014.a.

¹⁴⁰ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse seletuskiri (761SE), arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&eid=1033413&u=20110306003000>, lk 2.

¹⁴¹ EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 12-13 p. 31, lk 17 p. 6 (c), lk 18, p. 7 (d). Vt selle kohta ka Financial Stability Board (FSB): Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, lk 4 p. 2.1., lk 5-6 p.-d 4-4.3., 4.5., 4.6. Arvutivõrgus: http://www.financialstabilityboard.org/publications/r_120418.pdf.

¹⁴² Krediidasutuste seaduse ja finantsinspeksiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. Riigikogu X koosseisu eelnõu 1017 SE.

¹⁴³ RT I 1999, 23, 349.

¹⁴⁴ Jõustunud 10.07.2000 RTL 2000, 76, 1146.

¹⁴⁵ näiteks erinevatele SMS-laenuandjatele, nn kiir- ja tarbimislaenuandjatele, kõikvõimalikele liisinguandjatele ning järelmaksuga müüjatele, hoiu-laenu ühistutele jne. Va juhul kui liisinguandja ei ole sellise äriühingu tütarettevõtteks või konsolideeritavaks ettevõtteks krediidasutuse suhtes, kelle enda suhtes kohaldub KAS, mis tingib KAS-i kohaldamise ka liisinguettevõttele.

¹⁴⁶ Euroopa Kohtu kohtupraktikat analüüsides tuleb aga arvestada, et tõlgendused, mille Euroopa Kohus on andnud ja annab liidu õiguse sätetele, piirduvad selle sätte tähenduse ja ulatuse selgitamise ning täpsustamisega, nagu seda oleks tulnud mõista ja kohaldada alates vastava

jõustunud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist 2014/17/EL.¹⁴⁷ Euroopa Liidu ja Eesti õiguskordades aset leidnud vastutustundliku laenamise kujunemine on teadlikult esitatud eraldiseisvalt, soovides ühelt poolt rõhutada Eesti vastava regulatsiooni varasemat jõustumist ja teiselt poolt regulatsioonide erisusi.

Hüpoteeklaenude puhul püüti lepinguelse teabe hulka algselt reguleerida Euroopa Liidu tasemel 2001. aasta märtsis sõlmitud vabatahtliku tegevusjuhendiga 2001/193/EÜ.¹⁴⁸ Tegevusjuhendi eesmärk oli määrata kindlaks üldteave, mis tuleks teha kättesaadavaks tarbijatele ja leppida kokku Euroopa standardne teabeleht, mille abil saavad tarbijad võrrelda eluasemelaene riigisiselt ja piiriüleselt. Kokkulepe pidi tagama teabe läbipaistvuse ja võrreldavuse.¹⁴⁹ Tegemist oli siiski vabatahtliku juhendiga, mida lisaks õigusliku siduvuse küsitavusele rakendati liikmesriikides ebaühtlaselt ja ebapiisavalt.¹⁵⁰

Kuigi Euroopa Nõukogu direktiivi 89/646/EMÜ¹⁵¹ seos vastutustundliku laenamise põhimõttega ei ole autorile teadaolevalt Eesti õiguskirjanduses seni laialdast tunnustust leidnud,¹⁵² on Euroopa Kohus kõnealust direktiivi tõlgendades rõhutanud justnimelt krediitiasutuste (panganduse) tegevust reguleerivate sätete sensitiivsust tarbijakaitse aspektist ning märkinud, et tarbijad vajavad kaitset kahju eest, mida nad võiksid kannatada seoses panganduses teostatavate tehingutega krediitiasutuste kaudu, kes ei täida kohustusi seoses maksevõimelisusega (sh. ei täida temale pandud usaldatavusnormatiive) või kes ei täida siseriiklikke avalik-õiguslikke ja vastavat valdkonda reguleerivaid norme ja/või kelle juhid ei oma piisavaid erialaseid teadmisi ja ettevalmistust tegutsemaks professionaalsel ja väärikal moel.¹⁵³

Esimesed selgemad tendentsid vastutustundliku laenamise edendamiseks ilmnevad Euroopa Komisjon ettepanekust 2002. aasta algatusest, milles nähti ette ulatuslikud muudatusettepanekud tarbijakrediidi valdkonnas.¹⁵⁴ 2007.a. avaldatud seisukohas on Euroopa

normi jõustumisest. Vt Euroopa Kohtu 19.12.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-209/12, p. 35. Euroopa Kohtu kohtupraktika arvestamise kohta Eestis vt. RKTko 21.12.2004.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-145-04, p. 24; RKTko 11.02.2003.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-9-03, p. -d 29-33.

¹⁴⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (EMPs kohaldatav tekst), arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2014:060:0034:01:ET:HTML>.

¹⁴⁸ Commission recommendation on pre-contractual information to be given to consumers by lenders offering home loans. ELT 2001/L 69/25, 10.03.2001.

¹⁴⁹ Pitk, B., lk 14.

¹⁵⁰ Opinion of the European Economic and Social Committee on the 'Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. ELT 2003/C 234/01, 10.07.2003.

¹⁵¹ Euroopa nõukogu 15.12.1989.a. direktiiv 89/646/EMÜ krediitiasutuste asutamise ja tegevusega seotud õigus- ja haldusnormide kooskõlastamise ning direktiivi 77/780/EMÜ muutmise kohta, millega nähakse ette krediitiasutuse üheainsa tegevusloa süsteem ja tema päritoluliikmesriigi ametiasutuste järelevalve tema üle. EÜT L 386, 30.12.1989. Muudetud direktiiviga 92/30/EMÜ EÜT L 110, 28.4.1992.

¹⁵² v.a. Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja ...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 84.

¹⁵³ Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie, p.-d 21-22.

¹⁵⁴ Proposal for a DIRECTIVE OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers, Brussels, 11.9.2002, COM(2002) 443 final.

Komisjon rõhutanud, et on äärmiselt oluline, et laenuandjad, kes tegelevad hüpoteegiga tagatud eluasemelaenude andmisega, väljastaks krediiti vastutustundlikult, mis tähendab, et krediidiandjad peaks enne laenu andmist hoolikalt hindama laenusaaaja võimet laenu teenindada ja see tagasi maksta.¹⁵⁵

Vastutustundliku laenamise põhimõtte käsitlemisel väärivad äramärkimist ka Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivid 2006/48/EÜ¹⁵⁶ ja 2006/49/EÜ.¹⁵⁷ Sisuliselt võib väita, et krediidiasutuste usaldatavusnormatiive peetakse maksejõulisuse standardiks, mida pangad peavad täitma oma igapäevases tegevuses.¹⁵⁸ Krediidiasutustele läbi usaldatavusnormatiivide kohustuste panemist seoses riskide juhtimise, kontrollimise ja monitooringu ning aruandluse esitamisega on otseselt seostatud vastutustundliku laenamise reguleerimisega.¹⁵⁹ Euroopa Kohus ja kohtujurist on kohtuasjas nr. C-210/04 rõhutanud, et krediidiasutusena tegutsemisega seotud majanduslikke riske, nt nagu laenu tagasi maksmata jätmine kliendi poolt, kannab juriidilise isikuna pank, kelle finantsiline usaldusväärsus ja maksevõime on seetõttu oma päritoluliikmesriigis kontrolli objektiks.¹⁶⁰

Üheks esimeseks liikumiseks vastutustundliku laenamise põhimõtte kehtestamiseks võib pidada direktiivi 87/102/EMÜ,¹⁶¹ mille kohta on Euroopa Kohus kohtuasjas nr. C-429/05 märkinud, et tarbijakrediiti reguleerivat direktiivi 87/102/EMÜ tuleb tõlgendada laiendavalt, kuivõrd selle eesmärk on laiem kui üksnes tarbijate kaitse, ulatudes turukorralduseni¹⁶² (ehk tegemist on ühtlasi turu toimimise reeglina¹⁶³). Kohus on lisanud direktiivi 87/102/EMÜ kohta, et direktiivi eesmärk on tagada kõigis liikmesriikides tarbijakrediidi valdkonnas minimaalne tarbijakaitse.¹⁶⁴ Hilisemas praktikas on Euroopa Kohus täpsustanud, et

¹⁵⁵ European Commission: White paper on the integration of EU mortgage credit markets SEC(2007) 1683, SEC(2007) 1684 COM/2007/0807 final., p. 3.3., arutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:52007DC0807>. Vt ka Dübel, A., London Economics „Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit“. European Commission Final Report nov. 2009., lk 337-338.

¹⁵⁶ ELT L 177, 30.06.2006, lk 1–200.

¹⁵⁷ ELT L 177, 30.06.2006, lk 201–255.

¹⁵⁸ Jegorov, S. „Krediidiasutuste maksejõuetuse erisused: regulatiivse maksejõuetuse kontseptsioon“ Juridica VI 2008, lk 430-431.

¹⁵⁹ EBA seisukoht “Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending“ 13.06.2013.a., lk 18, p. 7 (b). Krediidivõimelisuse hindamise kohustus on kirjas ka direktiivi 2006/48/EÜ kolmandas lisas, mis kohustab krediidiasutusi hindama vastaspoolega seotud riske. Krediidiasutus ei või astuda ärisidemettesse vastaspoolega, tema krediidivõimet hindamata, ja peab asjakohaselt arvestama arveldusega seotud ja sellele eelnevat krediidiriski. Vt Jurkatam, S., lk 42.

¹⁶⁰ Euroopa Kohtu otsus kohtuasjas nr. C-210/04 23.03.2006.a. Ministero dell’Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate versus FCE Bank plc., vt otsuse p.-d 36 ja kohtujuristi ettepaneku p. 46 samas asjas. Samuti on õiguskirjanduses põhjendatult leitud, et pangavastutuse korral tõlgendatakse kõikvõimalikud kahtlused ja ebaselgused panga kahjuks.

¹⁶¹ Euroopa Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, 22. detsember 1986, tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. Euroopa Liidu Teataja L 042, 12/02/1987 Lk 0048 – 0053, arutivõrgus: <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31987L0102:ET:HTML>.

¹⁶² Euroopa Kohtu 04.10.2007.a. otsus asjas nr. C-429/05 Max Rampion ja Marie-Jeanne Rampion, neipõlvnimega Godard versus Franfinance SA ja K par K SAS, p. 57.

¹⁶³ Grundmann, S. The General Clause or Standard in EC Contract Law Directives – A Survey on Some Important Legal Measures and Aspects in EC Law. General Clauses and Standards in European Contract Law. Kluwer Law Int. 2006, pp 149–150. Arutivõrgus: http://books.google.ee/books?id=6Vu1bh1fhNcC&printsec=frontcover&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false.

¹⁶⁴ Euroopa Kohtu 4.10.2007.a. otsus kohtuasjas nr. C-429/05, p. 47; samuti 23.04.2009.a. otsus kohtuasjas nr. C-509/07, p. 25.

direktiiv 87/102 – nagu nähtub ka selle põhjendustest – on vastu võetud kahel eesmärgil: esiteks selleks, et tagada ühise tarbijakrediidituru loomine (põhjendused 3–5), ja teiseks selleks, et kaitsta niisugust krediiti võtvaid tarbijaid (põhjendused 6, 7 ja 9).¹⁶⁵

Olemasolevate andmete põhjal võib väita, et laenusaaaja maksevõimet on laenuanalüüsi, laenuotsuse ja –lepingu sõlmimise ühe eeldusena praktikas rakendatud näiteks Saksamaal vähemalt alates 2005.a., mis on omakorda põhjustanud vaidlusi andmekaitse küsimustes laenuaotlejate andmete käsitlemisel laenusaaajate maksevõimete hindamisel (enne laenulepingu sõlmimist antakse kliendile nn score-väärtus, millega püütakse ennustada riske lepingu täitmisel).¹⁶⁶ Seejuures on vastutustundliku laenamise põhimõtte kohustust liikmesriigiti tuletatud ka heast pangandustavast ja rahvusvaheliselt tunnustatud finantseerimis põhimõtetest.¹⁶⁷

Järgnevas sammuks vastutustundliku laenamise edendamisel võib pidada Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2008/48/EÜ 23. aprillist 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid (edaspidi *tarbijakrediidi direktiiv*),¹⁶⁸ vastuvõtmist ja rakendamist. Vastutustundlik laenamine (*responsible lending*) tähendab, et krediiditooted peavad vastama tarbija vajadustele ning olema kujundatud selliseks, et tarbijal oleks võimalik saadud krediit tagasi maksta.¹⁶⁹ Tarbijakrediidi direktiivi 2008/48/EÜ,¹⁷⁰ mille sätteid kohaldatakse alates 2010. aasta 12. maist,¹⁷¹ artiklites terminit „vastutustundliku laenamise põhimõtte“ ei kasutata. Siiski kasutab direktiivi preambuli punkt 26 terminit „vastutustundliku teenuse pakkumise põhimõtteid“, osutades vajadusele võtta liikmesriikides oma krediidituru eripära arvestades asjakohaseid meetmeid, et edendada seda põhimõtet krediidisuhte kõikides etappides. Vastutustundliku laenamise põhimõtet puudutav regulatsioon on direktiivis jaotunud erinevate artiklite vahel, mida väljendavad autori hinnangul eelkõige artiklid 5, 8 ja 9.¹⁷²

Õiguskirjanduses on leitud,¹⁷³ et kõnealune tarbijakrediidi direktiiv sätestab vaid krediidiandja kohustuse tarbija krediidivõimelisust hinnata ega sätesta krediidivõimelisuse

¹⁶⁵ Euroopa Kohtu 16.11.2010.a. määrus kohtuasjas nr. C-76/10 Pohotovost' s. r. o. vs Iveta Korčkovská, p. 67; vt ka 23.03.2000.a. otsus kohtuasjas C-208/98, p. 20 ja 4.03.2004.a. otsus kohtuasjas C-264/02, p. 25.

¹⁶⁶ Weichert, T. Tõlkinud: Ernits, M., Eesmaa, U., Schultz, A. Isikuandmete töötlemine eraõiguslikes suhetes ja järelevalve selle üle finants-teenuste osutajate näitel, *Juridica VIII* 2005, lk 554, 556-557. Sh. on laenuaotlejate poolt vaidlustatud ebaõigesti määratud krediidireitinguid.

¹⁶⁷ Dübel, A., lk 492.

¹⁶⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbija krediidi lepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. – ELT L 133, 22.05.2008.

¹⁶⁹ Public consultation on responsible lending and borrowing in the EU, Brussel 15 June 2009, European Commission, Internal Market and Services DG, Financial Institutions, Retail Issued, consumer policy and payment systems, Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf, p 3. Viimati vaadatud 20.11.2014.

¹⁷⁰ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008 – ELT L 133, 22.05.2008, lk 66–92.

¹⁷¹ Tulenevalt direktiivi artikli 22 lõikes 1 sätestatust on tegemist maksimumharmoneeriva direktiiviga, mis tuli riigisisesele õigusesse täpselt üle võtta.

¹⁷² Sama järeldus: Koll, K., lk 10.

¹⁷³ Koll, K., lk 10-11.

(*creditworthiness*) mõiste täpset sisu, tähendust ega konkreetseid kriteeriume, mille alusel täpselt, missugustele kvalitatiivsetele ja kvantitatiivsetele andmetele tuginedes peab krediidiandja tarbija krediivõimelisust hindama.¹⁷⁴ Samas on Euroopa Kohus direktiivi artikli 8 lõiget 1 koosmõjus direktiivi põhjendusega 28 tõlgendades leidnud, et enne krediidilepingu sõlmimist on krediidiandja kohustatud hindama tarbija krediivõimelisust,¹⁷⁵ samuti on laieneval krediiditurul eriti oluline, et krediidiandjad ei tegeleks vastutustundetu laenamisega ega annaks krediiti ilma eelneva hinnanguta tarbija krediivõimelisusele ning liikmesriigid peaksid teostama vajalikku järelevalvet sellise käitumise ärahoidmiseks ja ette nägema vajalikud meetmed¹⁷⁶ krediidiandjate karistamiseks,¹⁷⁷ kui nad nii käituvad.¹⁷⁸ Mis puudutab vastutustundliku laenamise kohustust ennast, siis on selle eesmärk kaitsta tarbijat ülemäärase võlgnevuse ja maksejõuetuse tekkimise ohu eest.¹⁷⁹

Euroopa Komisjoni poolt 2009. aastal algatatud konsultatsioonis vastutustundliku laenamise kohta, mille kohaselt tähendab vastutustundlik laenamine muuhulgas ka seda, et krediidi saamiseks peaksid tarbijad esitama krediidiandjale asjakohast, täielikku ja tõe vastavat teavet enda majandusliku olukorra kohta ning et neid julgustatakse võtma laenamisel vastu informeeritud ning jätkusuutlikke otsuseid.¹⁸⁰

14. veebruaril 2014.a. jõustus Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta, mille preambuli p. 5 sätestab juba selgesõnaliselt, et selle eesmärk on tagada, et tarbijad, kes soovivad sõlmida kinnisvaraga seotud krediidilepinguid, saaksid olla kindlad, et asjaomane ettevõtja tegutseb professionaalselt ja vastutustundlikult. Preambuli punktis 55 on rõhutatud, et on oluline, et enne krediidilepingu sõlmimist hinnataks ja kontrollitaks tarbija suutlikkust ja kalduvust laenu tagasi maksta. Kõnealuses krediivõimelisuse hindamises tuleks võtta arvesse kõiki vajalikke ja asjakohaseid tegureid, mis võivad mõjutada tarbija suutlikkust krediit tagasi maksta lepingu

¹⁷⁴ Direktiivi artikkel 8 pealkirjast tuleneb, et liikmesriigid peavad direktiivi korrektseks ülevõtmiseks sätestama krediivõimelisuse hindamise krediidiandja õigusliku kohustusena, mitte pelgalt võimalusena kaotada krediivõimelisuse hindamata jätmisel teatud õigused.

¹⁷⁵ Euroopa Kohtu 27.03.2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fesih Kalhan, p. 42.

¹⁷⁶ Eeltooduga seondub nn tõhususe põhimõte, mille on Euroopa Kohus sõnastanud mh. 10.04.1984.a. tehtud kohtuasja nr. C-14/83 otsuse p. s 18: liikmesriigid peavad võtma meetmed, mis on piisavalt tõhusad, et saavutada direktiivi eesmärk, ning kindlustama selle, et asjaomased isikud saavad siseriiklikes kohtutes nendele meetmetele tegelikult tugineda.

¹⁷⁷ Euroopa Kohtu 27.03.2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fesih Kalhan, p.-d 40-42.

¹⁷⁸ Euroopa Kohus on nimelt leidnud, et karistuste rangus peab vastama selliste rikkumiste raskusele, mille eest neid määratakse, tagades eelkõige tegeliku hoiatava mõju ja järgides samas proportsionaalsuse üldpõhimõtet, *ibid.*, p. 45; samuti 26.09.2013. aasta otsus kohtuasjas C-418/11 Texdata Software, punkt 51. Samas on õiguskirjanduses põhjendatult peetud just direktiivi 2008/48/EÜ oluliseks puuduseks karistuste puudumist. Jurkatam, S., lk 69. Direktiivi 2008/48/EÜ eelnõu esialgne versioon sisaldas ka näitlikku loetelu võimalikest karistustest. Eelnõu artikli 31 kohaselt võis karistus võlausaldaja jaoks seisneda intressidest ja tasudest ilmajäämisest ning tarbija krediidi kogusumma osamaksetena tagasimakse õiguse edaspidises äravõtmises, eelkõige juhul, kui võlausaldaja ei järgi vastutustundlike laenutehingute sätteid. Vt Proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers, 11.09.2002, COM (2002) 443 final, p. 56. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2002:0443:FIN:EN:PDF>.

¹⁷⁹ Euroopa Kohtu 27.03.2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fesih Kalhan, p. 42.

¹⁸⁰ Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. Brussels, 15 June, 2009.

kehtivuse ajal. Direktiivi 6. ptk. kannab pealkirja „krediidivõimelisuse hindamine“ ning artiklis 18 on sätestatud krediidiandja kohustus hinnata tarbija krediidivõimelisust ja sama artikli lg 5 (a) näeb ette, et liikmesriigid tagavad, et krediidiandja võimaldab tarbijale krediiti ainult juhul, kui krediidivõimelisuse hindamise tulemus osutab, et on tõenäoline, et krediidilepingust tulenevad kohustused täidetakse krediidilepinguga nõutavatel tingimustel. Samas ei kohaldata või täpsemalt ei hakata kohaldama kõnealust direktiivi enne 21. märtsi 2016. kehtinud krediidilepingute suhtes ja liikmesriigid kohustuvad direktiivi üle võtma samuti alles 21.03.2016.a.¹⁸¹

Eesti ja EL-i vastavate vastutustundliku laenamise kohustust puudutavate normide ja kohtupraktika pinnalt joonistub välja, et esiteks on Eesti õiguses vastutustundliku laenamise regulatsiooni näol tegemist finantsturu toimimise reegluga, mis kohaldub kõigile krediidasutuse ja kliendi vahelistele krediidilepingutele sõltumata sellest, kas lepingu pooleks on tarbija või äriühing vms. EL-i õiguses ja kohtupraktikas on vastutustundliku laenamise põhimõtte leidnud tsiviilõigussuhetes tunnustamist eelkõige tarbijatega sõlmitud lepingute korral. Siinkohal tuleb täpsustada, et kuigi Euroopa Kohus on vähemalt kohtuasjas nr. C-222/95 otsuses kohaldanud pangandusdirektiivi 89/646/EMÜ tarbijaga sõlmitud krediidilepingule¹⁸² ning kohtuasjas nr. C-429/05 viidanud direktiivile 87/102/EMÜ¹⁸³ kui finantsturu toimimise reeglile,¹⁸⁴ ei ole selle põhimõtte tunnustamine äriühingutega sõlmitud krediidilepingute puhul Euroopa Kohtu kohtupraktikas seni tunnustamist leidnud.¹⁸⁵ Lisaks eeltoodule nähtub Eesti ja EL-i regulatsioone eraldiseisvalt analüüsides, et Eesti õiguskorras on vastutustundliku laenamise regulatsioon hakanud kehtima oluliselt varem.¹⁸⁶

1.2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte mõju krediidasutuste lepinguvabadusele

Käesoleva töö eelnevates alapeatükkides on jõutud järeldusele, et vastutustundliku laenamise kohustus on Eesti õiguses sõnaselgelt sätestatud 1999. aasta 1. juulil jõustunud KAS¹⁸⁷ § 83 lg-s 3 ja veel täpsemalt alates 10.07.2000.a.¹⁸⁸ jõustunud EP presidendi määruses nr. 9,

¹⁸¹ Vt direktiivi art. 42.

¹⁸² Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie, p.-d 23-26.

¹⁸³ Euroopa Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, 22. detsember 1986, tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. Euroopa Liidu Teataja L 042, 12/02/1987 Lk 0048 – 0053.

¹⁸⁴ Euroopa Kohtu 04.10.2007.a. otsus asjas nr. C-429/05 Max Rampion ja Marie-Jeanne Rampion, neiu põlvnenimega Godard versus Franfinance SA ja K par K SAS, p. 57.

¹⁸⁵ Võimalik põhjus selleks on eelkõige tarbijaõiguste laiendav tõlgendamine ja tarbijakaitseõiguse tähtsus ühenduse tasandil, vt. selle kohta De Muynck, M. „Credit cards, overdraft facilities, and European consumer protection. A blanket check for unfairness“ Financial Law Institute, Ghent University, 2011, lk 2.

¹⁸⁶ Eesti Vabariigis hakkas vastutustundliku laenamise regulatsioon KAS § 83 ja EP presidendi määruse nr. 9 alusel kehtima alates 01.10.2000.a., EL-is kohaldatakse vastavalt direktiivi 2008/48/EÜ sätteid alates 12.05.2010.a.

¹⁸⁷ RT I 1999, 23, 349.

¹⁸⁸ RTL 2000, 76, 1146.

millised kohalduvad oma olemuse tõttu¹⁸⁹ kõigile krediitilepingutele, mille üheks pooleks on krediitiasutus, ning ei tohiks olla ühtegi mõistliku põhjust, miks ei tohiks eelnimetatud sätete rikkumisele tsiviilvaidluses tugineda.¹⁹⁰ Eeltoodud viib aga järelaluseni, et finantsregulatsioonid (sh vastutustundliku laenamise põhimõte) mõjutavad, st. piiravad krediitiasutuste lepinguvabadust. Arvestades töös püstitatud hüpoteesi ja töö temaatikat tervikuna, tuleb käesolevas alapeatükis vaatluse alla vastutustundliku laenamise regulatsiooni mõju krediitiasutuste lepinguvabadusele, mida analüüsitakse eluaseme laenulepingute näitel.

Arvestades viimase aja arenguid eelkõige töö-, tarbijakaitse-, meditsiiniõiguse jpt. õigusvaldkondades, ei peeta enam õigeks rääkida ega tugineda kivistunud arusaamale avaliku- ja eraõiguse lahusolemisest vaid neid vaadeldakse kui teineteist täiendavatena,¹⁹¹ kuivõrd piirid nende kahe vahel on hägustunud.¹⁹² Samal ajal kui lepinguõiguse kontseptsioonid on mõjutanud äripraktikate positiveerimist spetsiifilistes majandusvaldkondades reguleerivates normistikes, räägitakse tänapäeval aina enam olukorrast, kus äripraktikaid ja vastavad turu toimimise reeglid mõjutavad omakorda lepinguõigust, olles otseseks allikaks spetsiifiliste õiguste ja kohustuste, sh. hoolsuskohustuse sisustamisel.¹⁹³

Baseli Pangajärelevalve Komitee juhendmaterjalide ja EP määruse nr. 9 järgi on krediitiasutused kohustatud välja töötama kohased reeglid ja põhimõtted krediidiriski(de) hindamiseks, mõõtmiseks, jälgimiseks ja kontrollimiseks.¹⁹⁴ Põhimõtete kohaselt on krediitiasutused seoses krediidiriski hindamise kohustusega laenulepingute sõlmimisel kohustatud iga¹⁹⁵ laenulepingu sõlmimise eel hindama võimalikke majanduslikke muutusi ja majandustsükleid,¹⁹⁶ ülekande- ja valuutariski, laenu tagasimakse allikate olemust ja kaotuse riski, piiriüleste laenulepingute puhul ka näiteks maariski, arvestades seejuures igakordselt laenulepinguga seotud asjaolusid, sh. näiteks lepingu tähtaega, laenusummat, tagatiste

¹⁸⁹ Kuna Eesti kehtivas õiguses ei ole vastutustundliku laenamise põhimõte seostatud tarbijaõigusega, vaid see on käsitlev krediidiasutuste laenutegevuse avalik-õigusliku turu toimimise üldise põhimõtena. Vt Tartu Maakohtu 25.01.2010.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-07-50469/5;

¹⁹⁰ Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie; samuti Euroopa Kohtu 15.12.1995.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/93 Jean-Marc Bosman jt., p. 86.

¹⁹¹ Cherednychenko, O.O. Fundamental Rights, Contract Law and the Protection of the Weaker Party, A Comparative Analysis of the Constitutionalisation of Contract Law, with Emphasis on Risky Financial Transactions, Sellier European Law Publishers 2007, lk 27, 573.

¹⁹² Klassikalise avaliku- ja eraõiguse eristamise käsitluse probleemidest kaasaegses ühiskonna- ja majanduselusel vt. *ibid*, lk-d 23-56. Kokkuvõttes ei ole ka eraõiguslike normide ja sellel põhinevate õiguste teostamine võimalik ilma avaliku võimu sekkumiseta, kes tagab vastavate õiguste reaalse olemasolu välise sunni kaudu.

¹⁹³ *ibid*, lk 554. RKHKo varasemas praktikas on leitud, et pangandusteenuse korral reguleerib Tarbijakaitseasutus tarbija ja müüja vahelisi suhteid niivõrd, kuivõrd need ei ole reguleeritud teiste seadustega. RKHKo 06.02.2001.a. otsus haldusasjas nr. 3-3-1-63-00, p. 1, p. 3. Ferrarini, G. Contract Standards and the Markets in Financial Instruments Directive (MiFID) An Assessment of the Lamfalussy Regulatory Architecture. Institute for Law and Finance, Working paper series no. 39 02/2005, lk 1-4, 6, 8. Arvutivõrgus: http://www.ilf-frankfurt.de/uploads/media/ILF_WP_039.pdf.

¹⁹⁴ The Basel Committee Principles for the management of credit risk, p.-d A (p.3), II pkt p. 11, 18, 22, principle 4 jj.

¹⁹⁵ *ibid*, p. 23; EP presidendi määruse nr. 9 p.-d, 3.3., 4.3.

¹⁹⁶ *ibid*, p. C (principle 13), p. 69.

olemust ja väärtust jms.¹⁹⁷ Samas dokumendis on väljendanud vajadust põhjalikult hinnata laenusaaaja(te) krediivõimelisust ja krediiväärilisust, samuti osundanud otsesele seosele laenusaaaja(te) krediivõimelisuse ja krediidasutuste usaldatavusnormatiivide täitmise ja maksejõuetuse tekkimise vahel.¹⁹⁸

Krediidi andmist kajastavad dokumendid peavad sisaldama ajakohastatud finantsaruandeid, finantsanalüüsi ja dokumente reitingu määramise ja -ajakohastamise kohta, memorandumeid, soovituskirju ja hinnanguid jms. Laenu ülevaate funktsioon peaks võimaldama otsustada, kas krediidi väljastamise eelselt on täidetud kõik vajalikud kohustused, saadud vajalikud laenu kinnitused ja muu vajalik.¹⁹⁹

Lisaks eeltoodule, tuleb silmas pidada, et vastavalt direktiivi 2006/48/EÜ²⁰⁰ lisa VII 4. osa punktile 19, KAS vastavatele sätetele ja EP presidendi määrusele peab krediidasutus võtma võlgnike ja tehingute klassidesse või kogumitesse jagamisel arvesse kogu asjaomase teabe. Teave peab olema ajakohastatud ja võimaldama krediidasutusel prognoosida riskipositsiooni edaspidist arengut. Kasutatavate andmete kvaliteeti peab sisekontroll või vastavalt võrreldav sõltumatu audit hindama kõige laiemas võimalikus ulatuses.²⁰¹ Seega on õigusnormidega kehtestatud nõuded ka andmete kvaliteedi osas.²⁰²

Eelnevast nähtub, et krediidasutuse krediidiriskide tuvastamist, mõõtmist ja juhtimist käsitlevad avalik-õiguslikud normid seavad ranged nõuded krediidasutuse kasutuses olevale teabele ja nõuavad saadud teabe kogumist ning hindamist²⁰³ ettevaatavalt (*ex ante*). Sellest tuleneb, et laenusaaajale või laenutehingule reitingu või nõuete kogumi määramisega seoses üheks põhiliseks lepinguõiguslikuks küsimuseks ongi laenusaaaja maksevõimelisusele hinnangu andmine.²⁰⁴ Siinkohal toetab autor ka Suurbritannia finantsjärelevalveameti seisukohta, et laenusaaaja krediivõimelisust puudutav informatsioon on laenuandmise otsustamise juures väga oluline.²⁰⁵

¹⁹⁷ *ibid.*, p.-d. 21, 22, 34, appendix p. 16, 17; EP presidendi määruse nr. 9 p.-d 3.3., 3.4.

¹⁹⁸ *ibid.*, appendix p. 21, 24.

¹⁹⁹ *ibid.*, p.-d 53, 60; EP presidendi määruse nr. 9 5. osa sätestab miinimumnõuded laenude jälgimisele.

²⁰⁰ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2006/48/EÜ, 14. juuni 2006, krediidasutuste asutamise ja tegevuse kohta (uuestisõnastamine) (EMP-s kohaldatav tekst). – Euroopa Liidu Teataja L 177, 30/06/2006, lk 0001–0200.

²⁰¹ Guidelines on the Implementation validation and assessment of Advanced Measurement (AMA) and Internal Ratings Based Approaches. Committee of European Banking Supervisors. April, 2006. Arvutivõrgus: <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/16094/GL10.pdf>.

²⁰² Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine...“ TÜ doktoritöö 2011, lk 92-93. EP presidendi määruse nr. 9. P. 4.3. kohaselt peab krediidasutus laenu andmisel olema veendunud, et laenusaaaja aruandlus laenuperioodi vältel on piisav tema krediivõimelisuse hindamiseks ja vajadusel sätestama vastava aruandluse esitamise kohustuse laenulepingus.

²⁰³ Tallinna Ringkonnakohtu 13.09.2013.a. otsuse ts. asjas nr. 2-12-43792/31 p.-s 22: KAS § 83 lg 3 eristas vastutustundliku laenamise põhimõtet ennast ja selle põhimõtte täitmiseks vajalike dokumentide kogumist.

²⁰⁴ K. Siibak „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 95.

²⁰⁵ UK Response to the European Commission on its Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. Arvutivõrgus: http://www.fsa.gov.uk/pubs/international/response_lending_and_borrowing.pdf. Informatsiooni asümmeetria kohta finantsteenuste lepingutes vt K. Siibak. On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. – *Juridica Int.* 2008 XV, lk 55–57.

Mis puudutab Eesti õigust, siis kuigi see ei väljendu sõnaselgelt VÕS § 403² tekstis, on laenuaotlejal ka vastav kohustus anda krediidiandjale teavet selleks, et krediidiandja saaks laenuaotleja krediivõimelisust hinnata. Laenuaotleja vastav kohustus tuleneb ka VÕS §-st 14, täpsemalt lõikest 2, millele on viidatud ka võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirjas.²⁰⁶ Lisaks tuleneb tarbijast laenuaotleja kohustus anda krediidiandjale teavet KAS-st ja EP presidendi määruse nr. 9 p.-dest 3.4., 4.3., 5.3., 5.5.1. Siinkohal tuleb silmas pidada, et mida vähem on krediidiasutusel teavet, seda konservatiivsem peab krediidiasutus olema laenusajatele hinnangute andmisel ja maksevõime määramisel.²⁰⁷ Seega sõltub maksevõime hindamisest ja vastutustundliku laenamise kohustuse täitmisest otseselt see, millistel tingimustel ja kas üldse peaks krediidiandja olema nõus tarbijaga lepingulistesse suhetesse astuma.²⁰⁸ Seejuures tuleb eriti tähelepanelik olla võimalike andmete manipulatsioonide osas.²⁰⁹

Vastutustundliku laenamise põhimõttega seondub pangandusteoorias tuntud ja seadusandlikul tasandil positiveeritud mõiste - krediidirisk.²¹⁰ Krediidiriskiga on pangandusõiguses tihedalt seotud²¹¹ selline mõiste nagu reiting, mis KAS § 86¹ lg 5 kohaselt on võlgniku või tehingu krediidiriski iseloomustav hinnang.²¹²

Krediidiasutusel on kohustus määrata krediidilepingu sõlmimiseks peetavate lepingueelsete läbiraakimiste käigus krediidisaaaja, s.o võlgniku reitingu,²¹³ st annab võlgniku või tehingu krediidiriski iseloomustava hinnangu ja määrab sellele vastava reitinguklassi ja määrab vastava jaenõuete²¹⁴ kogumi. Krediidiasutuse reitingusüsteem peab arvesse võtma võlgnike ja tehingute kõiki olulisi krediidiriski iseloomustavaid tunnuseid (vt KAS § 86¹ lg 2) ja oluline on, et kasutatav reitingusüsteem iseloomustaks võlgniku või tehingu riskitaset kõige

²⁰⁶ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse seletuskiri, lk 26.

²⁰⁷ Krediidiasutuste seaduse § 86¹ sätestab, et mida piiratum on krediidiasutuse käsutuses oleva informatsiooni hulk, seda konservatiivsemalt peab krediidiasutus võlgnikele ja tehingutele reitinguid määrama. Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 93.

²⁰⁸ Jurkatam, S., lk 67.

²⁰⁹ Mida on peetud viimase finantskriisi üheks peamiseks põhjustaks, vt. Schwarcz, S. L. „Regulating Complexity in Financial Markets“. Washington University Law Review 2010, Volume 87, no 2, p-d. 222–225, arvutivõrgus: <http://digitalcommons.law.wustl.edu/lawreview/vol87/iss2/1/>; samuti: Possible further changes to the Capital Requirements Directive. Copmission Staff Working Document. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2010/crd4/consultation_paper_en.pdf, p 57. Vaadatud 18.11.2014.

²¹⁰ Vastavalt KAS-i § 86¹ lõikele 4 on krediidirisk risk, et krediidiasutuse vastaspool ei ole võimeline täitma või ei soovi täita oma lepingulisi kohustusi. Baseli Panganduskomitee seisukoha järgi on krediidirisk tõenäosus, et lepingu teine pool jätab enda lepingulised kohustused kohaselt täitmata, vt. The Basel Committee Principles for the management of credit risk – september 2000.a., p. 2.

²¹¹ Krediidiriski mõistega on tihedalt seotud ka mõiste „krediidiriski parameeter“, mis KAS § § 86¹ lg 15 kohaselt on kvantitatiivne krediidiriski suurust iseloomustav näitaja.

²¹² KAS § 86¹ lg 7 kohaselt on reitingusüsteem meetodite, protsesside, kontrollimehhanismide, andmebaaside ja infotehnoloogiasüsteemide kogum, mille eesmärk on krediidiriski hindamine. Lisaks eristab KAS selgelt ka võlgniku ja tehingu reitinguid kui eraldiseisvaid, samuti sätestab nende hindamise ja klassidesse määramise kohustuse.

²¹³ Vastavalt KAS-i § 86¹ lõikele 5 on reiting võlgniku või tehingu krediidiriski iseloomustav hinnang. Reitinguks võib nimetada ka hinnangut isiku võimekusele täita oma finantskohustusi. Vastavalt direktiivi 2006/48/EÜ lisa VII 4. osa punktidele 20 ja 23 määratakse iga võlgnik krediidi andmise protsessi raames võlgniku reitinguklassi. Samuti antakse teatud juhtudel reiting tehingule.

²¹⁴ Jaenõueteks nimetatakse põhimõtteliselt krediidiasutuse nõudeid füüsiliste isikute või ka väike- või keskmise suurusega ettevõtjate vastu.

täpsemalt.²¹⁵ Öeldust järeldub, et krediidasutus peab seadusest tulenevalt määrama krediidsaajale reitingu, s.o konkretiseerima krediidlepingu sõlminud isiku maksevõimest tuleneva subjektiivse riski taseme lepingueelsete läbirääkimiste käigus ning määrama sellele vastava intressi (tasu raha kasutamise ja riski talumise eest).

Mis puudutab maksevõime hindamise raames krediidiriski hindamist tarbijatega sõlmitavates eluaseme laenulepingutes, on Baseli Panganduskomitee rõhutanud, et krediidasutused peaksid sõlmima eluasemelaenulepinguid, võttes arvesse, et põhiline laenusumma tagasimakse allikaks on laenusaaja sissetulek.²¹⁶ Töötuks jäämine on peamine põhjus eluasemelaenulepingust tulenevate kohustuste täitmata jäämisel.²¹⁷ Krediidsaaja sissetuleku olemasolus veendumine ja selle allikate kindlakstegemine on aga vaid üks element vastutustundlikul laenamisel ning ainuüksi sissetuleku pinnalt teostatud maksevõime hindamine ei anna mistahes kindlust laenulepingu teenindamise võimalikkuse ja laenusaaja tegeliku maksevõime kohta.²¹⁸ Seega on eluasemelaenulepingutes krediidiriski hindamise seisukohalt sõlmküsimuseks mitte tagatise väärtuse hindamine²¹⁹ vaid laenusaaja tagasimakseallikate sisuline ja igakülgne hindamine ja nende äralangemise riskide hindamine, kuivõrd just see on enim esinevaks põhjuseks, mis tingib krediidiriski realiseerumise.

Lisaks erialastele spetsiifilisele valdkonnale omastele reeglitele mõjutab (sh. piirab) isiku lepinguvabadust ja ühtlasi omandi teostamise õigust nn põhiõiguste kaudne mõju lepinguõigusele.²²⁰ Põhiõiguste kaudse mõju teooria on alates 1950ndatest laialt tunnustatud ka näiteks Saksa õiguskirjanduses²²¹ ja kohtupraktikas,²²² mistõttu ei ole tegemist uue ega mistahes mõttes novaatorliku kontseptsiooniga. Põhiõiguste kaudse mõju teooria sünniks

²¹⁵Vt ka Basel II: International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards. A Revised Framework. Comprehensive Version. Basel Committee on Banking Supervision. Arvutivõrgus: <http://www.bis.org/publ/bcbs128.htm>.

²¹⁶ *ibid.*, p. 34.

²¹⁷ Ramsay, I. From truth in lending to Responsible lending, Univ. of Kent 2005, lk 6.

²¹⁸ EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 9, p. 26. T. Tammai on põhjendatult osundanud, et krediidivõimelisuse hindamisel ei tohiks arvesse võtta müügipreemiaid, mis mõjutavad oluliselt krediidsaaja keskmist sissetulekut, kuid ei ole püsiva iseloomuga. Vt Tammai, T., lk 26.

²¹⁹ Sama: EW aegses erialakirjanduses, vt Inno, K. Pangatehnika, Tartu 1938, lk 247: *Ainult tagameile laenutamise teostamine tähendab ka panga poolt vastutustundetult teotsemist laenaja majandi ja seega kogu rahvamajanduse suhtes, sest pangal kui kapitalikaubandamisala spetsialistil lasub kohustus vältida laenaja ülevõlastamist ja seda ka siis, kui see ei osutu ise võimeliseks oma seisundit objektiivselt hindama; lk 251: krediidiväärsuse põhjaluseks on laenaja majandi tugevad ja elujõulised majanduslikud toogijõud, majandi elujõuline konstitutsioon ja mitte reaalpandid; lk 254: Talundeile laenutamise aluseks ei või olla pangale laenu tagamiseks esitatavate pantide ega käendajate laenu katmisvõime, vaid talundite endi laenude katmisvõime. Talundeile laenutamise sellises ulatuses, et talundi laenu katmine võib toimuda ainult talundi realiseerimise teel, ei saa olla ühegi panga eesmärgiks, kuigi vildak pankade krediidipoliitika tegelikult on jõudnud sageli sellisele tulemusile. Selle põhjuseks on olnud talundite krediidi n.ö. kandevõime väärhinnang, eriti nende tulukuse ülehindamine, teiselt poolt aga laenutamine vääraruseil- talundi kapitaliväärtuse või reaali- ehk turuväärtuse alusel. Seega laenusumma väljastamine pelgalt tagatise (turu)väärtust arvesse võttes tähendab vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumist.*

²²⁰ Cherednychenko, O.O. on põhjendatult leidnud, et põhiõigusi tuleb austada ka äripraktikate korraldamisel ja tehingute tegemisel ning vaatamata sellele, et enamus EL-s sätestatud finantsturu toimimise reegleid on sätestatud avalikes huvides finantsturu toimimiseks ja investorite kaitseks (mille juured on lepinguõiguses), on need laialdaselt kohaldatavad ka lepinguõiguses, määratledes tihtipeale lepingust või lepingueelsete kohustuste sisu. Vt. Cherednychenko, O.O., lk 569, lisaks Cherednychenko, O.O. The Constitutionalization of Contract Law: Something New under the Sun? EJCL Vol 8, 1 march 2004, arvutivõrgus: <http://www.ejcl.org/81/art81-3.html>.

²²¹ Belling, D.W. „Põhiõiguste tähendus Eraõigusele“, *Juridica I* 2004, lk 3-10.

²²² NJW 1957.

Saksa kohtupraktikas peetakse Saksamaa Konstitutsioonikohtu 1958.a. otsust *Lüth*²²³ asjas. Nimetatud otsuses rõhutas kohus, et põhiseaduses loodud objektiivsete väärtuste kord peaks põhiseadusliku alusena kehtima kõigis õigusvaldkondades. Seadusandlus, haldus ja õigusemõistmine saavat neilt juhtnööre ja impulsse. Niimoodi mõjutavat põhiseadus iseenesest mõistetavalt ka tsiviilõigust. Ükski tsiviilõiguslik norm ei tohtivat olla põhiseadusega vastuolus. Igat normi tuleb tõlgendada põhiseaduse vaimus.²²⁴ Põhiõigused ei lahenda mitte konkreetselt eraõiguslikke vaidlusi, vaid avavad end „alles vastavat õiguslikku valdkonda vahetult reguleerivate õigusnormide vahendusel. Põhiõiguste mõju vahendajaks on määratlemata mõisted tsiviilõiguse üldklauslites, nagu näiteks mõisted „kõlblus-vastane“, „hea usu põhimõte“ ja „õiglane äranägemine“. Neid nimetatakse seetõttu ka „põhiõiguste murdekohtadeks tsiviilõiguses“.²²⁵

Põhiõiguste kaudse mõju omaksvõtt on tunnustust leidnud tarbijatega sõlmitavates krediidi- ja käenduslepingutes. Nii on Saksa Konstitutsioonikohus pidanud isa poolt võetud kohustuste tagamiseks 21. aastase erihariduseta tütre poolt antud käenduslepingut tühiseks just põhiõiguste kaudse mõju teooriale tuginedes. Kohus märkis, et kui lepingu sisu on ühele poolele ebatavaliselt koormav ja huvide tasakaalu seisukohast ilmselgelt sobimatu, ei tohiks kohtud leppida konstateerimisega, et leping on leping. Tsiviilkohus peab selgitama, kas regulatsioon on ebavõrdse läbirääkimisoskuse tulemuseks, ning võimaluse korral korrigeerivalt sekkuma tsiviilõiguse üldklauslite kaudu.²²⁶

On leitud, et õigusdogmaatilisel oleks põhiõiguste kaudse mõju puhul korrektsem rääkida riigi ja kohtuvõimu kohustusest tagada põhiõiguste ja –kohustuste täitmine lepinguõiguses (ja eraõiguse teostamisel tervikuna).²²⁷ Kõik eelnimetatu peaks põhimõtteliselt kehtima ka pangandusteenuste puhul, mille kinnituseks ongi RKTko täpsustanud, et krediidiasutuste seadus ja selle § 83 lg 2 ja lg 3 on kohaldatav ka eraõigussuhetele,²²⁸ pannes krediidiandjale kohustusi (sh. piiranguid) eraõiguslike suhete raames.

²²³ BVerfGE 7, 198; 1 BvR 400/51 15.01.1958. Vt selle kohta ka Quint, P., E., A return to *Lüth*, 2011. Arvutivõrgus: http://digitalcommons.law.umaryland.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2099&context=fac_pubs.

²²⁴ BVerfGE 7, 198; 1 BvR 400/51 15.01.1958; Belling, D.W. „Põhiõiguste tähendus Eraõigusele“, *Juridica I* 2004, lk 6.

²²⁵ Belling, D.W. „Põhiõiguste tähendus Eraõigusele“, *Juridica I* 2004, lk 6.

²²⁶ Detlev, W. „Põhiõiguste tähendus Eraõigusele“, *Juridica I* 2004, lk 8 ja seal viidatud NJW 1994. Vt ka BVerfG 19 oktober 1993, *BVerfGE* 89, 214 (*Bürgerschaft*), otsuse p.-d 232-234.

²²⁷ Sellisel juhul ei ole tegemist avalik-õigusliku normi vahetu kohaldamisega eraõigussuhetele vaid eraõigussuhete kujundamisega läbi põhiõiguste ja põhiseaduslike väärtuste, tagamaks, et neid ka reaalselt järgitakse. Õigustatult on ka leitud, et põhiõiguste kaudse mõju teooria tuleks asendada teooriaga: Riigi kohustused konstitutsiooniliste õiguste kaitse tagamisel. Vt Cherednychenko, O., O. Fundamental Rights, Contract Law and the Protection of the Weaker Party, A Comparative Analysis of the Constitutionalisation of Contract Law, with Emphasis on Risky Financial Transactions, Sellier European Law Publishers 2007, lk 247. Analoogselt on leitud, et: põhiõiguslik väärtuskord ei nõua riigilt mitte ainult põhiõigustesse sekkumisest hoidumist vaid kohustab kaitsma kodanikke õigusvastaste rünnete eest, mis teda kolmandate isikute poolt ohustavad. Riikliku kaitse idee on alguse saanud riikluse ideest endast, kelle ülesandeks on enda territooriumil hoolitseda julgeoleku ja õigusrahu eest. Belling, D.W. „Põhiõiguste tähendus Eraõigusele“, *Juridica I* 2004, lk 7.

²²⁸ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18, 21; RKTko 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 24;

Riigikohus on rõhutanud, et tarbijakrediidilepingute korral tuleb kohtutel eriti tähelepanelikult kontrollida seadusest tulenevate nõuete täitmist, mille võimalikele rikkumistele on pool viidanud.²²⁹ Euroopa Kohtu praktikast tuleneb jällegi põhimõte, et vaidlustes, kus üheks pooleks on tarbija,²³⁰ peaks vähemalt lepingu tingimuste vastavust avalik-õiguslikele normidele (nt tüüptingimuste regulatsioonile, heale tavale, hea usu põhimõttele jms) tsiviilkohus kontrollima sõltumata poole väidetest/viidetest.²³¹ Silmas tuleb pidada, et efektiivselt toimiva finantsturu oluliseks osaks on ka tõhus tarbijakaitse, sh iga üksiku tarbija õiguste kaitse eraõiguslikult.²³²

Kuigi pangateenused ei ole TKS § 2 p.-s 6 *expressis verbis* ära märgitud, on autori hinnangul pangateenuste puhul samuti tegemist universaalteenusega, kuivõrd vastab selle määratlusele – on üldistes huvides osutatav ja riigi või teatud piirkonna valdava enamiku elanike kasutatav teenus (p.-s 6: gaasi-, elektri-, soojusenergia-, vee- ja kanalisatsiooni-, jäätmekäitlus- ja sideteenus ning muu samalaadne teenus). Ilmselt võib aksioomina käsitleda ka asjaolu, et pangateenuseid kasutab ühel või teisel viisil ülekaalukas osa Eesti elanikkonnast. Seega tuleb pangateenused lugeda sarnaselt eelloetletuga kaasaegses ühiskonnas universaalteenuseks, mistõttu tuleks ka krediidiasutuste tegevust reguleerivaid avalik-õiguslikke norme pidada aluseks krediidiasutuste lepinguvabaduse piiramisel,²³³ mida on üldiselt aktsepteeritud ka Eesti õiguskirjanduses²³⁴ ja kohtupraktikas.²³⁵

Seega on kõnealuste normide ja EP presidendi määruse nr. 9 näol tegemist krediidiasutuse omandiõigust ja lepinguvabadust piiravate²³⁶ normidega, mis kohustavad krediidiasutusi teostama enda omandiõigust ja lepinguvabadust teatud kindlal viisil,²³⁷ sätestades mh miinimumnõuded laenude andmisele ja jälgimisele. Teisisõnu on tegemist turu toimimise

²²⁹ RKTko 15.01.2014.a. määrus tsiviilasjas nr. 3-2-1-170-13, p.-d. 12, 15.

²³⁰ Samas on igasugune seos kutsealase tegevusega piisav, et välistada tarbijakaitseliste normide kohaldamine, vt. Ebers, M. Comparative analysis. The notion of „consumer“. Consumer Law Compendium.

²³¹ Euroopa Kohtu 14.03.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/11 Mohamed Aziz versus Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), p. 52; Euroopa Kohtu 14.06.2012.a. otsus Banco Español de Crédito SA versus Joaquín Calderón Camino, kohtuasi nr. C-618/10, p. 48; kohtujurist Tizzano, A. 27.04.2006.a. ettepanek kohtuasjas nr. C-168/05, p. 52.

²³² Koll. K., lk 41.

²³³ Lisaks eeltoodule on õiguskirjanduses leitud, et mis puudutab riskantsete finantstehingute sõlmimise järjel tekkinud olukordi ja sellele järgnevaid tagajärgi, mis lõppevad tehingu teinud poole eluaseme kaotusega, siis vastavatele õigussuhetele kohaldub ka European Convention on Human Rights (ECHR) artikkel 8. Vt. Cherednychenko, O.O., lk 260-261.

²³⁴ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 79-80. Tammai, T., lk 15.

²³⁵ Riigikohus on jaatanud avalik-õiguslikest aktidest tulenevat subjektiivsete õiguste olemasolu ja leidnud, et ÜVVK § 14 lg 2 alusel määratakse hinnad kindlaks nii teenuse osutajale kui ka lõpptarbijale, mistõttu saab hinnamäärust lugeda nn üldkorralduseks haldusmenetluse seaduse § 51 lg 2 mõttes, st haldusaktiks, mis kitsendab lepinguvabadust. RKTko 22.11.2011.a. ts. asja nr. 3-2-1-113-11, otsuse p.-d 35-37, lepinguvabaduse piiramise kohta; vt ka RKPSJKo 22.11.2010.a. otsus kohtuasjas nr. 3-4-1-6-10, p.-d, 51, 55, 60; samuti RKTko 01.02.2011.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-125-10, p.-d 41, 43, 62.

²³⁶ RKTk on lepinguvabaduse põhimõtte tuletanud mh § 32 lõikest 2, vt. RKTko 04.03.2010.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-164-09, p. 30; vt ka Vt EV Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne 2012, § 32 p. 4.4. 1. lõige, p. 4.10. Arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-32/>.

²³⁷ Tulenevalt Euroopa asutamislepingu artikkel 58 lõikest 1 (end art 73d) ei mõjuta kapitali liikumise vabadus liikmesriikide õigust võtta tarvitusele kõiki vajalikke meetmeid, et takistada siseriiklike seaduste ja määruste rikkumist, eriti maksustamise ja rahaasutuste finantsjärelevalve alal, või kehtestada kapitali liikumise deklareerimise kord haldamiseks vajalike andmete või statistiliste andmete saamiseks või rakendada meetmeid, mis on õigustatud avaliku korra või julgeoleku seisukohalt. Vt selle kohta Tupits, A. „Tingimused kandidaatriigi keskpangale Euroopa Liiduga liitumisel“ Juridica III 2001, lk 180.

regulatsiooniga,²³⁸ mis seab tingimused, millele peab krediidasutuste omandiõiguse ja lepinguvabaduse teostamine igal ajahetkel vastama. Arvestades krediidiriski, reitingu ja vastutustundliku laenamise kohustuse omavahelisi seoseid tähendab see autori hinnangul, et käesolevas peatükis käsitletud finantsturu toimimise reeglid määravad ära korra ja tingimused, mille alusel määratakse kindlaks, kas krediidasutus üldse tohib lepingut sõlmida, milline on mõistlik laenukoormus ja väljastatava krediidi suurus konkreetse laenusaaja puhul, samuti intressimäär krediidilepingus. Seega määravad finantsturu toimimise reeglid ka ühtlasi alused, millest tuleb kinni pidada igas konkreetsetes lepingulises suhtes ning samad reeglid peaksid olema ühtlasi kohtule juhtnööriks krediidasutuse tegevuse seaduse nõuetele vastavuse hindamisel.

Eelnimetatud järelduse kinnituseks on Euroopa Kohus direktiivi 2008/48 artikli 8 lõiget 1 koosmõjus direktiivi põhjendusega 28 tõlgendades leidnud, et enne krediidilepingu sõlmimist on krediidiandja kohustatud hindama tarbija krediidivõimelisust,²³⁹ samuti vastavalt direktiivi põhjenduses 26 märgitule on laieneval krediiditurul eriti oluline, et krediidiandjad ei tegeleks vastutustundetu laenamisega ega annaks krediiti ilma eelneva hinnanguta tarbija krediidivõimelisusele, ning liikmesriigid peaksid teostama vajalikku järelevalvet sellise käitumise ärahoidmiseks ja ette nägema vajalikud meetmed²⁴⁰ krediidiandjate karistamiseks,²⁴¹ kui nad nii käituvad.²⁴² Mis puudutab vastutustundliku laenamise kohustust ennast, siis on selle eesmärk kaitsta tarbijat ülemäärase võlgnevuse ja maksejõuetuse tekkimise ohu eest.²⁴³

1.2.1. Tarbija teavitamise ja nõustamise kohustus

Kuna KAS-s sätestatud vastutustundliku laenamise regulatsioon kohaldub tsiviilõigussuhetele piirates krediidasutuse lepinguvabadust, on järgnevalt püütud vastavaid piiranguid konkretiseerida. Õiguskirjanduses on leitud, et alternatiivseks võimaluseks keelule sõlmida krediidivõimetu tarbijaga tarbijakrediidileping oleks krediidiandja kohustus jagada tarbijaga tema krediidivõimelisusele antud hinnangu tulemusi ning tarbijat krediidilepingu sõlmimise

²³⁸ Tammai, T., lk 17.

²³⁹ Euroopa Kohtu 27.03.2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fesih Kalhan, p. 42.

²⁴⁰ Eeltooduga seondub nn tõhususe põhimõte, mille on Euroopa Kohus sõnastanud mh. 10.04.1984.a. tehtud kohtuasja nr. C-14/83 otsuse p.-s 18: liikmesriigid peavad võtma meetmed, mis on piisavalt tõhusad, et saavutada direktiivi eesmärk, ning kindlustama selle, et asjaomased isikud saavad siseriiklikes kohtutes nendele meetmetele tegelikult tugineda.

²⁴¹ Euroopa Kohtu 27.03.2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fesih Kalhan, p.-d 40-42.

²⁴² Euroopa Kohus on nimelt leidnud, et karistuste rangus peab vastama selliste rikkumiste raskusele, mille eest neid määratakse, tagades eelkõige tegeliku hoiatava mõju ja järgides samas proportsionaalsuse üldpõhimõtet, *ibid*, p. 45; samuti 26.09.2013.a. otsus kohtuasjas C-418/11 Texdata Software, punkt 51.

²⁴³ Euroopa Kohtu 27.03.2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fesih Kalhan, p. 42.

osas nõustada.²⁴⁴ Autor on aga seisukohal, et tegemist ei ole ega saa põhimõtteliselt olla ühe ja sama olukorra alterniivsete lahendustega, vaid parimal juhul teineteist täiendavate, kuid samal ajal eraldiseisvate krediidiandja kohustustega. Eelnimetatud väide ei arvesta krediidiasutustele kehtestatud avalik-õiguslikke norme, mille täitmisel ei ole mingit sisulist seost krediidisaaja võimaliku nõustamisega. Eelnimetatud väitega nõustumine viiks sisuliselt olukorrani, kus õiguskord lubab krediidivõimetu isikuga laenulepingut sõlmida olukorras, kus krediidiasutus on teavitanud laenusaajat, et ta ei ole maksevõimeline ja ta ei suuda tõenäoliselt laenulepingut kohaselt täita. Puudub igasugune mõistlik seos vastutustundliku laenamise ühe elemendi- laenusaaja maksevõime arvutamise ja temale jõukohase laenukoormuse arvutamise ning maksevõime analüüsi tagajärjel laenuvõimetuks osunud isiku nõustamise vahel.²⁴⁵ Sellisel juhul kaotaks vastutustundliku laenamise põhimõte oma tähenduse, mistõttu tuleks krediidiasutuste teatamiskohustuste ja maksevõime hindamise temaatikat käsitleda ja vaadelda pigem eraldiseisvalt.²⁴⁶

Teatamiskohustuse kohaldamine ei piirdu ainult seaduses otse ettenähtud asjaoludega, vaid seda võib tuletada analoogiat rakendades või kaudseid allikaid kasutades.²⁴⁷ See, kas ja kui suurel määral pooled peavad lepingu sõlmimise eel (läbirääkimiste käigus) järgima teatud informeerimiskohustusi, sõltub siiski paljuski sellest, millisena näeb õiguskord lepingu sõlmimise protsessi ning kui kõrged eetilised käitumisstandardid seatakse sellest protsessis osalejatele.²⁴⁸ Kuna pangandusõiguse üheks oluliseks elemendiks on leping, siis on paljud lepinguõigusele kohalduvad põhimõtted rakendatavad ka pangandusõigusele, nagu näiteks lepingupartnerite võrdsuse tunnustamise, aususe ja *pacta sunt servanda* põhimõte. Aususe ehk hea usu printsiip on oluline lepingulise suhtlemise alustala. Pank ei saa ega tohi lubada endale kuritarvitusi kliendi varaga tehtavates toimingutes. Klienti peab panga poolt olema piisaval määral informeeritud sellest, millised kohustused ja riskid klient endale teatud õigustoiminguga võtab.²⁴⁹

Teatamiskohustuse olemasolu tuleks jaatada juhtudel, kus ühel tehingupoolel on mingis valdkonnas oluliselt suuremad erialased teadmised (tegemist on professionaaliga) kui teisel poolel. Just lepingupoolete ebavõrdne ligipääs asjakohasele teabele tingibki paremini

²⁴⁴ Koll, K., lk 23.

²⁴⁵ Sisuliselt on K. Koll leidnud, et maksevõimetuks osunud laenusaaja nõustamisega on täidetud krediidiandja vastutustundliku laenamise põhimõte, mis on käesoleva töö autori hinnangul tervikuna arusaamatu ega arvesta regulatsiooni sisu ja olemust.

²⁴⁶ Täpsustuseks olgu märgitud, et krediidiasutuste teavitamiskohustused on siiski seotud ka vastutustundliku laenamise kohustusega, kuivõrd just viimatinimetatu võib anda sisu nõustamiskohustuse sisule ja ulatuses konkreetset juhul arvestades tehiohusid.

²⁴⁷ Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis, *Juridica* 2003 IV, lk. 215. Vt ka Koll, K., lk 28.

²⁴⁸ Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A. Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine, *Juridica* X 2007, lk 710.

²⁴⁹ Raa, R. „Sissejuhatuse pangandusõigusesse“ *Juridica* III 2001 lk 151.

informeeritud poole teatamiskohustuse.²⁵⁰ Silmas tuleb aga pidada, et tavakliendil puuduvad üldjuhul teadmised ja piisav informatsioon finantsteenustega seonduvate riskide hindamiseks²⁵¹ ning TsÜS § 95 järgi sõltub teatamiskohustus muuhulgas sellest, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalikke andmeid saada ja millised oleksid sellega seotud kulud.²⁵² Viimati aset leidnud finantskriis ning eriti kinnisvara jaoks ülelaenamine näitab just tavainimeste vähest või lausa puuduvat pädevust finantsküsimumustes.²⁵³

Kuna krediidasutuse selgitamis- ja hoiatamiskohustused on tuletatavad ka VÕS §-s 6 sisalduvast hea usu põhimõttest, saab õiguskirjanduse põhjal jaatada krediidasutuse kohustust teavitada laenusaja ja ka käendajat vastutusest tingitud ülekoormusest,²⁵⁴ samuti kohustust teavitada käendajat võlgniku majanduslikust olukorrast ja võlgniku teavitamist teiste tagatiste äralangemisest.²⁵⁵ Ka RKTko on selgelt tunnustanud krediidasutuste poolset ulatuslikku teavitamiskohustuse olemasolu suhetes tarbijatega, sh. kohustust teavitada tarbijat krediidikuludest ja krediidilepingu sõlmimisega kaasnevatest riskidest.²⁵⁶ Kuigi lepinguõiguses eeldatakse, et teavet jaganud pool kannab teabe mittetäielikkusest tulenevaid riske,²⁵⁷ ei ole krediidasutuste usaldusvääruse regulatsioonist tulenevalt finantsteenuste lepingutes teatamiskohustuse hindamisel eeltoodud põhimõtetest lähtumine piisav.²⁵⁸

Lepingueelsete võlasuhete regulatsioon lähtub tänapäeva lepinguõiguses tunnustatud hea usu põhimõttest tuletatud käitumisreeglitest.²⁵⁹ Kõige üldisemalt on see põhimõte formuleeritud VÕS § 14 lg-s 1.²⁶⁰ VÕS § 14 lg 2 järgi peab lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav isik teisele poolele teatama kõigist asjaoludest, mille vastu on teisel poolel lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi.²⁶¹

Lisaks on leitud, et alates 1979. aastast, kui Euroopa Kohus tegi otsuse *Cassis Dijon* i asjas,²⁶² on „informatsiooni paradigma” kinni haaranud mitte ainult traditsioonilistest finantsteenustest

²⁵⁰ Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. – Juridica V 2001, lk 321. Vt ka Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A. „Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine“ Juridica X 2007, lk 711.

²⁵¹ Siibak, K. „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ Juridica III 2001, lk 171.

²⁵² Jällegi seonduv kohustus poole professionaalsusega: kui üks pool on professionaal ja teine pool tarbija, siis on tavaliselt tarbijal oluliselt kehvemad võimalused vajalike andmete hankimiseks. Nii on majandus- või kutsetegevuses tegusevatel kaupade või teenuste pakkujatel reeglina oluliselt lihtsam saada informatsiooni nende pakutavate teenuste või kaupade kohta kui tarbijatel. Vt Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A. „Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine“ Juridica X 2007, lk 712.

²⁵³ Albi, A. „Eesti õigusteadus, globaliseeruv maailm ja äärmusliberaalne majandusideoloogia“ Juridica VII 2008, lk 449.

²⁵⁴ Freivald, D. „Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommentide vastasus“ Juridica VIII 2006, lk 545.

²⁵⁵ Kull, I. Käenduslepingust tulenevate vaidluste lahendamise kohtupraktikast – Riigikohus 2001, Lahendid ja kommentaarid, lk 1179.

²⁵⁶ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 15.

²⁵⁷ Vt Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. VÕS Komm I, § 14 kom 4.3.

²⁵⁸ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 129.

²⁵⁹ Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. Juridica 2003 IV, lk. 215. Parrest, lk 44. Vt ka Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. VÕS Komm I, § 6 kom 4.2.2.a.

²⁶⁰ VÕS § 14 sätestab lepingueelseid läbirääkimisi pidavate isikute kohustused kuni kehtiva lepingu sõlmimiseni. Viidatud sätte sisuks on läbirääkimistel tekkiv vastastikune kohustus arvestada kummagi võlasuhte poole õiguste ja huvidega (VÕS § 2 lg 2). Vt RKTko 15.01.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-89-06, p. 15.

²⁶¹ RKTko 30.04.2013.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-5-13, p. 29.

²⁶² Euroopa Kohtu 20.02.1979.a. otsus kohtuasjas nr. C-120/78 Rewe-Zentral AG vs Bundesmonopolverwaltung für Branntwein.

nagu krediidi-, arvelduste-, investeringute ja kindlustuse osas, vaid on aktsepteeritud kui üldine õigusprintsip tasakaalustamiseks struktuurilist tasakaalutust kõikides teistes valdkondades Euroopa lepinguõiguses.²⁶³ Eelnimetatud väite kinnituseks on õiguskirjanduses leitud, et krediidiasutuse teavitamiskohustusi täiendab ka krediidiasutuste seadus, kuivõrd selle § 89 sätestab kliendi kaitse nõuded,²⁶⁴ millest tulenevalt on krediidiasutus kohustatud muuhulgas hoiatama ja informeerima klienti võimalikest ohtudest laenude võtmisel.²⁶⁵ Lisaks eeltoodule peab näiteks sidevahendi abil sõlmitud tarbijakrediidilepingu korral krediidiasutus täitma nii sidevahendi abil sõlmitud regulatsioonist²⁶⁶ kui ka tarbijakrediidilepingute regulatsioonist tulenevad teavitus-kohustused.²⁶⁷

Seadusega on kehtestatud tarbijale antava teabe miinimumnõuded, mis peaksid kokkuvõttes kindlustama selle, et tarbijad saaksid hinnata, kas võetavad rahalised kohustused on neile täitmiseks jõukohased.²⁶⁸ Tarbijatel peab olema võimalus oma investeerimis- jmt otsustusi vastu võtta õige, aja- ja asjakohase ning piisava kvaliteedi ja kvantiteediga informatsiooni alusel, et ise hinnata võetavaid riske.²⁶⁹ Euroopa Kohus on näiteks leidnud, et üksnes matemaatilise valemi alusel arvatud määrana tarbija teavitamine tarbijakrediidi üldkuludest on olulise tähtsusega. Esiteks aitab see teave kaasa turu läbipaistvusele, kuna see võimaldab tarbijal võrrelda krediidipakkumisi. Teiseks võimaldab see tarbijal hinnata oma vastutuse ulatust.²⁷⁰

Alates VÕS § 403² jõustumisest on krediidiandjale pandud kohustus teada tarbija eksimusest, siis kui ta seda ei tea ja ei nõusta vastavalt²⁷¹ tarbijat, on tegemist käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmisega VÕS § 104 lg 4 tähenduses ning VÕS § 15 lg 4 alusel saab asuda seisukohale, et krediidiandja pidi teadma tarbija eksimusest.²⁷² Ka ebaõigete andmete avaldamist tuleb lugeda krediidiasutuse kohustuse rikkumiseks.²⁷³

²⁶³ Ebers, M. Information and advising requirements in the financial services sector: Principles and Peculiarities in EC Law. – Electronic Journal of Comparative Law, vol. 8.2. (June 2004). Arvutivõrgus: <http://www.ejcl.org/82/abs82-2.html>. Viimati vaadatud 04.11.2014.

²⁶⁴ KAS § 89 lg 3¹ kohaldatavast eraõiguslikele õigusuhetele on tunnustanud ka kohtupraktika, vt. Tartu Maakohtu 20.02.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-10-51956/27, p. 6.

²⁶⁵ Kingisepp, M., lk 68, samuti Laffranque, J. „Euroopa Kohtu lahendid I“, Tallinn 2001, lk 286.

²⁶⁶ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/83/EL 25. oktoober 2011, tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ (EMPs kohaldatav tekst), arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2011:304:0064:0088:ET:PDF>.

²⁶⁷ Kingisepp, M., lk 68, samuti Laffranque, J. „Euroopa Kohtu lahendid I“, Tallinn 2001, lk 283. Lisaks Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A. „Laenusaaaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul“ Juridica I/2010, lk 42; Vt selle kohta ka Schulte-Nölke, H., Twigg-Flesner, C., Ebers, M. EC Consumer Law Compendium „The Consumer Aquis and its transposition in the Member States“, Sellier European Law Publishers 2008, lk 493.

²⁶⁸ Kingisepp, M., lk 68, samuti Laffranque, J. „Euroopa Kohtu lahendid I“, Tallinn 2001, lk 281.

²⁶⁹ Siibak, K. „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ Juridica III/2001, lk 173.

²⁷⁰ Euroopa Kohtu 16.11.2010.a. määrus kohtuasjas nr. C-76/10 Pohotovost' s. r. o. vs Iveta Korčkovská, p. 70; vt ka Euroopa Kohtu 4. märtsi 2004. aasta otsus kohtuasjas nr. C-264/02, p.-d 25, 26.

²⁷¹ Nt kui krediidiandja ei avalda tarbijale, et tarbija krediivõimelisus ei ole piisav sellistel tingimustel sõlmitavast lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks, siis on tarbija eksimus põhjustatud krediidiandja tegevusetust. Vt selle kohta K. Koll, lk 48.

²⁷² Koll, K., lk 48.

²⁷³ Tammai, T., lk 62; Volens, U., lk 263, Reinson, K., lk 14.

Nii krediidiandja kui ka tarbija poolt teabe andmata jätmise kujutab endast lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumist. Mõlemal poolel on võimalik kasutada teineteise vastu asjakohaseid õiguskaitsevahendeid.²⁷⁴ Olukorras, kus üks pooltest rikub teadlikult mõnda oma kohustust (nt varjab infot), mõistes oma tegevuse võimalikke negatiivseid tagajärgi teisele lepingupoolele, on tegemist TsÜS-i § 138 lg 2 rikkumisega.²⁷⁵

1.2.2. Krediidilepingu sõlmimise keeld

Mis puudutab seadusest tuletatavat või otsesõnu tulenevat keeldu krediidivõimetu isikuga laenulepingut sõlmida, siis on senine õiguskirjandus ka selles osas erinevaid seisukohti pakkuv. K. Koll on leidnud, et kuna tarbijakrediidi direktiivi artikkel 8 ega Eesti seadusandlus ei sätesta antud juhul otsesõnu lepingu sõlmimise keeldu,²⁷⁶ siis olevat selline sekkumine poolte lepinguvabadusse võõras nähtus.²⁷⁷ Tulenevalt direktiivi artiklis 8 sätestatust ei näe ka VÕS § 403² ette, et krediidivõimelisuse hindamise käigus krediidivõimetuks osutunud isikule ei võiks krediiti anda, mistõttu on leitud, et otsest keeldu krediidivõimetu tarbijaga tarbijakrediidilepingut sõlmida Eesti õiguses ei eksisteeri ning sellest tulenevalt ei too sellise lepingu sõlmimine kaasa siseriiklikult tehingu tühisust seaduses sätestatud keelu tõttu.²⁷⁸ Samuti ei saavat lepingu sõlmimise keeldu ka lepinguõiguslike põhimõtetega kuidagi õigustada.²⁷⁹

K. Reinson jällegi vastupidiselt leidnud, et hea usu põhimõttest tulenevalt kohustuvad lepingupoolel üksteise huvidega mõistlikult arvestama, kusjuures selline arvestamine võib seisneda ka lepingu sõlmimata jätmises.²⁸⁰ A. Kiisk on tõdenud, et kuigi VÕS-st ei tulene otseselt krediidiandja kohustust keelduda krediidivõimetu isikuga lepingu sõlmimisest, siis tõlgendades tarbijakrediidi direktiivi, VÕS-st ning direktiivi elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta, võib asuda seisukohale, et krediidiandja peab keelduma lepingu sõlmimisest krediidivõimetu isikuga.²⁸¹ Põhjendatult on A. Kiisk leidnud, et kui krediidiandjal ei oleks kohustust keelduda krediidivõimetu isikuga lepingu sõlmimisest, siis puuduks vastutustundliku laenamise põhimõttel reaalne väljund, s.t antud põhimõte muutuks

²⁷⁴ Siibak, K., lk 8.

²⁷⁵ Reinson, K., lk 23-24; Tammai, T., lk 63.

²⁷⁶ Nagu K. Koll on märkinud: direktiivis ei kasutata sõnu „ei tohi“, „ei või“, „on keelatud“, mis peaksid viitama seadusandja vastavale tahtele keelata krediidivõimetutele tarbijatele krediiti anda. vt. Koll, K., lk 21.

²⁷⁷ Koll, K., lk 21.

²⁷⁸ *ibid.*, samas.

²⁷⁹ *ibid.*, samas.

²⁸⁰ Reinson, K., lk 46.

²⁸¹ Kiisk, A., lk 61-62.

sisutuks.²⁸² RKTko on leidnud, et KAS § 83 lg-s 3 (ja praegusel ajal tarbijakrediidi puhul ka VÕS §-s 403²) sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõttest tuleneva krediidiandja põhikohustuse sisuks krediidivõtja suhtes on hinnata krediidisaaaja krediidivõimekust piisavalt, tagamaks, et krediiti ei antaks isikule, kelle puhul on tõenäoline, et ta ei suuda seda jooksvast sissetulekust või muust eluks otseselt mittevajalikust varast tagasi maksta.²⁸³ Seega on ka tsiviilkolleegiumi hinnangul vastutustundliku laenamise kohustuse sisuks krediidiasutusest laenuandja jaoks mitte väljastada krediiti rohkem kui laenuvõtja on laenulepingu sõlmimise eel temale antud hinnangu kohaselt eelduslikult võimeline tagastama. Eeltoodust tulenevalt peaks vastutustundliku laenamise põhimõte toimima lepinguvabaduse piirangu seisukohast selliselt, et krediidiasutusest laenuandjal on lubatud väljastada krediiti tingimustel ja korras, mis vastavad tarbijast laenusaaaja eeldatavale maksevõimele laenulepingu sõlmimise hetkel.

Euroopa Liidus läbiviidud vastutustundliku laenamist puudutava empiirilise uuringu ja õigusanalüüsi kohaselt on kõige efektiivsem (st. laenuandjatele, laenusaaajatele ja ühiskonnale tervikuna) viis rakendada vastutustundliku laenamise põhimõtet selliselt, et krediidiriski analüüsi tulemusel ilmnenuid laenusaaaja laenuvõime puudumisel tuleks laenu andmisele sätestada sõnaselge keeld.²⁸⁴ Arvestada tuleb, et pangal ei ole laenulepingu sõlmimisest keeldumise põhjendamise kohustust, mistõttu ei ole ka lepingu sõlmimisest keeldumine krediidiasutuste jaoks seotud mistahes ebamugavustega või praktiliste takistustega.²⁸⁵

Autor on seisukohal, et otsese keelu sätestamine seaduses ei pruugi ilmtingimata vajalik olla ning vastutustundliku laenamise kohustusega silmas peetav eesmärk on saavutatav ka muul viisil, millest täpsemalt käesoleva töö II peatükis. Ka RKTko on leidnud, et ei saa eeldada, et iga seadusega vastuolus olev tehing on tühine, vaid tuleb kindlaks teha, kas keelu kehtestamise eesmärgiks oli välistada keeluga vastuolus oleva kokkuleppe kehtivus või kaasa tuua muu tagajärg, mh kas piisavad on muud sanktsioonid, nt kokkuleppe sõlmija karistamine või järelevalve korras tehingutingimusi muutma kohustamine. Kokkulepe ei pruugi olla nt tühine, kui keelava seaduse eesmärgiks ei ole õigussuhte enda reguleerimine, vaid sellega

²⁸² *ibid.* Ka Jurkatam, S. on leidnud, et kui krediidi väljastamise otsuse tegemise hetkel on objektiivseid asjaolusid, mis viitavad sellele, et tarbija ei pruugi suuta kohustusi täita ning need on andmebaasidest nähtavad, siis tekib krediidiandjal kohustus anda krediidi osas eitav vastus. Vt Jurkatam, S., lk 67.

²⁸³ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 21. vt ka Tammai, T., lk 65-66.

²⁸⁴ Dübel, A., lk 494, 499. Eurofinas toob samuti välja, et iga laenuga kaasneb laenajale teatav risk ning krediidivõimelisuse hindamine võimaldab lihtsalt iga kliendi jaoks välja arvutada mõistliku riskitaseme. Kui risk muutub liiga suureks, ei rahulda krediidiandja laenuaotlust. vt Eurofinas response to the European Commission's consultation on responsible lending and borrowing in the EU, lk 16.

²⁸⁵ KAS § 58 lõike 6 kohaselt ei ole krediidiasutuse krediidikomitee kohustatud laenu andmisest keeldumist põhjendama.

üksnes tahetakse takistada mingit käitumist ja selleks on olemas ka vajalik mehhanism.²⁸⁶ Siinkohal tuleb aga arvesse võtta Euroopa Kohtu praktikas kinnistunud efektiivsuspõhimõtet, mille kohaselt peab liikmesriik tagama, et krediidiandjale ei oleks soodsam kohustuste korrektse täitmise asemel nende täitmisest hoiduda.²⁸⁷ Käesoleva töö kontekstis tähendab see seda, et krediidiandjatele ei oleks soodsam vastutustundliku laenamise kohustuse järgimise asemel selle järgimisest/täitmisest hoiduda. Eeltoodu tähendab, et juhul kui lugeda vastutustundetult sõlmitud laenulepingud kehtivaks²⁸⁸ vaatamata seadusest tulenevale keelule, peab riiklik mehhanism sellistesse lepingutesse sekkumisel olema piisav, et krediidiandjad ei tegutseks vastutustundetult.

1.3. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamine (tarbija)krediidilepingutele

Kuna vastutustundliku laenamise põhimõtte regulatsioon on Eestis tegutsevate krediidiandjate suhtes olnud sõnaselgelt sätestatud vähemalt alates 01.10.2000.a.,²⁸⁹ tõusetub paratamatult küsimus sellest, kas nimetatud avalik-õiguslikku regulatsiooni oleks pidanud ja peaks kohaldama tsiviilõigussuhetele,²⁹⁰ mis on olnud sõlmitud peale eelnimetatud tähtaegu. Põhjuse nimetatud küsimuse tõstatamiseks annab ka senine Eesti kohtupraktika.²⁹¹ Vastus kõnealusele küsimusele peaks tulenema vastava avalik-õigusliku regulatsiooni kohaldamise praktikast.

Tarbijast laenuandja õiguste kaitse temaatika muudab iseenesest keeruliseks ka asjaolu, et sellele kohalduvad paralleelselt mitmed Euroopa Liidu tarbija õiguse direktiividest tulenevad õigusaktid ning nendel põhinevad riigisisese õiguse normid ning vähemalt Eesti puhul – siseriiklikud õiguse normid iseseisvalt.²⁹² Tarbijakaitsete sätete endi tulenemine avalik-õiguslikust regulatsioonist ei ole aga midagi erakordset ega ka harvaesinevat. Tarbijakaitse sätted on muuhulgas avalik-õiguslike regulatsioonide ehk nn finantsturu toimimise reeglite raames reguleeritud Austrias, Belgias, Horvaatias, Tšehhi Vabariigis, Taani Kuningriigis, Soomes, Prantsusmaal, Kreekas, Ungaris, Itaalias, Lätis, Hollandis, Norras, Poolas, Slovakkias, Hispaanias, Rootsis, Suurbritannias ning ka Eestis.²⁹³ See tähendab, et Eesti

²⁸⁶ RKTko 22.11.2011.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-113-11, p. 34.

²⁸⁷ Euroopa Kohtu 10. aprilli 1984.a. otsus kohtuasjas nr. C-14/83 Sabine von Colson/Elisabeth Kamann vs Land Nordrhein-Westfalen.

²⁸⁸ RKTko on nimelt asunud seisukohale, et lepingu tühisuse aluseks ei saa olla võimalik vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine ega krediidiandjast laenuandja hea usu põhimõtte vastane käitumine. Vt RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18.

²⁸⁹ Jõustunud 10.07.2000 RTL 2000, 76, 1146.

²⁹⁰ St kokkuvõttes, kas nimetatud regulatsioonid sisaldavad tarbijakaitsete sätteid, millele tarbija saab tugineda.

²⁹¹ Mille tagajärjel ei ole kohtud sisuliselt kordagi autorile teadaolevalt analüüsinud RKTko 27.11.2012.a. otsuse ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. s 24 väljendatut, mille kohaselt on vastutustundliku laenamise põhimõtte tuletatav ka enne 01.01.2007.a. kehtinud KAS-i.

²⁹² Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A. „Laenuandja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul“ Juridica I 2010 lk 41.

²⁹³ Eesti Vabariik on vastava uuringu raames teatanud, et tarbijakaitse sätete reguleerimine ja õiguste tagamine on toimunud läbi järgmiste aktide: The Consumer Protection Act (2004); The Law of Obligations Act (2002); The Securities Market Act (2002); Credit Institutions Act

Vabariik on ise Maailmapangale avaldanud ja kinnitanud, et tarbijakaitsete ja seega eraõiguslike õigussuhteid reguleerivaid sätteid sisaldas juba 1999.a. jõustunud KAS redaktsioon.²⁹⁴ Tulenevalt VÕS-i § 25 lõikest 2 ja hea usu põhimõttest peaks head pangandustava, krediitiasutuste seadust ja selle alusel Eesti Panga poolt välja antud määrusi rakendatama Eesti panganduspraktikas ja ka kohtupraktikas laialdaselt juba aastaid.²⁹⁵

Eeltoodu kinnituseks on RKTko juba enne VÕS-i jõustumist leidnud, et panga tegevuse hindamisel tuleb lähtuda panganduses mõistlikuks peetavast hoolsustasemest.²⁹⁶ RKHKo on lisaks märkinud, et pangandusteenuse korral reguleerib tarbijakaitse seadus tarbija ja müüja vahelisi suhteid niivõrd, kui võrd need ei ole reguleeritud teiste seadustega.²⁹⁷

RKTko on tunnustanud finantsvaldkonna reguleerimiseks välja antud avalik-õiguslike aktide (turu toimimise reeglite, sh. Eesti Panga presidendi määruste) kohaldamist eraõiguslikele õigussuhetele ka enne VÕS-i jõustumist, samuti kliendi (so. nii laenusaja kui hoiustaja vms) õigust nimetatud aktidele eraõiguslikus vaidluses (sh. õiguskaitsevahendite valikul ja maksmapanekul) tugineda.²⁹⁸ Riigikohtuni jõudnud kohtuasjas nr. 3-2-1-125-06 tugines kostja muuhulgas KAS § 55 lg 3 p-le 2 ja lg-le 4 ning Eesti Panga presidendi 3. mai 1996.a. määruse²⁹⁹ p-le 4, mille kohaselt pidi krediitiasutuse töötaja osutama tavapärasest suuremat tähelepanu suure summa maksmisele kontole, millel rohkem kui aasta jooksul ei olnud rahalisi vahendeid. Kõnealuse asja raames väitis kostja, mida ka RKTko põhjendatuks pidas, et hageja (pank) rikkus muuhulgas eelnimetatud avalik-õiguslikest aktidest tulenevaid kohustusi, milliste järgimisel ei oleks hagejale (pangale) ilmselt kahju tekkinud.³⁰⁰

Seejuures on varasemas RKTko praktikas leidnud tunnustamist Eesti Panga presidendi määruste otsekohalduvus tsiviilõigussuhetele. Nii on RKTko pidanud hindama panga kliendi ja kolmanda isiku vahel sõlmitud kliendi kontrol oleva raha nõudeõiguse loovutamise lepingu

(1999); Insurance Activities Act (2005); Investment Funds Act (2004); Funded Pensions Act (2004); Payment Service Providers and Electronic Money Institutions Act (2010). Vt selle kohta Ardic, O. P., Ibrahim, J. A., Mylenko, N. Consumer Protection Laws and Regulations in Deposit and Loan Services: A Cross-Country Analysis with a New Data Set, The World Bank Financial and Private Sector Development Consultative Group to Assist the Poor 2011, arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.cgap.org/sites/default/files/CGAP-Consumer-Protection-Laws-and-Regulations-in-Deposit-and-Loan-Services-Jan-2011.pdf>, lk 28-43, Eesti kohta lk 31.

²⁹⁴ RT I 1999, 23, 349.

²⁹⁵ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine ja ...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 125.

²⁹⁶ RKTko. 21.05.2002.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-73-02, p. 10. Vt ka Kingisepp, M. „Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis“ Tallinn 2011 (edaspidi Kingisepp, M.), lk 68, samuti Laffranque, J. „Euroopa Kohtu lahendid I“, Tallinn 2001, lk 138.

²⁹⁷ RKHKo 06.02.2001.a. otsus kohtuasjas nr. 3-3-1-63-00, p. 1.

²⁹⁸ RKTko 30.11.2006.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-125-06, p. 19 3 lõige.

²⁹⁹ Eesti Panga presidendi 3. mai 1996. a määrus nr. 13 „Metoodiline juhend krediitiasutuste hoolsus- ja protseduurinõuetest KAS 7. peatüki sätete rakendamisel“ RTL 1996, 56, 343.

³⁰⁰ RKTko 30.11.2006.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-125-06, p.-d 6, 14, 18, 19; Analoogete seisukohani TsK alusel jõudis RKTko 06.01.2010.a. ts. asja nr. 3-2-1-148-09 otsuse p.-des 10-13. Kõnealuse vaidluse asjaolu kohaselt võeti 1997.a. panga maksesüsteemi rike ära kasutades füüsilise isiku pangakaardiga sularahaautomaadist raha välja rohkem kui arvel oli, mida võimaldas panga enda maksesüsteemi rike. Ka ts. asja nr. 3-2-1-125-06 oli panga nõude aluseks asjaolu, et arvelt võeti, st. oli võimalik võtta välja rohkem, kui sellel realselt vahendeid oli, mida võimaldas maksesüsteemi rike (vt kõnealuse otsuse p. 6).

kehtivust.³⁰¹ Kõnealusel otsuses leidis kolleegium, et nõude loovutamise leping oli lepingu sõlmimise ajal kehtinud KAS § 47 lg-ga 3 ning Eesti Panga 17. juuni 1992. a käskkirja nr. 45 punktidega 4 ja 47 vastuolus ning seetõttu tühine. Eeltoodu põhjal järeldeb autor, et erinev ei tohiks olla järeldeb ka Eesti Panga presidendi määruse nr. 9 otsekohaldavuse osas tsiviilõigussuhetele.³⁰² Ka hilisem RKTko praktika kinnitab väidet, et KAS normid ja eriti selles sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõte on põhimõtteliselt kohaldatav tsiviilõigussuhetele.³⁰³

Esiletoomist väärrib ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse (edaspidi ÜVVKS) ja selle alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse akti puudutav RKTko 22.11.2011.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-113-11, milles leiti, et ÜVVKS § 14 lg 2 alusel määratakse hinnad kindlaks nii teenuse osutajale kui ka lõpptarbijale, mistõttu saab hinnamäärust lugeda nn üldkorralduseks haldusmenetluse seaduse § 51 lg 2 mõttes, st haldusaktiks, mis kitsendab lepinguvabadust. ÜVVKS-i järgne hinnaregulatsioon on poolte jaoks eraõiguslikes suhetes imperatiivne ning sellest kõrvalekaldumine ei ole lubatud³⁰⁴ (on vastuolus seadusest tuleneva keelu eesmärgiga ohjeldada hindade kasvu).³⁰⁵ Nimetatud otsustest nähtub autorile, et Riigikohus on põhimõtteliselt jaatanud avalik-õiguslikest aktidest tulenevat subjektiivsete õiguste olemasolu võimalust sõltuvalt konkreetse avalik-õigusliku akti eesmärgist. Samuti tunnustab Riigikohtu praktika finantsvaldkonna reguleerimiseks välja antud avalik-õiguslike normide mõju eraõiguslikele õigussuhetele, samuti kliendi (so. nii laenusaja kui hoiustaja vms) õigust nimetatud aktidele eraõiguslikus vaidluses (sh. õiguskaitsevahendite valikul ja maksmapanekul) tugineda.³⁰⁶

Järgneviks on analüüsitud Euroopa Kohtu kohtupraktikat, mis evib alates *Van Gend en Loos* i³⁰⁷ asjast pretsedendiõigusele omaseid tunnuseid, millise praktika käigus aset leidnud pretsedente tuleb käsitleda arvestatava õigusallikana.³⁰⁸ Regulatsiooni uudsuse ja EL regulatsioonide eripära tõttu saab avalik-õiguslikult sätestatud vastutustundliku laenamise

³⁰¹ RKTko 06.06.2001.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-96-01; kattuvate tehilude põhjal sama seisukoht RKTko 17.04.2001.a. otsus ts. asjas nr 3-2-1-18-01. Eesti Panga presidendi määruse otsekohaldavuse kohta vt ka RKKko 05.06.2003.a. otsus asjas nr. 3-1-1-14-03.

³⁰² EP ja EP presidendi õigusaktide otsekohaldatavuse kohta Riigikohtu praktikas vt. RKKko 05.06.2003.a. otsus krim. asjas nr. 3-1-1-14-03, milles küsimus seisnes 1993. aasta Tolliseaduse § 52 lg 2 alusel kehtestatud Eesti Panga 18. märtsi 1994. a käskkirja "Valuuta ja väärtpaberite tollivormistuse kord" kohaldamises. Lisaks vt. RKTko 11.02.2003.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-9-03, p. 30.

³⁰³ RKTko 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 24.

³⁰⁴ Analoogne seisukoht avalik-õiguslikult sätestatud soojusenergia piirhinna mõju osas võlaõiguslikele suhetele, vt. RKHKo 05.04.2010.a. määrus haldusasjas nr. 3-3-1-7-10, p. 10.

³⁰⁵ RKTko 22.11.2011.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-113-11, otsuse p.-d 35-37. Eeltooduga on kooskõlas ka RKPSJKo 22.11.2010.a. otsus kohtuasjas nr. 3-4-1-6-10, p. 60. vt selle kohta ka RKTko 01.02.2011.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-125-10, p.-d 41, 43, 62.

³⁰⁶ RKTko 30.11.2006.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-125-06, p. 19 3 lõige.

³⁰⁷ Euroopa Kohtu 5.02.1963.a. otsus kohtuasjas nr. C-26/62.

³⁰⁸ Euroopa Kohus on edaspidi korduvalt õiguspoliitikanäidatuna viidanud tagasi oma varasematele lahenditele ning just see tegelik varasemate lahendite tunnustamine ja kasutamine on see, mis teeb pretsedendist õiguse allika. Eeltoodust järeldeb, et Eesti siseriiklikus positiivses õiguses ja kohtupraktikas tuleb kohtupretsedent kui õiguse allikas üheselt tunnustada. vt Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja vabaduste kaitse, Kirjastus Juura 2004, Tallinn, lk 204.

regulatsiooni kohaldamist tsiviilõigussuhetele analüüsida erinevate direktiivide ja EL-i aluslepingute vastavate sätete tõlgendamise ja kohaldamise kaudu. Selliselt on Euroopa Kohus 1979.a. otsuses *Cassis de Dijon* kaasuses sedastanud, et kaupade ja teenuste vaba liikumist võib erandina piirata, kui see on vajalik fiskaaljärelevalve efektiivsuse, rahva tervise kaitse, ausate kauplemistavade ning tarbijakaitse huvides.³⁰⁹ Tänapäevaks välja kujunenud praktika kohaselt on asutamis- ja teenuste osutamise vabaduse piiridest tulenevalt tunnustatud üldsuse tungivaid (sh. kirjutamata) huve eelkõige teenuste osutamise vabaduse piiramiseks.³¹⁰ Analoogselt on leitud, et eeskätt usaldatavusnormatiivide vastuvõtmise teel hüvitiskindlustuskassade poolt loodud ühisinvesteeringuettevõtete hallatavate varade stabiilsuse ja turvalisuse tagamise huvi on ülekaalukas üldine huvi, mis võib õigustada kapitali vaba liikumise piiranguid.³¹¹

Seejuures on Euroopa Kohus 14.12.2006.a. otsuses liidetud kohtuasjades T-259/02, T-264/02 ja T-271/02 rõhutanud pangandussektoris esinevate õigusrikkumiste erilist tähtsust ja rikkumiste olulisust eelkõige pangandussektori tähtsuse aspektist kogu majandusele. Kõnealuses Austria pangakartelli vaidluses on kohus rõhutanud, et pangandussektor pakub äärmiselt olulisi teenuseid nii tarbijatele kui ka ettevõtjatele ehk majandusele tervikuna ning krediitiasutuste puhul tuleneb rikkumise „väga raske“ laad pangandussektori enda tähtsusest kogu majandusele ning krediitiasutuste õigusvastast tegevust kergendavaks asjaoluks ei saa näiteks pidada asjaomase sektori halba finantsolukorda.³¹² Lisaks on kohtupraktikas leitud, et ELTL³¹³ artikkel 325 kohustab nii Euroopa liitu kui ka liikmesriike võitlema kelmustega ja liidu finantshuve kahjustava ebaseadusliku tegevusega. Tegelikult on Euroopa Liidu finantshuvide kaitse tõhusaks tagamiseks vaja tingimata tõkestada pettusi ja eeskirjade muid eiramisi ning võidelda nende vastu kõigil tasanditel, kus sellised nähtused võivad neid huve kahjustada.³¹⁴

Endiselt aga vajab vastust küsimus, kas Euroopa Kohtu hinnangul saab tarbijast krediitdivõtja tugineda eraõiguslikus vaidluses avalik-õiguslikele normidele, mis sama valdkonda avalikes huvides reguleerivad. Nimetatud küsimusele on Euroopa Kohus vastanud põhimõtteliselt

³⁰⁹ Euroopa Kohtu 20.02.1979.a. otsus kohtuasjas nr. C-120/78 *Rewe-Zentral AG vs Bundesmonopolverwaltung für Branntwein*. Vt ka Kingisepp, M., lk 68, samuti Laffranque, J., „Euroopa Kohtu lahendid I“, Tallinn 2001, lk 291-302.

³¹⁰ Näiteks siseriikliku finantssektori head mainet, mis õigustab siseriikliku ebaviisaka telefonireklaami keelamist (cold calling). Vt EKL otsus kohtuasjas nr. C-384/03 *Alpine Investments BV*, vt ka Oppermann, T. Euroopa Õigus, Juura Õigusteabe AS 2002.a. Tallinn, lk 597.

³¹¹ Euroopa Kohtu 07.06.2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-39/11 *VBV – Vorsorgekasse AG vs Finanzmarktaufsichtsbehörde*, p. 31; vt analoogia korras ka sama argument pensionifondide regulatsioonide osas Euroopa Kohtu 21.12.2011.a. otsus kohtuasjas C-271/09, p. 57.

³¹² Euroopa Kohtu 14.12.2006.a. otsus liidetud kohtuasjades T-259/02, T-264/02 ja T-271/02, p.-d 250, 254, 356, 505, 510.

³¹³ Euroopa Liidu lepingu ja Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioon ELT C 326, 26.10.2012. Eesti keelne versioon arvutivõrgus: https://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/c_32620121026et.pdf.

³¹⁴ Euroopa kohtu 28.10.2010.a. otsus kohtuasjas nr. C-367/09 *Belgisch Interventie- en Restitutiebureau vs SGS Belgium NV jt.*, p. 42.

jaatavalt juba 15.12.1995.a. otsuses *Bosman*³¹⁵ asjas, märkides ühemõtteliselt, et miski ei takista üksikisikutel tugineda piirangutele, mis on õigustatud avaliku korra, avaliku julgeoleku või rahvatervise seisukohalt.³¹⁵

Euroopa Kohus on teist pangandusdirektiivi³¹⁶ tõlgendades rõhutanud justnimelt krediitiasutuste tegevust reguleerivate sätete tundlikkust tarbijakaitse aspektist ning märkinud, et tarbijad vajavad kaitset kahju eest, mida nad võiksid kannatada seoses panganduses teostatavate tehingutega krediitiasutuste kaudu, kes ei täida kohustusi seoses maksevõimelisusega (sh. ei täida temale pandud usaldatavusnormatiive) või kes ei täida siseriiklikke avalik-õiguslikke ja vastavat valdkonda reguleerivaid norme ja/või kelle juhid ei oma piisavaid erialaseid teadmisi ja ettevalmistust tegutsemaks professionaalsel ja väärikal moel.³¹⁷ Kõnealusest otsusest tulenevalt on põhjendatult leitud, et krediitiasutuste tegevusele esitatavad spetsiifilised nõuded, mis on valdavalt imperatiivse sisuga ja mille täitmise üle riik teostab järelevalvet, on kehtestatud klientide ja muude kolmandate isikute huvide kaitseks.³¹⁸ Eeltoodu pinnalt järeldeb autor, et Euroopa Kohtu praktika tunnustab krediitiasutuste suhtes sätestatud avalik-õiguslikke regulatsioonide mõju ja kohalduvust eraõigussuhetele. Euroopa Kohus on nimelt rõhutanud, et ülekaalukas üldine huvi tagab ühtlasi ka selle, et tarbijad saavad vastavatele normidele tugineda.³¹⁹

Tarbijakaitse on EL-s iseenesest omandanud ülekaaluka avaliku huvi staatuse ning tarbija kaitseõiguste austamine ja laiendav tõlgendamine on eriti aktuaalsed juhtudel, kui tarbija vastu algatatud menetlusel võivad tarbija jaoks olla negatiivsed tagajärjed.³²⁰ Kaitseõiguste austamine on tõusnud ühenduse õiguskorras esmatähtsaks ning on samuti avaliku korra huvides.³²¹ Ka EIÕK väljakujunenud praktika kohaselt tuleb kaitseõigust austada „kõigis isiku vastu algatatud menetlustes, mis võivad viia selle isiku kahjuks tehtud otsuseni.”³²² Selle austamine kujutab endast „ühenduse õiguse aluspõhimõtet”, mis „kuulub liikmesriikide

³¹⁵ Euroopa Kohtu 15.12.1995.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/93 Jean-Marc Bosman jt., p. 86. Ingl. versiooni järgi: *There is nothing to preclude individuals from relying on justifications on grounds of public policy, public security or public health.*

³¹⁶ Euroopa nõukogu 15.12.1989.a. direktiiv 89/646/EMÜ krediitiasutuste asutamise ja tegevusega seotud õigus- ja haldusnormide kooskõlastamise ning direktiivi 77/780/EMÜ muutmise kohta, millega nähakse ette krediitiasutuste üheainsa tegevusloa süsteem ja tema päritoluliikmesriigi ametiasutuste järelevalve tema üle. EÜT L 386, 30.12.1989. Muudetud direktiiviga 92/30/EMÜ EÜT L 110, 28.4.1992.

³¹⁷ Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie, p.-d 21-22.

³¹⁸ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja ...“ TÜ Doktoritöö 2011. a., lk 84.

³¹⁹ Euroopa Kohtu 07.06.2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-39/11 VBVB – Vorsorgekasse AG versus Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), p. 35.

³²⁰ Euroopa Kohtu 26.10.2006.a. otsus kohtuasjas nr. C-168/05, Elisa María Mostaza Claro versus Centro Móvil Milenium SL, p. 38. Vt ka kohtujurist Tizzano, A. 27.04.2006.a. ettepanek samas asjas, p.-d 55, 59, 60. Vt ka Euroopa Kohtu 13.09.2007.a. otsus kohtuasjas C-260/04 p. 27; 29.11.2007.a. otsus kohtuasjas C-393/05 p. 52, ja 18.11.2010.a. otsus kohtuasjas C-458/08 p. 89 Euroopa Kohtu 01.06.1997.a. otsus kohtuasjas nr. 126/97 Eco Swiss Time Chine Ltd versus Benetton International NV.

³²¹ Euroopa Kohtu määrus 14.11.2013.a. liidetud kohtuasjades C-537/12 ja C-116/13, Banco Popular Español SA versus María Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12), Banco de Valencia SA versus Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaime (C-116/13), p. 47. Vt selle kohta ka Euroopa Kohtu 14.03.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/11 Mohamed Aziz versus Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), p. 52. Lisaks kohtujurist Tizzano A. ettepanek 27.04.2006.a. kohtuasjas nr. C-168/05, Elisa María Mostaza Claro versus Centro Móvil Milenium SL, p. 61.

³²² Kohtujurist Tizzano, A. ettepanek kohtuasjas nr. C-168/05, Elisa María Mostaza Claro versus Centro Móvil Milenium SL, p.-d 59-61.

ühesugustest riigiõiguslikest tavadest tulenevate põhiõiguste hulka”. Eeltoodu pinnalt on väidetud, et kaitseõiguste austamise näol on tegemist põhimõttega, mis kuulub ühenduse mõistesse „avalik kord”, nii nagu on seda käsitletud Euroopa Kohus.³²³ Õiguste omajatele on õiguste kohtuliku kaitse võimalus elementaarselt tähtis, kuna see annab neile tagatud õiguslikule positsioonile praktilise väärtuse.³²⁴ Õiguste omaja kohtuliku kaitse tagamisel tarbijakrediidilepingutes on kohtutel oluline ja aktiivne roll, arvestades, et esineb arvestatav risk, et asjaomased tarbijad ei esita nõutud vastuväidet, olgu siis seetõttu, et selleks antud tähtaeg on eriti lühike; et nende tahe end kaitsta on pärsitud, arvestades kohtuasjaga kaasnevate kulude ja vaidlustatud võla summa proportsiooni; või siis seetõttu, et nad ei ole teadlikud oma õigustest või nende ulatusest³²⁵ või ka seetõttu, et esitatud maksekäsu nõude sisu on piiratud ja seega on neile kättesaadav teave osaline.³²⁶

Seejuures on tänapäeva aina enam diferentseeritud kauba- ja teenusepakkumisega tööstusühiskonnas tarbija kui nõrgema turusuhetes osaleja kaitsmine avaliku võimu kaudu üha tähtsam.³²⁷ On leitud, et ka direktiivid 93/13/EMÜ,³²⁸ 97/7/EÜ³²⁹ ja 85/577/EMÜ³³⁰ on muuhulgas suunatud tarbija majanduslike huvide kaitsele,³³¹ mis on Euroopa ühenduses olnud prioriteediks alates 1975. aastast.³³² Kohtuasjades nr. C-415/11 ja C-618/10 on Euroopa Kohus põhimõtteliselt möönud tarbijakrediidilepingutest tõusetuvates vaidlustes siseriikliku kohtu omaalgatuslikku kohustust kontrollida lepingu ja selle tingimuste vastavust mitte ainult näiteks tüüptingimuste regulatsioonile, aga ka avaliku korra³³³ sätetele.³³⁴ Seega tuleb arvestada mh direktiivi 91/13/EMÜ kohaldamise praktikat, millest tulenevad siseriiklikud sätted (VÕS §-d 35–45) kohalduvad ka kinnisvara tagatisel sõlmitavatele eluaseme laenulepingutele, mida reeglina sõlmitakse ja/või mis sisaldavad suuremalt jaolt tüüptingimusi.³³⁵ Arvestades tarbijatele tagatud kaitse aluseks oleva avaliku huvi olemust ja

³²³ EIÕK 13.02.2001.a. otsus taotluses/asjas nr. 29731/96 Krombach versus Prantsusmaa, p. 90, 96-100.

³²⁴ Kohtujurist Trstenjak, V. ettepanek kohtuasjas nr. C-137/08, esitatud 06.06.2010 VB Péznügyi Lízing Zrt. vs Ferenc Schneider, p. 115.

³²⁵ vt Euroopa Kohtu 21.11.2002.a. otsus kohtuasjas nr. C-473/00 Cofidis SA vs Mr Fredout, p.-d 32-34.

³²⁶ Euroopa Kohtu 14.06.2012.a. otsus kohtuasjas C-618/10 Banco Español de Crédito SA versus Joaquín Calderón Camino, p.-d 43, 54.

³²⁷ Pisuke, H. Tarbijakaitse: mõned teoreetilised ja õiguslikud alused, Juridica IX 1994, lk 216.

³²⁸ Euroopa Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ 5. aprill 1993, tarbijalepingutes ebaõiglaste tüüptingimuste kohta.

³²⁹ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 97/7/EÜ, 20.05.1997, tarbijate kaitse kohta sidevahendi abil sõlmitud lepingute korral.

³³⁰ Euroopa Nõukogu 20. detsembri 1985.a. direktiiv nr. 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool ärruume sõlmitud lepingute korral.

³³¹ Oppermann, T. Euroopa Õigus, teine täielikult ümertöötatud trükk, Juura Õigusteabe AS 2002.a. Tallinn, lk 766-767, 770.

³³² EÜ Nõukogu võttis esimese tarbijakaitseprogrammi vastu juba 1975. aastal (EÜT C 290/1), millega kehtestati viis põhilist tarbijaõigust: 1. Tervisekaitse ja turvalisus 2. Majanduslike huvide kaitse 3. Kahju hüvitamine 4. Kooolitus ja haridus 5. Huvide kollektiivne esindatus.

³³³ Avalik kord (public order või public policy) on iga riigi siseasi ja hõlmab riigi õiguse olulisi põhimõtteid või ka moraaliotsustusi või poliitilisi otsustusi (nt. suhtumist poliitikaalasesse, samasooliste abielusse, teatud tehingute kehtivuse tunnustamist jms.), mida on võimalik rakendada vastuolu korral hea usu või heade kommetega või põhiseaduslike printsiipidega. vt Nurmela, I., Almann, L., Punison, B., Põldvere, P.-M., Tuulas, V., Vainomaa, M. Rahvusvaheline eraõigus. Loengud. Kirjastus JUURA 2008, lk 65-66.

³³⁴ Euroopa Kohtu 14.03.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/11 Mohamed Aziz versus Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), p. 52; 14.06.2012.a. otsus Banco Español de Crédito SA versus Joaquín Calderón Camino, kohtuasi nr. C-618/10, p. 48. Vt ka kohtujurist A. Tizzano 27.04.2006.a. ettepanek kohtuasjas nr. C-168/05, p. 52.

³³⁵ ebamõistlikult kahjustavaks ja seega tühiiseks on peetud näiteks ebamõistlikult kõrge leppetrahvi kokkuleppeid, laenuandja hinnakirja järgi tasustatavaid hoiatuskirjade saatmise kulusid või inkassokulusid, vt RKTko 14.01.2009 otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-120-08, p. 15. Vt ka

olulisust,³³⁶ tuleb direktiivi 93/13/EMÜ artiklit 6 tuleb pidada võrdväärseks siseriiklike normidega, mis on siseriiklikus õiguskorras avaliku korra normide tasemel.³³⁷

Ka näiteks direktiivi 85/577/EMÜ³³⁸ on kohaldatud tarbijatega kinnisvara tagatisel sõlmitud laenulepingutele,³³⁹ nagu ka direktiivi 2008/48/EÜ.³⁴⁰ Lisaks on 14.02.2014.a. jõustunud direktiivis 2014/17/EL nenditud, et tarbijate sõlmitud eluaseme laenulepinguid ei saa käsitleda kitsalt eraõiguse pinnalt ning see peab olema kooskõlas ühenduse aktidega, mis on sätestatud finantsturgude reguleerimiseks.³⁴¹ Seega kinnitavad ka EL-i õigus ja Euroopa Kohtu praktika väidet, et finantsturu toimimise reeglid kohalduvad vahetult tsiviilõigussuhetele ning vähemalt tarbijast laenusaja saab tsiviilvaidluses vastavatele normidele tugineda, ja seda nii avaliku korra³⁴² kui ka tarbijate kaitseõiguste austamise põhimõttest lähtuvalt.

Eesti Pank on olnud veendumusel, et krediidasutuse tegevusse on lubatud sekkuda vaid juhul, kui pank rikub seadust või muid panga tegevust reguleerivaid õigusakte või võtab endale põhjendamatult suuri riske, ohustades sellega kreditoride huve.³⁴³ Riikliku sunni kohaldamise eesmärkideks on õigusrikkuja vastutusele võtmise tagamine ja tema karistamine, õiguserikkumise tõkestamine ja õiguserikkumise kahjulike tagajärgede ärahoidmine ja rikkumiseelse olukorra taastamine.³⁴⁴ Riigihalduse dogmaatika kohaselt kohaldab riiklik järelevalve sunnijõudu juhul, kui tuvastatakse objektiivselt õigusvastane käitumine.³⁴⁵

Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A. „Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul“ Juridica I 2010, lk 42. Vt ka Leppik, T. „Tüüptingimused eluaseme laenulepingus“, TÜ bakalaureuse lõputöö 2005.a.

³³⁶ Kohtuasjas nr. C-168/05 avaldas Euroopa Komisjon arvamust, et direktiivi 93/13 sätteid võib pidada avalikku korda reguleerivateks normideks. Direktiivi eesmärk on tugevdada tarbijakaitset, mis on asendamatu ühendusele usaldatud ülesannete saavutamiseks, täpsemalt – elatustaseme ja elukvaliteedi tõstmiseks kogu ühenduse territooriumil. Avaliku huvi olemus ja olulisus, millele direktiivi tagatav tarbijakaitse tugineb, õigustab lisaks seda, et siseriiklik kohus võib omal algatusel hinnata lepingutingimuse ebaõiglast iseloomu ja sel moel tasandada tarbija ja müüja või teenusteosutaja vahelist ebavõrdsust (vt otsuse p.-d 37, 38).

³³⁷ Euroopa Kohtu 16.11.2010.a. määrus kohtuasjas nr. C-76/10 Pohotovost' s. r. o. vs Korčokovská, p. 50; vt ka 6.10.2009.a. otsus kohtuasjas nr. C-40/08 Asturcom Telecomunicaciones, p. 52; vt ka kohtujurist J. Kokott 08.11.2012.a. ettepanek kohtuasjas nr. C-415/11 (Aziz).

³³⁸ Euroopa Nõukogu 20. detsembri 1985.a. direktiiv nr. 85/577/EMÜ tarbija kaitsmise kohta väljaspool ärruume sõlmitud lepingute korral.

³³⁹ Euroopa Kohtu 13.12.2001.a. otsus kohtuasjas nr. C-481/99 G. Heininger ja H. Heininger vs Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, p.-d 39, 40. Võrdluseks direktiivi 2011/83/EL, 25.10.2011, tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning direktiiv 97/7/EÜ preambuli p. 32 ja direktiivi artikli 3 lõike 3 punkti D tulenevalt on kõnealuse direktiivi kohaldamisalast muu hulgas välistatud tarbijatele osutatavaid finantsteenuste osutamise lepingud. Eelnimetatud põhimõtet on teatud mõõndustega läinud ka Eesti Vabariik: vt Võlaõigusseaduse ja Tarbijakaitseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri: [³⁴⁰ Euroopa Kohtu 12.07.2012.a. otsus asjas nr. C-602/10 SC Volksbank România SA versus Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor, resolutsiooni p. 1: direktiivi 2008/48/EÜ \(mis käsitleb tarbijakrediitilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ\) artikli 22 lõiget 1 tuleb tõlgendada nii, et sellega ei ole vastuolus liikmesriigi poolne esemelise reguleerimisala laiendamine kinnisvara tagatisel sõlmitavatele krediitilepingutele, isegi kui sellised lepingud on nimetatud direktiivi artikli 2 lõike 2 punkti a kohaselt sõnaselgelt selle direktiivi sisulisest reguleerimisalast välja arvatud.](http://eelvoud.valitsus.ee/main/mount/docList/2bb92973-b37f-46b4-a483-83511f60a34f#vhNXw5t5;Võlaõigusseaduse ja Tarbijakaitseaduse muutmise seadus RT I, 31.12.2013, 1, jõustunud 13.06.2014.</p></div><div data-bbox=)

³⁴¹ direktiivi preambuli p.-st 19 tuleneb, et õiguskindluse tagamiseks peaks liidu õigusraamistik elamukinnisvaraga seotud krediitilepingute valdkonnas olema kooskõlas liidu muude aktidega ning täiendama neid, eelkõige tarbijakaitse ja usaldatavusnõuete täitmise järelevalve valdkonna õigusaktidega. Ka direktiivi 2011/83/EL, 25.10.2011, tarbija õiguste kohta, preambuli p.-s 32 on nenditud, et finantsteenuste puhul tuleks lähtuda finantsteenuste valdkonnas kehtivatest liidu õigusaktidest, et kõigile tarbijatele ja kõigi finantsteenuseid käsitlevate lepingute puhul oleks tagatud võrdsed tingimused.

³⁴² Avaliku korra eesmärk on avalike huvide kaitse. vt Nurmela, I., Almann, L., Punison, B., Põldvere, P.-M., Tuulas, V., Vainomaa, M. Rahvusvaheline eraõigus. Loengud. Kirjastus JUURA 2008, lk 66.

³⁴³ Eesti Panga Aastaruanne 1997.a., arvivõrgus: <http://www.eestipank.ee/publikatsioonid/aastaruanne>.

³⁴⁴ Koolmeister, I. Haldussund kehtivas õiguses. Juridica VIII 1998, lk 382.

³⁴⁵ *ibid.*, lk 386.

Eestis on tarbijakrediidi direktiivi ülevõtmisel rikkumiste tarbeks kehtestatud nii era- kui ka avalik-õiguslikud sanktsioonid.³⁴⁶ On leitud, et KarS § 217² lg 1 kriminaliseerib seadusest või tehingust tuleneva teise isiku vara käsutamise või teisele isikule kohustuse võtmise õiguse ebaseadusliku ärakasutamise või teise isiku varaliste huvide järgimise kohustuse rikkumise, kui sellega on tekitatud suur varaline kahju ja kui puudub KarS §-s 201 sätestatud süüteo koosseis.³⁴⁷ Usalduse kuritarvitamise poolt kaitstav õigushüve on vara, toimepanijale tehtav etteheide on kohustusi rikkunud laenuandmine, koosseisu eesmärk eraõigusliku juriidilise isiku vara ja selle võlausaldajate huvide kaitse hoolduskohustust rikkuvate³⁴⁸ juhtide tegevuse eest.³⁴⁹ Avalik-õiguslike sanktsioonidena tulevad lisaks kõne alla krediidasutuse tegevusloa kehtetuks tunnistamine,³⁵⁰ osaluse sundvõõrandamine³⁵¹ ja krediidasutuse või selle juhatuse liikme(te) suhtes KarS § 217² alusel vastutusele võtmine,³⁵² millised tulevad kõne alla vaid väga piiratud juhtudel ning on seotud seni sisustamata õigusmõistetega. Lisaks on võimalus krediidasutusele määrata vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamata jätmisel rahatrahv kuni 32 000,00 eurot.³⁵³

Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadust³⁵⁴ analüüsid ilmneb, et vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumiste peatamiseks ja edasistest rikkumistest hoidumiseks on avalik-õiguslike sanktsioonide kehtestamiseks tarbijakaitseseaduse (edaspidi *TKS*)³⁵⁵ § 41¹ lõikesse 1 lisatud viide VÕS §-le 403². Seega kui krediidiandja rikub VÕS §

³⁴⁶ Ka direktiivi artikkel 23 ei piira kohaldatavaid sanktsioone sõnaselgelt vaid haldus- või karistusõiguslike meetmetega.

³⁴⁷ Võrdluseks nt. Jaapanis on panga vastutustundetu laenamise karistusena ette nähtud vanglakaristus kuni 1. aasta või trahv kuni 3 miljonit JPY. Grundmann, S., Atamer Y. M. Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law Failure and Challenges of Contracting, Kluwer Law International 2011, arvutivõrgus: http://www.bilgi.edu.tr/site_media/uploads/files/2013/03/26/6.pdf, lk 194.

³⁴⁸ KAS §-s 134² on alates 1.01.2005.a ette nähtud väärteokoosseis, mille kohaselt on karistatav krediidasutuse juhi poolt KAS-s sätestatud kohustuste rikkumine, millega kaasnes krediidasutuse klientide huvide piisava kaitseta jätmise või selle oht. Vt ka Kairjak, M., lk 35.

³⁴⁹ M. Kairjak on põhjendatult leidnud, et KarS § 217² koosseisu võib täita ka krediidiriski sisereitingute meetodi loomisel või kasutamisel toime pandud KAS-st tulenevate kohustuste rikkumine ehk nõuetele mittevastava meetodikompleksi loomine, mille tulemusena hinnatakse mingeid laene pidevalt ebaõigelt, vt Kairjak, M., lk 52, 62.

³⁵⁰ Vastavalt KAS-i § 17 lg 1 p. 10 võib FI tunnistada kehtetuks krediidasutuse tegevusloa, kui krediidasutuse omavahendite tase ei vasta krediidasutuste seaduses või selle alusel antud õigusaktides ettenähtud nõuetele. Samas on avaldatud põhjendatult kahtlust, kas nimetatud sanktsioon kujutab endast haldussundi või karistust: vt. Aavik, K. Tegevusloa kehtetuks tunnistamine: kas haldussund või karistus? Juridica IV 2011, lk 271-280; Elkind, E., Sootak, J., „Juriidilise isiku vastutus: uued arengusuunad Eesti kohtupraktikas“, Juridica X 2005, lk 680; Siibak, K., „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ Juridica III 2001, lk 171.

³⁵¹ Kõnealuse sanktsiooni rakendamine on praktikas problemaatiline. Krediidasutuse osaluse sundvõõrandamine on lubatud üksnes avalikes huvides. KAS sätestab kaitstavaks avalikuks huviks finantssüsteemi stabiilsuse tagamise vajaduse. Finantssüsteemi stabiilsus on defineeritav kui kiirete, laiaulatuslike ja palju isikuid puudutavate negatiivsete finantsalaste muudatuste puudumine, seda eelkõige krediidasutuse hoiustajate vara või muude huvide suhtes. Finantssüsteemi stabiilsuse definitsioon on väga lai võimaldades väga paindlikku kasutust, kui võrd ei ole selgitatud millised hoiustajate huvid peavad olema muudatuste objektiks ja kui suurt isikute hulka muudatused peaksid mõjutama, et eksisteeriks oht Eesti finantssüsteemi stabiilsusele. Vt selle kohta Kivila, M., „Krediidasutuse osaluse sundvõõrandamise põhiseaduspärasus“, TÜ Magistritöö, Tallinn 2012, lk 50.

³⁵² Vt selle kohta Kairjak, M., Sootak, J. Varavastased süüteod, Kirjastus Juura, Tallinn 2012, lk-d 147-163 ja 207-210. Lisaks on KAS §-s 134² on alates 1.01.2005.a lisaks ette nähtud väärteokoosseis, mille kohaselt on karistatav krediidasutuse juhi poolt KAS-s sätestatud kohustuste rikkumine, millega kaasnes krediidasutuse klientide huvide piisava kaitseta jätmise või selle oht. Vt selle kohta Kairjak, M., lk 35; Kairjak, M., „Krediidasutuste tegevusega seotud süüteod“ Juridica V 2008, lk 302-304.

³⁵³ 09.12.2013.a võttis Riigikogu menetlusse karistuseseadustiku ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu, millega täiendatakse tarbijakaitseseadust ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu määrata vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamata jätmisel rahatrahv kuni 32 000,00 eurot; vt selle kohta Karistuseseadustiku ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise seadus 554 SE. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&id=78433b29-8b2f-4281-a582-0efb9631e2ad&>.

³⁵⁴ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 761SE seletuskiri, arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?page=eelnou&op=ems&emshelp=true&id=1033413&u=20110327170829>.

³⁵⁵ Tarbijakaitseseadus, vastu võetud 11.02.2004, RT I 2004, 13, 86; RT I, 19.03.2015, 56.

403² sätestatud kohustusi, on Tarbijakaitseameti peadirektoril või muul pädeval isikul õigus teha krediidiandjale ettekirjutus ning nõuda rikkumise lõpetamist ning edasistest rikkumistest hoidumist. Ettekirjutuse täitmata jätmisel võib krediidiandja suhtes kohaldada sunniraha tulenevalt TKS § 40 lõikest 5.³⁵⁶

Praktika on näidanud, et olemasolevad avalik-õiguslikud karistusmeetmed³⁵⁷ ei pruugi olla piisavad, et ära hoida turu toimimise reeglite rikkumisi ega turutõrgete esinemisi,³⁵⁸ mis on tingitud vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisest,³⁵⁹ mistõttu on vajalik analüüsida krediidiasutuste vastutust eelkõige võlaõigusliku vastutuse aspektist. Eeltoodu on vajalik töös püstitatud hüpoteesi tõestamiseks või ümberlükkamiseks kuna annab vastuse küsimusele, kas võlaõigus toetab ja peegeldab krediidiasutustele sätestatud avalik-õiguslikke turu toimimise reegleid ning on sellega kooskõlas ehk teisisõnu, kas võlaõigus sisaldab norme, mis on vajalikud ja piisavad selleks, et Eestis tegutsevad krediidiasutused ei sõlmiks tarbijakrediidilepinguid vastutustundliku laenamise põhimõtet rikkudes.³⁶⁰

Krediidiandja eraõiguslike sanktsioonide osas ei ole Eesti seadusandja sätestanud võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduses ega muudes seadustes mingit eriregulatsiooni. Sellest võib järeldada, et KAS § 83 lg 3 ja EP määruse, samuti käesoleval ajal ka VÕS § 403² sätestatud kohustuste rikkumise korral kohaldub VÕS-i õiguskaitsevahendite üldregulatsioon. Lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevate kohustuste rikkumise korral kohalduvad nagu kõigi võlasuhetest tulenevate kohustuste rikkumise korral VÕS §-s 101 nimetatud õiguskaitsevahendid. Lisaks on õiguskirjanduses leitud,³⁶¹ et kaaluda tuleks ka TsÜS-i tehingu tühisuse regulatsiooni kohaldumist seoses tehingu vastuoluga

³⁵⁶ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, lk 16. Samaväärne regulatsioon on nähtud ette ka paljude teiste tarbijakaitse eesmärgi teenivate võlaõiguslike kohustuste rikkumise puhuks. Vt ka Koll, K., lk 42.

³⁵⁷ Kiisk, A., lk 59; Tammai, T., lk 46; Danilov, T. jt., lk 26-27.

³⁵⁸ Nt Tarbijakaitseameti hinnangul näitavad senised tulemused, et valitseva majanduskriisi põhjused ei ole reaalses elus suurt osa Eesti tarbijakrediidi turust kuidagi kainenud ja tegelikust vastutustundlikkusest laenamisel räägivad heal juhul vaid seadusandjad. „Kurblooline on muidugi ka fakt, et pohmell selles sektoris jääb põdemiseks peajasjalikult tarbijatele ja läbi sotsiaalabi kõikidele maksumaksjatele“; vt selle kohta Tarbijakaitse ja ettevõtjad arutlesid vastutustundliku laenuandmise üle. 14.11.2012. Arvutivõrgus: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/et/node/2724>; Vt lisaks Tammai, T., lk 53.

³⁵⁹ Ka krediidiasutuse riigipoolne finantsabi ja hilisem riigistamine (osaluse sundvõõrandamine õiglase hüvitise eest) ei pruugi anda soovitud tulemusi ning olla kokkuvõttes riigile ja ühiskonnale ebamõistlikult kulukad, vt selle kohta Euroopa Komisjoni 27.03.2012.a. otsus Portugali valitsuse meetmete kohta Banco Português de Negócios, S.A. osas. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32012D0660&rid=30>.

³⁶⁰ 2011. a. 5. aprillil jõustunud võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus (VÕVS) annab makseraskustes inimesele võimaluse taotleda enda võlgade ümberkujundamist. Seadust kohaldatakse nii füüsilise kui juriidilise isiku suhtes. Ümberkujundamiskavaga võib ette näha, et võlgniku poolt enne võlgade ümberkujundamise avalduse esitamist sõlmitud krediidileping või muu kestvusleping, millest tuleneb võlgnikule rahalisi kohustusi, mis muutuvad sissenõutavaks pärast võlgade ümberkujundamise avalduse esitamist, lõpeb ümberkujundamiskava kinnitamisel. Lepingu lõppemisel on samad tagajärjed, mis lepingu erakorralisel ülesütlemisel võlgnikust tuleneva asjaolu tõttu. Lepingu lõppemise tagajärjel tekkivad võlgniku kohustused saab ümberkujundamiskavaga sissenõutavaks muutmisele eelnevalt ümber kujundada (edaspidi VÕVS § 3 lg 1.). Ümberkujundamiskavaga võib ette näha, et käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud krediidilepingu lõpetamise asemel kujundatakse ümber sellest tulenevad võlgniku rahalised kohustused, mis muutuvad sissenõutavaks hiljemalt ühe aasta jooksul ümberkujundamiskava kinnitamisest arvates. Neid kohustusi saab ümber kujundada üksnes selliselt, et kohustuste täitmise tähtaega pikendatakse või võimaldatakse võlgnikule kohustuste täitmist osamaksetena. Seega materiaalsoiguslikult ei reguleeri VÕVS vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärgi.

³⁶¹ Vt. Tammai, T. lk 68 jj.

headele kommetele.³⁶² Ka tarbijakrediidi direktiivist tulenevalt on vastavad tagajärjed jäetud liikmesriikide endi otsustada.³⁶³

Tuntud kohtuasjas Austria pankade kartellikokkulepe kohta sedastas Euroopa Kohus, et kui ettevõtja rikub konkurentsieeskirju, tuleb tal isikliku vastutuse põhimõtte alusel ka selle rikkumise eest vastutada.³⁶⁴ Arvestades nimetatut ja tänaseks välja kujunenud tarbijakaitset kui ülekaaluka avaliku huvi olemust Euroopa Liidu kohtupraktikas,³⁶⁵ oleks vastuvõetamatu, kui muude kui konkurentsieeskirjade rikkumiste korral (näiteks vastutustundetud laenamise korral) puuduks krediidasutustel isiklik eraõiguslik vastutus.

2. KREDIIDIASUTUSE VÕLAÕIGUSLIK VASTUTUS VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTE RIKKUMISEL TARBIJAKREDIIDILEPINGUTES

2.1. Hinna alandamine

Kuna lepingueelsed läbirääkimised on suunatud lepingu sõlmimisele, läbirääkimiste ajal aga poolte vahel lepingut veel ei ole, ei saa vastavate kohustuste rikkumise korral üldjuhul kohaldada selliseid võlasuhte rikkumisest tulenevaid õiguskaitsevahendeid, mis eeldavad lepingu olemasolu.³⁶⁶ Riigikohus on siiski täpsustanud, et kui lepingueelsete kohustuste rikkumine selgub pärast lepingu sõlmimist, tuleb poolte suhet vaadelda ühtse võlasuhtena, mille sisuks on lisaks lepingust tekkinud kohustustele ka kohustused, mis on tekkinud enne lepingu sõlmimist,³⁶⁷ mispärast moodustab lepingueelsete läbirääkimiste käigus antud teave osa ühe poole lepingulisest lubadusest,³⁶⁸ milline käsitlus võimaldab kasutada selliseid õiguskaitsevahendeid, mis eeldavad lepingu olemasolu, ka siis, kui teise rikutud kohustus pärineb lepingueelsest võlasuhtest.³⁶⁹

Üheks krediidasutuse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise võlaõiguslikuks tagajärjeks võiks olla tarbija õigus esitada krediidasutuse vastu hinna alandamise nõue.³⁷⁰

³⁶² Teise poole majandusliku olukorra tuvastamata jätmine tähendab ühtlasi käibes vajaliku hoole olulisel määral järgimata jätmist ja peaks tingima tehingu tühisuse. Tammai, T., lk 73; Volens, U., lk 8. TsÜS-i § 86 kohaldamise praktika on näidanud, et kuigi krediidi kulukuse määr võib olla ebaproportsionaalselt kõrge, on tarbijal keeruline tõendada erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenemata või muu sellise asjaolu esinemist tarbijakrediidilepingu sõlmimisel. TsÜS-i § 86 kohaldamise praktika on näidanud, et kuigi krediidi kulukuse määr võib olla ebaproportsionaalselt kõrge, on tarbijal keeruline tõendada erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenemata või muu sellise asjaolu esinemist tarbijakrediidilepingu sõlmimisel. Samuti ei ole tarbija oma õigustest sageli piisavalt teadlik ega oska juhtida kohtu tähelepanu lepingu tühistust kaasa toovatele asjaoludele. Tammai, T., lk 72.

³⁶³ Samas kohustab direktiivi artikkel 23 liikmesriike kehtestama eeskirju karistuste kohta, mida kohaldatakse direktiivi alusel vastu võetud siseriiklike õigusnormide rikkumise korral ning võtma kõik vajalikud meetmed nende rakendamise tagamiseks. Kehtestatud karistused peavad olema tõhusad, proportsionaalsed ja hoiatavad.

³⁶⁴ Euroopa Kohtu 24.09.2009.a. otsus kohtuasjas nr. Liidetud kohtuasjades C-125/07 P, C-133/07 P, C-135/07 P ja C-137/07 P.

³⁶⁵ Tarbijakaitse kui ülekaaluka avaliku huvi kohta vt. Euroopa Kohtu 01.06.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-126/97 (Eco Swiss), 13.09.2007.a. otsus kohtuasjas C-260/04, p. 27; 29.11.2007.a. otsus kohtuasjas C-393/05, p. 52, ja 18.11.2010.a. otsus kohtuasjas C-458/08, p. 89.

³⁶⁶ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 62.

³⁶⁷ RKTko 19.11.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-111-07, p. 14.

³⁶⁸ Käerdi, M. „The Development of Pre-Contractual Duties in Estonian Law“, Juridica International XIV 2008, p. 214.

³⁶⁹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 62.

³⁷⁰ Koll, K., lk 59-60, 70; Volens, U., lk 280-281.

VÕS § 112 lg 1 esimese lause kohaselt, kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus (VÕS § 112 lg 1 kolmas lause).

Erialakirjanduses on leitud, et hinna alandamist ei saa rakendada, kui kohustus on täielikult täitmata jäänud.³⁷¹ Eeltoodu pinnalt on leidnud, et tarbijakrediidilepingu kontekstis on mittekohase täitmisega tegemist siis, kui krediidiandja annab tarbija krediidivõimelisusele vale hinnangu ja/või nõustab tarbijat valedele andmetele tuginedes või ebapiisavalt, mitte aga siis, kui krediidiandja nimetatud kohustused täielikult täitmata jätab, mistõttu paljudel juhtudel, kus tegemist on krediidiandja rikkumistega vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimisel, ei tule hinna alandamise kasutamine eraõigusliku vastutusena (või ka laenusaja õiguskaitsevahendina) üldse kõne alla.³⁷²

Autor on aga seisukohal, et krediidiasutuse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise puhul peaks olemuslikult olema võimalik hinda alandada vähemalt intressi(nõude) osas. Ka õiguskirjanduses on leitud, et lepingupool, kellel õnnestub tõendada, et ta ei oleks juhul, kui teine lepingupool oleks lepingueelsete läbirääkimiste käigus täitnud korrektselt oma tõe- või teatamiskohutust, lepingut üldse sõlminud või teinud seda oluliselt teistsugustel tingimustel, võib mh alandada hinda.³⁷³

Hinna alandamine VÕS § 112 alusel eeldab, et rikutud on kohustust, mille eest on hind kokku lepitud. Hinda saab alandada üksnes siis, kui kohustuse rikkumine on hinna tasumisega vastastikku seotud.³⁷⁴ Vastastikusteks kohustusteks on ka poolte kõrval- või kaitsekohustused ning samuti võivad erandkorras vastastikused olla ka põhi- ja kõrvalkohustused.³⁷⁵ Autor mõonab, et ilmselt ei ole praktikas sõlmitud ühtegi tarbijakrediidilepingut, milles oleksid pooled kokku leppinud, et krediidiandja intressi saamise õigus ja/või selle suurus oleksid vastastikusel sõltuvuses krediidisaja maksevõime hindamise kohustuse täitmise ja –analüüsi tulemusel saadud andmetest. Samas on see autori hinnangul ületatav krediidiasutustele järgimiseks kohustuslike finantsturu toimimise reeglite kohaldamise kaudu

³⁷¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. VÕS I Komm, lk 372.

³⁷² Koll, K., lk 59. K. Koll on leidnud, et kõnealuse õiguskaitsevahendi kasutamine on autori hinnangul põhimõtteliselt võimalik vaid nendel juhtudel, kus krediidiandja on hinnanud krediidivõimelisust mittekohaselt ja/või nõustanud tarbijat ebapiisavalt, ning kui on võimalik jaatada seda, et tarbija maksab teatud osa kõigist tasudest just vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise eest. Autor leiab, et nimetatud seisukoht ei arvesta asjaolu, et selline kokkulepe on esiteks eluvõõras ning oleks tüüptingimuse eelduslikult vastuolus ainult VÕS-s sätestatud tüüptingimuste regulatsiooni, direktiivi 93/13/EMÜ ja märkimisväärse osaga KAS-st, mis reguleerib usaldatavusnormatiivide täitmist ja järgimist, kui võrd sellisel juhul pandaks laenusajale kohustus tasuda krediidiasutuse kulutused, mis tekivad tema enda seadusest tulenevate kohustuste täitmisel.

³⁷³ Tammai, T., lk 65; Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, §14/4.6.1.

³⁷⁴ RKTko 16.01.2008.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-135-07, p. 12.

³⁷⁵ Kalamees, P. „Hinna alandamine õiguskaitsevahendite süsteemis“ Tartu Ülikooli doktoritöö 2013 (edaspidi Kalamees, P.), lk 50.

tsiviilõigussuhetele, mis näevad sõnaselgelt ette krediidasutuse poolse kohustuse hinnata laenuaotleja krediivõimet, määrates talle reitingu, mis peab peegelduma intressimääras, määrates ühtlasi laenusaaaja põhikohustuste suuruse. Samuti on see tuletatav intressi olemusest endast, kuivõrd intress väljendab raha hinda krediidiotsuse tegemisel, väljastamisel ja krediidi kasutamise ajal,³⁷⁶ mille kujunemisel on oluline tähendus justnimelt lepingu mittetäitmise riski (sh. krediidiriski) hindamisel ja selle arvesse võtmisel.

Krediidasutuse poolt laenusumma kasutamise eest küsitav tasu (intress) on või vähemalt peab olema alati vastastikusel sõltuvuses laenutehingule ja laenusaaajale määratava reitinguga. Reiting on aga maksevõime ja –riskihindamise tulemusel numbriline väärtus. Intress peab väljendama võlasuhtega kaasnevat riskitaset ehk muuhulgas reitingut. Seega, olukorras, kus krediidasutus on rikkunud kohustusi seoses tehinguga kaasneva riski hindamisega (olgu selle aluseks ebaõige reitingu määramine tehingule või võlgnikule või mõlemale samaaegselt), on krediidasutus ühtlasi rikkunud kohustust, mis on vahetus seoses krediidasutuse poolt küsitud tasuga (intressiga).³⁷⁷

Käsitletu viib paratamatult järelduseni, et vähemalt intressinõude osas on hinna alandamise regulatsioon õigusteoreetiliselt kohaldatav ja seda juhul kui krediidasutusest krediidiandja annab tarbija krediivõimelisusele vale hinnangu ja/või nõustab tarbijat valedele andmetele tuginedes või ebapiisavalt.³⁷⁸ Vaieldav on, kas VÕS § 112 lg 1 kohaldamine intressinõudele ikka peaks olema välistatud olukordades, kus krediidasutusest laenuandja on kõnealused kohustused üldse täitmata jätnud. Samuti on vaieldav, kas VÕS § 112 lg 1 kohaldamine peaks olema välistatud krediidasutusest laenuandja põhinõudele,³⁷⁹ st. laenusumma tagastamise nõudele, eriti kui laenuandja on jätnud vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevad kohustused täielikult täitmata, mis väljendub tulemina selles, et laenuandja jätab välja arvutamata mõistliku laenukoormuse laenusaaaja jaoks, mis peaks väljenduma väljastatava krediidisumma suuruses.

Arvestades, et hinna alandamiseks on vajalik kõrvutada hüpoteetiline olukord, mis oleks aset leidnud siis, kui võlgnik (pank) oleks oma kohustusi nõutava kvaliteediga täitnud, olukorraga, mis tegelikult aset leidis³⁸⁰ ning alandatud hinna suurus tuleb ära näidata hiljemalt kohtumenetluses, mille raames esitatava avalduse korral tuleb selles tingimata ära näidata ka

³⁷⁶ RKTko 22.10.1997.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-116-97; RKTko 16.10.2002.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-80-02, p 12.

³⁷⁷ Laenulepingu puhul näeb VÕS § 397 lg 2 ette, et intressimäär on harilik intressimäär, mis on tavaline sama liiki laenude puhul ajal ja kohas, millal ja kus laen saadi, hariliku määra puudumisel aga VÕS §-s 94 sätestatud määr.

³⁷⁸ RKTko 12.02.2004.a. otsuse nr. 3-2-1-13-04 p.-s 26 väljendatu kohaselt on hinna alandamine kujundusõigus, mille läbi saab võlasaldaja ühepoolselt võlasuhet muuta ning teine pool ei saa seda takistada, kui kujundusõiguse eeldused ja kasutamise tingimused on täidetud.

³⁷⁹ On leitud, et vastastikuteks ei ole laenulepingu puhul laenu andmise ja selle tagasi maksmise kohustused, vt. Kalamees, P., lk 47.

³⁸⁰ *ibid.*, lk 51.

alandatud hinna leidmise valemis nimetatud muutujate suurused või miks nimetatud suurusi ei saa kindlaks määrata,³⁸¹ on lisaks tõendamiskoormisega kaasnevat probleematikat arvesse võttes autori hinnangul tegemist õiguskaitsevahendiga, mille maksmapanek on tarbija jaoks seotud ülemääraste takistustega ega ole krediidiandja vastutustundliku laenamise rikkumisel mõistlikult teostatav.

2.2. Lepingu ülesütlemine-, taganemine ja nende tagajärjed

Järgnevas on analüüsitud, kas krediidiasutuse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärjeks võiks olla tarbijast laenusaaja õigus krediidilepingu üles öelda või sellest taganeda ning millised on vastavad tagajärjed krediidiandja ja –saaja jaoks.

Lepingupool, kellel õnnestub tõendada, et ta ei oleks juhul, kui teine lepingupool oleks lepingueelsete läbirääkimiste käigus täitnud korrektset oma tõe- või teatamiskohutust, lepingut üldse sõlminud³⁸² või teinud seda oluliselt teistsugustel tingimustel, nõuda VÕS § 136 lg-le 5 tuginedes teiselt poolelt kahju hüvitamist naturaalarstitutsiooni korras lepingu lõpetamise või muutmise kaudu³⁸³ või koos kahju hüvitamise nõude esitamisega VÕS-i § 116 kohaselt lepingust taganeda.³⁸⁴ VÕS § 116 lg 1 kohaselt võib lepingupool lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine). VÕS § 116 lg 6 kohaselt kui oluliselt rikutakse kestvuslepingut, võib kahjustatud lepingupool selle vastavalt VÕS §-s 196 sätestatule üles öelda.

Lepingu rikkumise olulisus sõltub konkreetsetest asjaoludest.³⁸⁵ Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise oluliseks lepingurikkumiseks kvalifitseerimiseks peaks seega olema tegemist VÕS § 116 lg 1 või lg 2 sätestatud juhuga.³⁸⁶ Esiteks tuleks kaaluda, kas tarbija jääb oluliselt ilma sellest, mida ta lepingust lootis saada VÕS § 116 lg 2 p. 1 tähenduses. VÕS-i kommentaarides on selgitatud, et VÕS § 116 lg 2 p. 1 kohaldamisel peaks olema tegemist juhtumiga, kus leping on rikkumise tõttu sisuliselt nurjunud, st selle eesmärk on jäänud suures

³⁸¹ *ibid*, lk 75-76.

³⁸² Misjärele tekib küsimus tehingu kehtivuse osas, kui võrd lepingu tühistamiseks annab sellisel juhul lisaks TsÜS §-le 86 võimaluse ka TsÜS § 90. Lõige 1 sätestab, et tehingu, mis on tehtud olulise eksimuse, pettuse, ähvarduse või vägivalda mõjul, võib seaduses sätestatud korras tühistada. Kui tehing on seaduses sätestatud alustel ja korras tühistatud, on see algusest peale kehtetu ning lõike 2 kohaselt tuleb tühistatud tehingu järgi saadu tagastada vastavalt alusetu rikastumise säteletele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Nimetatud säte toimib koosmõjus teiste TsÜS-i sätetega, näiteks eksimusega. TsÜS-i § 92 toob välja, et eksimus on ebaõige ettekujutus tegelikest asjaoludest. Lõige 2 täpsustab, et tehing on tehtud olulise eksimuse mõjul, kui eksimus tehingu tegemisel oli sellise tähtsusega, et tehingu teinud isikuga sarnane mõistlik isik ei oleks samasuguses olukorras tehingut teinud või oleks selle teinud oluliselt teistsugustel tingimustel. Olulise eksimuse mõjul tehtud tehingu võib tühistada, kui eksimuse põhjustasid tehingu teise poole teatavaks tehtud asjaolud või asjaoludest teatamata jätmine, kui asjaolude teatavakstegemine oli vastavalt hea usu põhimõttele nõutav. Samuti on tühistamise eelduseks see, et tehingu teine pool teadis või pidi eksimusest teadma ja eksinud poole eksimusse jätmine oli vastuolus hea usu põhimõttega. Vt Tammai, T., lk 57-58.

³⁸³ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. VÕS I Komm., §14/4.6.2.

³⁸⁴ *ibid*, §14/4.6.1; Tammai, T., lk 65.

³⁸⁵ *ibid*, lk 401.

³⁸⁶ Konkreetsete alustena tulevad kõne alla VÕS § 116 lg 2 p. 1 ja p. 3. Koll, K., lk 81.

osas saavutamata. Silmas on peetud lepingust tulenevate põhikohustuste rikkumist, mis mõjutavad oluliselt kogu lepingulist suhet.³⁸⁷ Teiseks tuleb kõne alla VÕS § 116 lg 2 p. 3, mis eeldab, et kohustust on rikutud tahtlikult või raske hooletuse tõttu.³⁸⁸

VÕS § 196 lg 4 teise lause kohaselt kohaldatakse lepingust taganemisel üleantu tagastamisele VÕS §-des 189–191 sätestatud. VÕS § 189 lg 1 kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Taganemisest tulenevad kohustused peavad lepingupooled täitma üheaegselt, kusjuures vastavalt kohaldatakse VÕS § 111. Tagastatavalt rahalt tuleb tasuda intressi raha saamisest alates. Seejuures VÕS § 409 sätestatud tarbija taganemisõigus ei kohaldu VÕS § 403 lg-st 4 hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele, mis on sõlmitud sellistele lepingutele tavalistel tingimustel, mida on õiguskirjanduses peetud laenusaaaja vastutustundliku laenamisest põhimõttest tulenevat täitmisenõuet välistavaks asjaoluks.³⁸⁹ Eeltoodust järeldab autor, et juhul kui krediidilepingu tingimused vastavad sellistele lepingutele tavalistele tingimustele, välistab VÕS § 403 lg 4 tarbija lepingust taganemise õiguse kasutamise. Ka selle kohaldumisel ei vastaks kõnealune õiguskaitsevahend ilmselt tarbija huvidele.³⁹⁰

Kuigi Eestis ei ole eluaseme laenulepingute sõlmimine väljaspool krediidasutuse tegevuskohta (äriruume) eelduslikult levinud, tuleb vaatamata sellele arvestada ka selle võimalusega, mispuhul tuleb arvesse võtta ka Euroopa Kohtu seisukohti, mille kohaselt kui tarbija ei ole taganemisõigusest teadlik,³⁹¹ ei ole tal võimalik seda kasutada ja järelikult ei saa õiguskindluse kaalutlustega õigustada selle tähtaja piiramist, mille jooksul võib direktiivi 85/577/EMÜ alusel taganemisõigust kasutada, kuivõrd sellega piiratakse õigusi, mis on tarbijatele sõnaselgelt antud, et kaitsta neid riskide vastu, mis tulenevad asjaolust, et krediidasutused on otsustanud sõlmida lepinguid väljaspool oma äriruume.³⁹² Direktiiviga 85/577/EMÜ ei ole ka vastuolus tarbija kohustus kinnisvaralaenulepingust taganemise korral maksta laenatud summa laenuandjale viivitamata tagasi, eeldusel, et tarbijat on teavitatud lepingust taganemise võimalusest ja õigusest.³⁹³

³⁸⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 402.

³⁸⁸ Nimetatu on juba leidnud õiguskirjanduses käsitlemist, mistõttu ei ole käesolevas töös sellel pikemalt peatunud, vt. Koll, K., lk 82.

³⁸⁹ *ibid*, lk 54.

³⁹⁰ VÕS § 409 lg 3 kohaselt tarbija taganemise korral maksab tarbija krediidiandjale viivitamata, kuid mitte hiljem kui 30 päeva möödumisel taganemisavalduse tegemisest arvates tagasi krediidi põhisumma ja põhisummalt alates krediidi kasutusse võtmisest kuni põhisumma tagasimaksmiseni kokkulepitud intressi.

³⁹¹ Tarbija teadmatus taganemisõigusest võib tekkida ka laenuandja tegevuskohas sõlmitud laenulepingu korral, mistõttu tuleb pidada kõnealuseid Euroopa Kohtu tõlgendusi tarbija taganemisõiguse teavitamata jätmisest tulenevate tagajärgede osas kahtlemata asjakohasteks.

³⁹² Euroopa Kohtu 19.12.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-209/12 Walter Endress vs Allianz Lebensversicherungs AG, p. 27; 13.12.2001.a. otsus kohtuasjas nr. C-481/99 Heininger, p.-d 45 ja 47.

³⁹³ Euroopa Kohtu 25.10.2005.a. otsus kohtuasjas nr. C-350/03 E. Schulte, W. Schulte vs Deutsche Bausparkasse Badenia AG, p. 88, 89.

Juhul kui krediidiandja ei ole tarbijast laenusaaajat lepingust taganemise õigusest ja võimalusest teavitanud (st. on rikkunud teavitamiskohustust), on olukord ja tagajärjed vähemalt Euroopa Kohtu hinnangul oluliselt erinevad. Nimelt kui krediidiandja on enda teavituskohustust seoses lepingust taganemise õiguse teatamata jätmisega rikkunud, peavad liikmesriigid tagama, et lepingust taganenud tarbijad ei peaks kandma kohustuse rikkumise tõttu mittevältitavaid riske nagu ostuhetkel kinnisasja väärtuse ülehindamise riski, loodetava üüritulu saamata jäämise riski ja kinnisvarahindade arenguga seotud riski.³⁹⁴ Analoogses lahendis on kohus sama mõtte sisustamisel läinud kaugemale ning leidnud, et olukorras, kus panga poolt oma kohustuse – teatada tarbijale tema taganemisõigusest – täitmise korral oleks tarbija saanud vältida riske, mis kaasnevad sellise kinnisvarainvesteeringuga, paneb direktiivi 85/577/EMÜ artikkel 4 liikmesriikidele kohustuse tagada, et nende õigusnormid kaitseksid selliseid riske mitte vältida suutnud tarbijaid, võttes meetmeid selle vältimiseks, et tarbijad kannaksid selliste riskide realiseerumise tagajärgi.³⁹⁵

Teisisõnu pidid liikmesriigid neis tingimustes panema riskide realiseerumisest tulenevad tagajärjed teavitamiskohustuse täitmata jätnud pangale, et oleks tagatud tarbijate kaitsmise kohustus.³⁹⁶ Eelnimetatud otsusest järeldab autor, et Euroopa Kohtu seisukoha järgi peavad krediidiasutused teavitamiskohustuse rikkumise ja tarbija taganemisõiguse teostamise korral kandma ka neid riske, millised olid algselt tarbijast laenusaaaja kanda.

RKTKo ja õiguskirjanduses on aga seni oldud seisukohal, et krediidiasutuse poolse vastutustundliku laenamise rikkumisel korral saab laenusaaaja esitada kohustust rikkunud laenuandja vastu kahju hüvitamise nõude tulenevalt VÕS §-st 115.³⁹⁷

2.3. Laenusaaaja kahju hüvitamise nõuded

Enamikes Euroopa riikides on tänaseks välja kujunenud regulatsioon, mille kohaselt on lepingueelse teavituskohustuse rikkumise eraõiguslikuks tagajärjeks kahjustatud isiku õigus vabaneda lepingust tulenevatest kohustustest ja/või õigus nõuda kahju hüvitamist.³⁹⁸ Lepingupool, kellel õnnestub tõendada, et ta ei oleks juhul, kui teine lepingupool oleks lepingueelsete läbirääkimiste käigus täitnud nõuetekohaselt oma tõe avaldamise- ja informeerimiskohustusi ning avaldanud talle lepingulise suhte jaoks olulised asjaolud,

³⁹⁴ *ibid.*, p.-d 98-102.

³⁹⁵ Euroopa Kohtu 25.10.2005.a. otsus kohtuasjas nr. C-229/04 railsheimer Volksbank eG vs Klaus Conrads, Frank Schulzke et Petra Schulzke-Lösche, Joachim Nitschke, vt resolutsiooni.

³⁹⁶ Euroopa Kohtu 25.10.2005.a. otsus kohtuasjas nr. C-350/03 E. Schulte, W. Schulte vs Deutsche Bausparkasse Badenia AG, p.-d 98-100.

³⁹⁷ RKTKo 05.10.2006.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-89-06, p. 15. Koll, K., lk 61.

³⁹⁸ Schulte-Nölke, H., Twigg-Flesner, C., Ebers, M. EC Consumer Law Compendium „The Consumer Aquis and its transposition in the Member States“, Sellier European Law Publishers 2008, lk 339.

lepingut üldse sõlminud või teinud seda teistsugustel tingimustel, nõuda § 136 lõikele 5 tuginedes teiselt poolelt kahju hüvitamist naturaalrestitutsiooni korras võlasuhte lõpetamise või muutmise kaudu.³⁹⁹

Kuivõrd lepingueelsete läbirääkimiste alustamisega tekib poolte vahel eriline võlasuhe, mis oma olemuselt asub lepinguliste ja lepinguväliste võlasuhete vahepeal ja mille rikkumisel kohaldatakse lepingueelset vastutust, ei ole deliktilist vastutust reguleerivad sätted (VÕS § 1043 jj) kohaldatavad.⁴⁰⁰ Nimetatud küsimus on küll olnud Eesti õiguses vaieldav,⁴⁰¹ kuid Riigikohus on kinnitanud, et § 14 ja § 15 rikkumise korral saab kahjustatud pool esitada kohustust rikkunud poole vastu kahju hüvitamise nõude tulenevalt VÕS §-st 115.⁴⁰²

Lepingueelsetest kohustustest tuleneva rikkumise ning sellest tekkinud kahju puhul ei ole Eesti seadusandja selgelt sätestanud, kas lähtuda tuleb kahju positiivsest või negatiivsest hüvitamisest.⁴⁰³ Selle üle tuleb otsustada üksikjuhust lähtuvalt: määravaks kriteeriumiks peab olema see, missuguse kahju ärahoidmine oli vastava kohustuse eesmärgiks (VÕS § 127 lg 2).⁴⁰⁴ Kahju hüvitamise nõuete käsitlemisel tuleb arvesse võtta ka rikutud kohustuse sisu ja eesmärki.⁴⁰⁵

Õigustatult on leitud, et lepingulises suhtes ei ole kahju hüvitamise nõude esitamine piiratud vaid poolte usalduskahjuga, vaid hüvitamisele kuulub ka täitmiskahju, st kahju, mis on tingitud lepingu rikkumisest. Seejuures, arvestades vastutustundliku laenamise põhimõtte regulatsiooni olemust ja sisu, kuulub igal juhul hüvitamisele ka täitmiskahju.⁴⁰⁶ Täitmiskahju tunnustamise kasuks räägib ka asjaolu, et RKTko on avaldanud, et võimalik vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärg ei ole lepingu tühisus,⁴⁰⁷ mistõttu võib negatiivse kahju hüvitamise nõue olla üldse olemuslikult välistatud ja sellele olukorrale vastandamine vähemalt õigusteoreetiliselt küsitav.

On leitud, et positiivse ja negatiivse kahju eristamine on üleliigne⁴⁰⁸ ning kokkuvõttes tuleks hüvitada erinevus selle lepingu, mille tarbija sõlmis, ja hüpoteetilise lepingu, mille tarbija

³⁹⁹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 63. Vt sama seisukoht Tammai, T., lk 66.

⁴⁰⁰ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 61.

⁴⁰¹ Vt nt J. Lahe, Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus, *Juridica X* 2004, lk 681-687.

⁴⁰² RKTko 05.10.2006. aasta otsus ts. asjas nr 3-2-1-89-06, p. 15.

⁴⁰³ Koll, K., lk 63.

⁴⁰⁴ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 439.

⁴⁰⁵ Seejuures puudub ka Euroopas ühtne regulatsioon ja seisukoht informatsioonikohustuste rikkumise eraõiguslike tagajärgede osas. Vt Schulte-Nölke, H., Twigg-Flesner, C., Ebers, M. *EC Consumer Law Compendium „The Consumer Aquis and its transposition in the Member States“*, Sellier European Law Publishers 2008, lk 339.

⁴⁰⁶ Koll, K., lk 66. K. Koll on leidnud, et tarbijal on õigus nõuda hüvitist nii krediidiandja kui teiste võlausaldajate ees tekkivate viiviste ja leppetrahvide eest, samuti selle summa ulatuses, mida tarbija on krediidi eest liiga palju maksnud, lisaks ka võimalike tagatiste realiseerimisega ja erinevate vaidlustega seotud kulutuste eest, vt viidatud töö lk 67; vt ka Tammai, T., lk 61.

⁴⁰⁷ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18.

⁴⁰⁸ Koll, K., 66-67.

oleks saanud sõlmida, vahel. Sellise hüpoteetilise lepingu aluseks tuleks võtta tingimused, mida tarbija suudaks vastavalt oma krediivõimele täita.⁴⁰⁹ Kuidas ja kes peaks tõendama olemasoleva ja hüpoteetilise lepingu sisu ja erinevust, jääb olemasoleva õiguskirjanduse ja kohtupraktika pinnalt esialgu selgusetuks. Arvestades aga, et olemasoleva ja hüpoteetilise lepingu sisu ja erinevuse kindlakstegemine eeldab finantseriteadmiste olemasolu, ei ole tarbijast laenusaja selleks suure tõenäosusega võimeline.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise või teavitamiskohustuse rikkumise⁴¹⁰ üheks võlaõiguslikuks tagajärjeks võib olla krediidisaja õigus nõuda sellega tekitatud kahju hüvitamist VÕS § 14 ja § 115 lg 1 alusel.⁴¹¹ Kuna tegemist on lepingueelse kohustuse rikkumisega, võib kahju hüvitamise eesmärgiks VÕS § 127 lg 1 järgi olla kahjustatud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui ta ei oleks lepingut sõlminud, ehk nn negatiivse huvi või usalduskahju hüvitamine.⁴¹² Kooskõlas kohustuse eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2) tähendab see kõigi krediidist tekkinud negatiivsete tagajärgede (nt viivis, leppetrahv, vara vähenemine) rahalist hüvitamist.⁴¹³ Selle kahju hüvitamise nõude saab tasaarvestada võlausaldaja krediidi tagastamise nõudega ja on võimalik, et lepingueelsete kohustuste rikkumise tõttu ei peagi krediidisaja krediiti vähemalt osaliselt (kahju ulatuses) tagastama.⁴¹⁴

M. Kairjak on leidnud, et kahjuks KarS § 217² tähenduses⁴¹⁵ võiks olla ka laenu tehingu reitingu muutmine madalamaks võrreldes laenuotsuse tegemise ajaga. KAS § 86¹ lg 2 ja § 86¹⁶ sätestavad reitingu andmise alused, § 86²⁴ krediidiriski määramise alused. Põhimõtteliselt võib rikkumine olla nii reitingu mittemääramine kui reitingu määramise kriteeriumitest mitte kinnipidamine. Tuleb silmas pidada, et KAS § 86¹⁶ lg 1 sätestab põhimõtte, mille kohaselt mida piiratum on krediidasutuse käsutuses oleva teabe hulk, seda konservatiivsemalt peab krediidasutus võlgnikele ja tehingutele reitinguid määrama.⁴¹⁶

Käesolevaks ajaks ei ole autorile teadaolevalt eelnimetatud krediidasutuste kohustuste rikkumisest tulenev kahju liik, mis tuleneb kohustuste rikkumisest krediidireitingu määramisel, tsiviilkohtutes käsitlemist leidnud. Eeltoodu annab alust väita, et KAS-s ja EP

⁴⁰⁹ See omab seda suuremat tähendust siis, kui tegelikult oli tarbija majanduslik seisund niivõrd halb, et ta ei oleks saanud ega saaks hakkama ühelgi turul pakutavate tingimustega tarbijakrediidilepingust tulenevate kohustuste täitmisega, vt K. Koll, lk 66-67.

⁴¹⁰ Eelnimetatud RKTko poolne vastutustundliku laenamise kohustuse ja krediidiandja teavitamiskohustuse eristamine on autori hinnangul põhjendatud kuivõrd tegemist ei ole samade- ega täielikult kattuvate kohustustega.

⁴¹¹ RKTko 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 25; Tartu Ringkonnakohtu 24.01.2014.a. otsus ts. asjas 2-09-15316/72, p. 13; 20.06.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-10-27311/43, p. 10; Tallinna Ringkonnakohtu 10.01.2014.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-26864/35, p. 51.

⁴¹² Vt selle kohta ka RKTko 15.01.2007.a. otsus ts. asjas nr 3-2-1-89-06, p 16.

⁴¹³ usalduskahju võib avalduda lisaks tehinguga seotud kuludele ja kulutustele selles, et kahjustunud isik loobub mõnest teisest tehingust, vt Värk, R. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel, *Juridica IV 2009*, lk 391; Volens, U. lk 275; Koll, K., lk 65.

⁴¹⁴ RKTko 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 25.

⁴¹⁵ Nimelt on M. Kairjak enda magistritöös leidnud, et krediidasutuse poolne vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumine võib ühtlasi olla ka õigusrikkumiseks KarS 217² tähenduses, vt selle kohta Kairjak, M., lk 56 jj.

⁴¹⁶ *ibid.*, lk 61-62.

presidendi määruses nr. 9 sätestatud krediidile ja/või võlgnikule reitingu mittemääramisel, ebaõigel määramisel ja muudel reitingu määramise kriteeriumitest mittekinnipidamisel on seni puudunud tsiviilõiguslik väljund. Reitingu ja krediidiriski seaduse nõuetele vastav määramine on vastutustundliku laenamise kohustuse ühed põhilised elemendid.

Lepingueelsete läbirääkimiste käigus tekkivate kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamisel tuleb muu hulgas arvestada põhjuslikku seost kohustuse rikkumise ja kahju vahel (VÕS § 127 lg 4),⁴¹⁷ kuid jätnud seejuures selgitamata, kuidas ja kes peaks teavitamiskohustuse rikkumise korral põhjusliku seose esinemist tõendama.⁴¹⁸ TsMS § 230 lg 1 sätestatud üldreegli kohaselt peaks seda tegema pool, kes vastavale asjaolule enda nõudes ja väidetes tugineb, kuigi see viib kokkuvõttes autori hinnangul järelduseni, et teavitamiskohustuse rikkumisele tuginev pool peab tõendama teavitamiskohustuse täitmata jätmist ehk negatiivset asjaolu. Samas asjas on RKTko selgitanud, et lepingueelsete läbirääkimiste käigus tekkivate kohustuste rikkumise tõttu tekitatud kahju hüvitamisel tuleb muu hulgas arvestada kannatanu enda võimalikku osa kahju tekkimises (VÕS § 139).⁴¹⁹ VÕS-i kommentaarides on täiendavalt märgitud, et kuna sageli ei ole võimalik üheselt määrata, kui suures ulatuses põhjustas kahju ühe või teise poole tegevus, peab kohus otsuse tegemisel hindama tõenäosust, kui palju soodustasid kahju tekkimist kannatanust tulenevad asjaolud.⁴²⁰

Järgnevalt on käsitletud tõendamiskoormisega seotud problemaatikat. TsMS § 230 lg 1 järgi peab kumbki pool hagimenetluses tõendama neid asjaolusid, millele tuginevad tema nõuded ja vastuväited, kui seadusest ei tulene teisiti. Tallinna Ringkonnakohtus on asunud seisukohale, et kui kostja arvates jättis hageja täitmata seadusest tulenevad kohustused, tuli kostjal neid väiteid tõendada. Väidete tõendamise kohustus ei ole asendatav laenude andmist reguleerivate nõuete loetlemisega.⁴²¹ Tõendamiskoormise osas kehtib kahju hüvitamise nõude puhul üldreeglina põhimõte, et kahjustatud isik peab tõendama võlgnikupoolse kohustuse rikkumist, kahju olemasolu ja suurust, samuti põhjuslikku seost kahju tekitaja käitumise ja kahju tekkimise vahel. Kahju tekitaja peab tõendama kahjuhüvitise vähendamise aluseks olevaid asjaolusid, näiteks seda, et ta ei saanud kahju tekitamist lepingu sõlmimise hetkel ette näha.⁴²² Kohus on jätnud antud asjas ilmselgelt tähelepanuta, et vastutustundliku laenamise kohustuse järgimist kajastavad tõendid on ainult krediidasutusest laenuandja valduses ning

⁴¹⁷ RKTko 12.12.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-113-07, p. 13.

⁴¹⁸ Koll, K., lk 48.

⁴¹⁹ RKTko 12.12.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-113-07, p. 13.

⁴²⁰ Varul, P., Kull, I., Köve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 489-490. Vt ka Koll, K., lk 77.

⁴²¹ Tallinna Ringkonnakohtu 13.09.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-43792/31, p 19.

⁴²² Varul, P., Kull, I., Köve, V., Käerdi, M., VÕS Komm I, 7. ptk/6.

justnimelt laenutoimikust ning selles sisalduvast peab nähtuma krediidasutuse poolne avalik-õiguslikest normidest kinnipidamine. Eeltoodu põhjal tõusetub põhjendatult küsimus, kuidas üldse saab tarbijast laenusaaja tõendada seda, et krediidasutusest laenuandja ei ole täitnud vastutustundliku laenamise kohustust, st. sisuliselt on laenusaaja seni pandud kohustuse ette tõendada negatiivset asjaolu ehk krediidasutuse poolsete seaduse nõuete täitmata jätmist, mida ilma laenutoimiku sisulise hindamise ja analüüsita ei ole üldse võimalik edukalt teostada. Sisuliselt tähendab krediidasutusest laenuandja poolne laenutoimiku koos kõigi selle lisade esitamata jätmine ühtlasi seda, et laenuandjast sõltuvatel asjaoludel on takistatud ja piiratud laenusaaja poolne kahju hüvitamise nõuete maksmapanek.

Sageli ei suudagi tarbija tõendada, milline kahju on kaasnenu⁴²³ krediidivõimelisuse hindamise kohustuse puuduliku täitmisega või täitmata jätmisega.⁴²⁴ Kohtupraktikale tuginedes on väidetud, et seetõttu toetutakse krediidi-võimelisuse hindamise kohustuse rikkumisele viidates eelkõige tehingu heade kommete vastasusele,⁴²⁵ mille tagajärjeks on tehingu tühisus. RKTko valitseva seisukoha järgi ei saa lepingu tühisuse aluseks olla vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine ega krediidasutusest laenuandja hea usu põhimõtte vastane käitumine.⁴²⁶

Eeltoodust nähtub, et kahju hüvitamise nõuete esitamisega kaasnev tõendamiskoormis on reeglina laenusaajate jaoks ületamatu, st. ei ole täidetav, mis sunnib vaidluse korral laenusaajaid tuginema õiguskaitsevahenditele, mis on kohtupraktika kohaselt ebaefektiivsed. Kõnealune olukord peaks autori hinnangul olema õigusriigile vastuvõetamatu.

Laenusaaja VÕS §-st 115 tulenevate kahju hüvitamise nõuete tõendamise problemaatika saaks olla ületatav hea usu põhimõtte kohaldamisega poolte tõendamiskoormisele. RKTko on korduvalt pidanud võimalikuks, et hea usu põhimõttest tulenevalt pöörduv asjaolu tõendamise koormis selle esinemise võimalikkusele viitavate asjaolude esitamise järel tõendamiskoormise kandja poolt ümber, eelkõige kui tõendada tuleb asjaolu, mille esinemine on teise poole kontrolli all, tõendamiskoormise kandjal ei ole objektiivselt võimalik tõendeid esitada ja teine pool keeldub asjaolu tõendamisele kaasa aitamast. Kui tõendamiskoormist kandev pool on asjaolu esinemise tõenäosust põhistanud, peab teine pool tõendama asjaolu esinemise puudumist.⁴²⁷

⁴²³ Põhjusliku seose probleemikat ei ole käesolevas töös mahu piirangu tõttu käsitletud, kuid ka selles osas esineb nii praktilisi kui ka õigusteoreetilisi kitsaskohti. Vt selle kohta Koll, K. lk 67-73.

⁴²⁴ Tammi, T., lk 67-68.

⁴²⁵ *ibid.*, samas.

⁴²⁶ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18.

⁴²⁷ RKTko 10.12.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-124-14, p. 26; RKTko 08.01.2013.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-173-12, p. 17.

Vastutustundliku laenamise regulatsiooni ja asjaolusid arvestades peaks seega laenusaaaja kahju hüvitamise nõude puhul minema tõendamiskoormis laenusaaajalt laenuandjale alates hetkest kui laenusaaaja on põhistanud asjaolu, et ta ei olnud laenulepingu sõlmimise hetkel võimeline laenulepingust tulenevaid kohustusi mõistlikult ja kohaselt täitma. Lisaks tuleb arvesse võtta, et vastutustundliku laenamise regulatsiooni arvestades nähtub krediidasutuse poolne avalik-õiguslike kohustuste-, sh. vastutustundliku laenamise kohustuse täitmine justnimelt laenutoimikust ja selles sisalduvatest andmetest,⁴²⁸ mis on seaduse kohaselt krediidasutuse valduses.

Lisaks eeltoodule esineb vastutustundliku laenamise kohustuste rikkumise tõendamiskoormise osas vastutustundetult laenanud krediidiandja suhtes soodne olukord, mis avaldub selles, et kohtupraktika ei ole andnud ühest vastust sellele, kes peaks tõendama vastutustundliku laenamise kohustuse täitmist enne 11.07.2011.a. sõlmitud tarbijakrediidilepingute puhul.⁴²⁹ Alates 01.07.2013.a. jõustus järjekordne VÕS redaktsioon,⁴³⁰ mille § 403² lg 7 näeb otsesõnu ette, et vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist tõendab vaidluse korral krediidiandja. Kas ja millist mõju avaldab see edaspidisele krediiditurule ja kohtupraktikale, on käesoleva seisuga võimatu ennustada, kuivõrd selgusetuks jääb viimatinimetatud sätte, VÕS § 115 ja § 127 omavaheline seos ja rakendatavus.⁴³¹

Nagu eelnevalt märgitud, tuleb lepingueelsete läbirääkimiste käigus tekkivate kohustuste rikkumise tõttu tekitatud kahju hüvitamisel muu hulgas arvestada rikutud kohustuse kaitseeesmärki (VÕS § 127 lg 2).⁴³² Õiguskirjanduses on leitud, et vastutustundliku laenamise põhimõtte avaldub lepingulistes suhetes eelkõige krediidiandja nõustamis- ja informeerimiskohustustes.⁴³³ Eeltoodu on omakorda mõjutanud ka VÕS § 127 lg 2 mõttes nn rikutud kohustuse kaitseotstarbe sisustamist õiguskirjanduses ja võimalik, et ka kohtupraktikas. Kui aga VÕS § 127 lg 2 tõlgendamisel arvesse võtta krediidasutuste suhtes sätestatud avalik-õiguslikke norme, oleks VÕS § 127 lg-ga 2 hõlmatud krediidiandja kohustus hinnata krediidisaaaja krediidivõimelisust ja väljastada viimasele laenu vastavalt viimase

⁴²⁸ Eelnimetatud probleemi heaks näiteks on Tallinna Ringkonnakohtu 13.09.2013.a. otsus ts. asjas nr. 2-12-43792/31, mille otsuse p.-s 22 on kohus märkinud: KAS § 83 lg 3 (redaktsioonis, mis kehtis teise laenulepingu sõlmimise ajal 29.06.2007) eristas vastutustundliku laenamise põhimõtet ennast ja selle põhimõtte täitmiseks vajalike dokumentide kogumist. Olukorras, kus kostja hinnangul on laenu andmine jäänud ebapiisavalt dokumenteerimata, ei saa siiski lugeda tõendatuks, et hageja on vastutustundliku laenamise põhimõtet rikkunud.

⁴²⁹ Tammai, T., lk 46. Vt nt. Harju Maakohtu 28.11.2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-61614/24, milles kohus märkis, et kuni 01.07.2013 pidi kostja vaidluse korral tõendama vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist. Antud menetluses oli kostjaks põhikohustuse käendaja, kellel nagu võiski oodata, ei õnnestunud vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumist tõendada.

⁴³⁰ RT I, 11.06.2013, 3 - jõust. 01.07.2013.

⁴³¹ Ainuüksi eelviidatud säte annab aimu sellest, et vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisega seonduv senine tõendamist puudutab praktika ja käsitlus ei ole adekvaatsed ning vajavad põhjalikku ülevaatamist, sest senise käsitluse põhjal tekib olukord, kus laenusaaaja VÕS § 115 tuleneva nõude asjaolude kohta peaks tõendeid esitama krediidasutusest laenuandja, mis viib olukorrani, mida kajastab edukalt senine praktika, kus laenusaaaja kahju hüvitamise nõuete maksmapanek sõltub sisuliselt krediidasutusest laenuandjast, mis peaks olema nii õigusteoreetiliselt kui ka –dogmaatiliselt vastuvõetamatu.

⁴³² RKTko 12.12.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-113-07, p. 13.

⁴³³ Koll. K. lk 64.

maksevõimele. Eeltoodu viiks kokkuvõttes K. Koll poolt esitatud tagajärjeni, st. hüvitada tuleks erinevus selle lepingu, mille tarbija sõlmis, ja hüpoteetilise lepingu, mille tarbija oleks seaduse järgi saanud sõlmida, vahel.⁴³⁴ Siinkohal tuleb aga arvestada võimalusega, et hüpoteetiline leping võib vastutustundliku laenamise kohustuse nn tagantjärele rakendamisel osutada tarbijast laenusaaaja jaoks kahjulikumaks võrreldes olemasoleva lepinguga.⁴³⁵

Senine kohtupraktika aga annab alust väita, et tarbija kahju hüvitamise nõuded kui õiguskaitsevahendid krediitiasutusest laenuandja poolse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise korral, eksisteerivad eelkõige seadusandlikul ja õigusteoreetilisel tasandil, omamata arvestatavat praktilist mõju.⁴³⁶ A. Kiisk,⁴³⁷ T. Tammai⁴³⁸ ja K. Reinson⁴³⁹ on Eesti kohtupraktikat analüüsid jõudnud kõik ühetaoliselt järeldusele, et praktiliselt ükski tsiviilvaidlus ei ole algatatud tarbijast laenusaaaja poolt, valdav enamus (84%) otsustest on tagaseljaotsused,⁴⁴⁰ tarbijast laenusaaajal on tehingu tühisuse saavutamiseks praktikas olnud raske tõendada enda sundolukorda⁴⁴¹ ja raskete asjaolude ärakasutamist laenuandja poolt, tehingu kehtimajäämisel ära näidata, millist kahju ta on saanud ja kuidas on see põhjuslikus seoses laenuandja tegevusetusega (ehk vastutustundetud laenamise kohustuse rikkumisega).

Seega on tarbijast laenusaaajal ka positiivse- või negatiivse huvi kahju hüvitamise nõuete maksmapanek olnud praktikas pigem erandlik nähtus. Lisaks on K. Reinson põhjendatult leidnud, et kohtupraktika kujundatavad käitumismudelid ei soosi hea usu põhimõttega kooskõlas olevate käitumismudelite juurdumist.⁴⁴²

⁴³⁴ Hüvitamisele kuuluva kahju ja selle liikide kohta vt Koll, K., lk 61-78.

⁴³⁵ Mis on tõenäoline olukorras, kus laenusaaaja maksevõime osutub tagantjärele nõrgemaks võrreldes olemasoleva lepinguga, mis peaks tingima iseenesest kõrgema intressi võlasuhtes, tõenäoliselt ka väiksema laenusumma väljastamise õiguse.

⁴³⁶ Sama järelduseni on jõudnud ka Tarbijakaitseamet, vt viide 358; Samas nt. õigusökonomilise koolkonna seisukoha järgi peab kahju tekkimise riski kandma see lepingupool, kellel on lihtsam ja majanduslikult mõistlikum ja odavam sellist kahju ära hoida, sh võtta kahju vältimiseks tarvitusele vajalikke abinõusid, sh kindlustada kahju vastu, Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine...“, lk 71.

⁴³⁷ Kiisk, A., lk 53.

⁴³⁸ T. Tammai on juhtinud tähelepanu, et TsÜS-i § 86 kohaldamise praktika on näidanud, et kuigi krediidi kulukuse määr võib olla ebaproportsionaalselt kõrge, on tarbijal keeruline tõendada erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenematusse või muu sellise asjaolu esinemist tarbijakrediitilepingu sõlmimisel. Samuti ei ole tarbija oma õigustest sageli piisavalt teadlik ega oska juhtida kohtu tähelepanu lepingu tühisust kaasa toovatele asjaoludele. Vt selle kohta Tammai, T., lk 72-75.

⁴³⁹ K. Reinsoni hinnangul puudub faktiliselt kaitse sellisel krediitisaajal, kelle võimekust laenu teenindada võib krediitiasutus teadlikult nõ üle hinnata. Vt Reinson, K., lk 39.

⁴⁴⁰ Kristiine Naska, kes analüüsis oma magistritöös kiirraenudega seonduvat kohtupraktikat läbi 149 kohtulahendi leidis lisaks, et kõikidel juhtudel on olnud hagejaks võlausaldaja ning mitte kunagi tarbija, vt selle kohta Danilov, T. jt. Kiirraenuturg – analüüs ja ettepanekud. Maj- ja Komm. min. veebruar 2014.a., lk 27-28. Arvutivõrgus: https://www.mkm.ee/sites/default/files/kiirraenuturg_analyys_ja_ettepanekud.pdf.

⁴⁴¹ Riigikohus muutis määrusega ts. asjas nr. 3-2-1-186-13 seni kehtinud sundolukorra hindamise praktikat ning leidis, et krediitilepingu tühisuse kohta käivate erisätete olemasolu ei välista krediitilepingu tühisuse võimalust TsÜS § 86 lg 1 alusel. Tehingu võib heade kommete vastaseks lugeda ka krediitisaaja sundolukorda hindamata kui krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediitiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislauade kulukuse määra enam kui kuus korda. TsÜS § 86 lg 3 kohaselt tarbijakrediitilepingute puhul eeldatakse, et pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediitiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislauade kulukuse määra enam kui kolm korda.

⁴⁴² Eelnimetatud etteheide on K. Reinsoni poolt esitatud laenulepingute refinantseerimise kontekstis. Reinson, K., lk-d 34, 42.

Samas on Euroopa Kohus sedastanud, et juhul kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kahju kannatanud tarbija ja tema perekonna eluasemeks, ei võimalda tarbija kaitseks mõeldud mehhanismid, mis piirduvad üksnes kahju hüvitamisega, takistada eluaseme lõplikku ja heastamatut kaotust,⁴⁴³ st. ei ole ilmselgelt piisavad.⁴⁴⁴ Lisaks võib eluaseme pöördumatu kaotuse asendamine kahju hüvitamise nõudega krediidasutuse vastu olla muuhulgas vastuolus direktiivi 93/13/EMÜ artikkel 7 lg-ga 1.⁴⁴⁵ Eelnimetatud Euroopa Kohtu ja EBA seisukohad⁴⁴⁶ ning arvamused annavad alust väiteks, et klassikalised poolte kujundusõigusel põhinevad õiguskaitsevahendid ei ole ilmselgelt piisavad selleks, et vältida krediidasutuste poolseid vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisi ja seeläbi tarbijatest laenusaaajate eluaseme lõplikku ning heastamatut kaotust.

Arvestades Eesti õiguskirjanduses seni esitatud seisukohti ja käsitlusi tarbijast laenusaaaja õiguskaitsevahenditest krediidasutuse poolse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise korral, jõuab justkui järelduseni, et Eesti õiguskorras puudub tsiviilõiguslik norm (ja tagajärg), mis oleks piisavalt efektiivne ja tõhus tagamaks, et Eestis tegutsevad krediidasutused järgiksid ka tegelikkuses vähemalt alates 01.10.2000.a.⁴⁴⁷ kehtivat vastutustundliku laenamise põhimõtet, ning et tarbijast laenusaajad väldiksid selle kohustuse rikkumise tagajärjel tekkinud nõude alusel enda eluaseme lõplikku ning heastamatut kaotust.

2.4. Laenusaaaja omapoolsete kohustuste täitmisest keeldumine

Üheks võlaõiguslikuks tagajärjeks krediidasutuse vastutustundliku laenamise korral võiks olla tarbijast laenusaaaja õigus keelduda omapoolsete kohustuste täitmisest. VÕS § 111 lg 1 sätestab, et vastastikuse lepingu puhul võib lepingupool keelduda enda kohustuse täitmisest, kuni teine pool on oma kohustuse täitnud. Täitmisest keeldumise õigus annab kahjustatud lepingupoolele võimaluse keelduda enda kohustuse täitmisest. Selguse mõttes olgu märgitud, et pelgalt subjektiivne võimatus raha maksta ei vabasta täitmise kohustusest ega ole üldjuhul ka aluseks rikkumise vabandatavusele.⁴⁴⁸

⁴⁴³ Euroopa Kohtu 14.03.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/11 Mohamed Aziz versus Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), p.-d 60, 61.

⁴⁴⁴ Autori märged, lisaks ei võimalda kahju hüvitamise nõue ka faktiliselt asetada tarbijast laenusaaajat kahju tekkimisele eelnevasse olukorda.

⁴⁴⁵ Euroopa Kohtu määrus 14.11.2013.a. liidetud kohtuasjades C-537/12 ja C-116/13, Banco Popular Español SA vs María Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12), Banco de Valencia SA versus Joaquín Valldeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume (C-116/13), p.-d 56, 67.

⁴⁴⁶ Euroopa Pangandusjärelevalve Asutus on leidnud, et olukordades, kus laenu tagatiseks seatud kinnisvara on laenusaaaja eluasemeks, tähendab vastutustundliku laenamise põhimõtte muuhulgas seda, et tagatise realiseerimisest saadavad vahendid peaksid katma krediidiandja olemasolevad põhi- ja kõrvalnõuded ning seejuures peaks vahendeid jätkuma ka krediidisaaajale uue sobiva kodu soetamiseks. vt selle kohta EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 10 joonealune viide.

⁴⁴⁷ RTL 2000, 76, 1146.

⁴⁴⁸ Varul, P., Kull, I., Köve, V., Käerdi, M., VÕS Komm I § 108 /6). Vt ka Reinson, K., lk 30.

Õiguskirjanduses on leitud, et krediidisuhtes on täitmisest keeldumise vastuväite puhul üldiselt tegemist ajutise täitmisest keeldumisega. Krediidisaja võib täitmisest keeldumise vastuväite püsivalt esitada näiteks juhul, kui nõue on juba täidetud.⁴⁴⁹ K. Koll on täiendavalt leidnud, et kuivõrd tarbija põhikohustus maksta tasu (intressi) krediidi kasutamise eest ei ole vastastikune krediidiandja (kõrval)kohustusega rakendada vastutustundliku laenamise põhimõtet (ega ka informeerimis- ning nõustamiskohustustega), ei ole tarbijal õigust keelduda täielikult lepingus kokku lepitud tasude maksmisest.⁴⁵⁰

Autor leiab, et nimetatud väited ei arvesta mh KAS § 83 lg 3 ja EP presidendi määrusest nr. 9 tulenevaid krediidiasutuse kohustusi, mis väljenduvad selliselt, et KAS regulatsiooni arvesse võttes tuleks tarbijakrediidilepingu puhul poolte vastastikkusteks põhikohustusteks VÕS § 401 ja § 402 alusel pidada eelkõige krediidiandja kohustust anda vastutustundlikult ja seaduse nõudeid järgides tarbijale krediiti vastavalt tema krediidivõimele ning tarbija kohustust maksta kõiki seaduse imperatiivseid nõudeid järgides antud krediidi eest tasu, eelkõige intresside näol, samuti tagastada laenusumma laenuperioodi lõppemisel. Need on käesoleva töö autori arvates poolte vastastikused põhikohustused olukorras, kus üheks lepingu pooleks on krediidiasutus.⁴⁵¹

Põhjendatult on leitud, et mõlemal lepingupoolel peab olema võimalik täitmisest ajutiselt keelduda, kui teine pool ei käitu hea usu põhimõttega kooskõlas.⁴⁵² Suurema tähtsuse peab omandama krediidilepingu poolte teavituskohustusele.⁴⁵³ RKTko on öelnud, et VÕS § 111 lg 1 tagab esmajoones lepingupoole jaoks vastusoorituse saamist.⁴⁵⁴ Täitmisest võib seega keelduda, kuni teine pool viib oma käitumise hea usu põhimõttega kooskõlla.⁴⁵⁵

VÕS §111 lg 4 sätestab, et lepingupool, kes peab oma kohustuse täitma enne teist lepingupoolt, võib keelduda lepingu täitmisest, kui talle pärast lepingu sõlmimist teatavaks saanud asjaolud annavad piisavalt alust arvata, et teine lepingupool ei suuda oma kohustust täita maksejõuetuse tõttu, või kui teise lepingupoole käitumine kohustuse täitmise ettevalmistamisel või täitmisel või muu oluline põhjus annab alust arvata, et ta oma kohustust ei täida. VÕS-i kommentaarides on avaldatud arvamust, et kõrval- ja kaitsekohustuste puhul ei peaks VÕS § 111 üldjuhul kohaldatav olema. Näitena on toodud RKTko seisukoht, milles

⁴⁴⁹ Reinson, K., lk 30.

⁴⁵⁰ Koll, K. lk 56-57.

⁴⁵¹ See tähendab, et reeglid, mis määravad olulised tingimused ja korra, kuidas krediidiasutus üldse enda lepinguvabadust võib teostada, ei saa kuidagi olla kõrvalkohustusteks lepingu mõttes vaid ikka krediidiasutusest laenuandja põhikohustusteks.

⁴⁵² Nii võib K. Reinsoni hinnangul krediidiandja keelduda täitmisest ehk krediidi väljastamisest kuni krediidisaja pole täitnud temale krediidi väljastamisele eelnevalt langevaid kohustusi, nt teabe väljastamise kohustust. vt Reinson, K. lk 30, 42.

⁴⁵³ Veel suurema tähtsuse peab aga omandama krediidiasutuse kohustus hinnata laenusaja krediidivõimelisust, reitingu määramine tehingule ja võlgnikule ning laenusajale mõistliku laenukoormuse arutamise kohustus jms (autori täiendus). Vt ka Tartu Maakohtu 20.02.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-10-51956/27, p. 6, Reinson, K., lk 35.

⁴⁵⁴ RKTko 28.10.2010.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-80-08, p. 33; samuti Koll, K. lk 56-57.

⁴⁵⁵ Reinson, K., lk 42.

kolleegium leidis, et ehitise dokumenteerimise nõuete eiramine ei õigusta iseenesest tellija keeldumist tasu maksmisest.⁴⁵⁶ Kolleegium märkis, et ka siis, kui ehitusdokumentatsiooni üleandmine oleks olnud tasumise lepingujärgseks eelduseks, ei tuleneks sellest kostjale igal juhul õigust viivitada lepingujärgse tasu maksmise kohustuse täitmisega. Võlaõigusseaduse § 111 lg 3 kohaselt ei või kohustuse täitmisest keelduda, kui see ei oleks asjaolusid arvestades mõistlik või ei vastaks hea usu põhimõttele, eelkõige kui teine lepingupool on oma kohustuse suuremas osas või oluliste puudusteta täitnud.⁴⁵⁷

Samas, olukorras, kus krediidasutusest laenuandja on rikkunud vastutustundliku laenamise põhimõtet, mis avaldub kokkuvõttes laenusaaajale või tehingule või mõlemale ebaõige hinnangu andmises, ei ole võimalik üheselt väita, kas laenu väljastamise asjaolu iseenesest tähendab krediidasutusest laenuandja poolsete kohustuste täitmist suuremas osas või oluliste puudusteta. Eriti aktuaalne on see olukorras, kus tegelike asjaolude kohaselt ei oleks laenusaaaja osutunud üldse maksevõimeliseks või oleks see olnud äärmiselt madal. Sellisel juhul ei ole võimalik üheselt öelda, kui suures osas on krediidasutuse rikkumine põhjustanud kõrvalekalde mõistlikust laenukoormusest ja laenusummast, mida seaduse järgselt oleks krediidasutus võinud laenuandjale väljastada.⁴⁵⁸

Laenusaaaja omapoolsete kohustuste täitmisest keeldumist on õiguskirjanduses seostatud ka vääramatute jõe esinemise asjaoluga.⁴⁵⁹ Vastavalt VÕS § 103 lg-le 3 ja analoogiliselt PECL⁴⁶⁰ 8:108 (2) ning DCFR III⁴⁶¹.-3:104, kui vääramatute jõe mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatute jõud kohustuse täitmist takistas. K. Reinson on leidnud, et krediidisuhetes ei ole viidatud alusel täitmise välistamine olnud Eesti kohtupraktikas levinud.⁴⁶² Kohtud ei ole autorile teadaolevalt käesolevaks ajaks hinnanud ega analüüsinud, kas laenusaaaja töökaotust temast mittesõltuvatel asjaoludel (töölepingu lõppemisel muul kui töötajast tuleneval põhjusel või tema poolse lepingu rikkumise tõttu) võib eluasemelaenulepingu kontekstis lugeda vääramatute jõuks VÕS § 103 lg 2 ja lg 3

⁴⁵⁶ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 365; RKTko 20.02.2004.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-18-04, p. 13.

⁴⁵⁷ RKTko 20.02.2004.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-18-04, p.-d 12-13.

⁴⁵⁸ Eeltoodu tähendab, et kuni asjaolude väljaselgitamiseni ei ole võimalik täpselt määrata, millises ulatuses oleks krediidasutusest laenuandja üldse tohtinud laenu väljastada ja seega millises ulatuses saaks laenusaaaja teoreetiliselt laenu tagasimaksmisest keelduda.

⁴⁵⁹ Reinson, K., lk 30-31.

⁴⁶⁰ Principles of European Contract Law (PECL), toim. Lando, O., Beale, H. arvutivõrgus: http://books.google.ee/books?id=hAA8dgieR3IC&printsec=frontcover&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false, http://books.google.ee/books?id=0cFqnKySRjQC&pg=PA243&lpg=PA243&dq=principles+of+european+contract+law&source=bl&ots=b0X7iZvZfS&sig=ptyEjwodlzwWKuxVvy_KNL9PtO0&hl=en&sa=X&ei=4dF0VLj7E4XUOtXZgPgI&ved=0CB4Q6AEwADge#v=onepage&q=principles%20of%20european%20contract%20law&f=false.

⁴⁶¹ Draft Common Frame of Reference (DCFR): Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. toim. von Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H., Beale, H., Herre, J., Huet, J., Storme, M., Swann, S., Varul, P., Veneziano, A., Zoll, F. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law_en.pdf.

⁴⁶² Reinson, K., lk 30.

mõttes, mis annab laenusaaajale õiguse kohustuse täitmisest ajutiselt keelduda. Kuigi vähemalt eluasemelaenulepingu kontekstis on laenusaaaja töö üldjuhul otseseks laenulepingu teenindamise (tagasimaksmise) allikaks, ei ole selle võlgnikust sõltumatut kaotust seni peetud vääramatuks jõuks, mis annaks võlgniku (laenusaaajale) õiguse ajutiselt keelduda kohustuste täitmisest. Samaaegselt on töötuks jäämine peamiseks põhjuseks eluasemelaenulepingust tulenevate kohustuste täitmata jäämisel.⁴⁶³ Autor on seisukohal, et eelkirjeldatud asjaolu ei saa pidada arenenud õigusruumi tunnuseks.⁴⁶⁴

2.5. Krediidiasutusest laenuandja täitmise nõude piiramine VÕS § 101 lg 3 alusel

Järgnevalt analüüsitakse krediidiasutuse krediidilepingust tulenevate täitmisnõuete piiramise võimalikkust ja tagajärgi vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisel.

Täitmisnõue kehtib kõigi lepingutest ja olemasolevatest lepinguvälistest võlasuhetest tulenevate kohustuste (sh kõrval- ja kaitsekohustuste) täitmise kohta,⁴⁶⁵ kuid ei kehti selliste võlasuhetest tulenevate kõrvalkohustuste puhul, mille eesmärgiks on üksnes teise poole õiguste ja huvidega arvestamine.⁴⁶⁶ Eeltoodu pinnalt on leitud, et täitmisnõue ei kehti näiteks lepingueelse teavitamiskohustuse ega ka krediidivõimelisuse hindamise kohustuse osas, kui võrd nimetatute näol on tegemist eelkõige kaitse- ja hoolsuskohustusega. Samuti ei ole võimalik nende täitmist enam tagantjärele nõuda, sest täitmine on võimatu (VÕS § 108 lg 2 p 1).⁴⁶⁷

VÕS kommentaarides on senise kohtupraktika kinnituseks leitud, et raha maksmise nõude puhul on nõude täitmine piiratu.⁴⁶⁸ K. Reinson on täiendavalt märkinud, et raha maksmise kohustusele ei ole seaduses ette nähtud reservatsioon, st rahalise kohustuse täitmise nõude saab krediidiandja esitada alati.⁴⁶⁹ T. Tammai on eelneva kinnituseks tuvastanud, et senise praktika põhjal ei saa vaatamata krediidiandja vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisele rääkida laenu põhiosa tagasinõudmise alusetusest ning samuti on krediidiandja kohustatud tasuma seadusjärgseid viiviseid.⁴⁷⁰ Eeltoodut kogumis hinnates järeldeb autor, et Eesti senine kohtupraktika ei soosi vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisest

⁴⁶³ Ramsay, I. From truth in lending to Responsible lending, Univ. of Kent 2005, lk 6.

⁴⁶⁴ Võrdlusena võib esile tuua, et juba Babüloonia olid Hammurapi koodeksis krediteerimisele sätestatud kindlad reeglid, sisaldades nn „olema pidavat“ kirjapandud kujul nähes mh par.-s 48 ette, et juhul kui isik on teiselt isikult laenu saanud ning põua, üleujutuse vms loodusnähtuse tagajärjel vili ei kasva (ehk tänapäevases kontekstis laenu teenindamise allikad kaovad ajutiselt vääramatu jõu tagajärjel)-vabaneb võlgnik võlast ja intressi tasumise kohustusest, mis langeb vääramatu jõu perioodi sisse. Vt. Hammurabi's Code of Laws, tõlkinud King, L. W. Arvutivõrgus: <http://eawc.evansville.edu/anthology/hammurabi.htm>. Tänapäevase näide: Rootsi Kuningriik (autori märged).

⁴⁶⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, § 108/3.

⁴⁶⁶ Volens, U., lk 31.

⁴⁶⁷ Tammai, T., lk 57.

⁴⁶⁸ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS Komm I, § 108/1.

⁴⁶⁹ Reinson, K., lk 30. Käesoleva töö autori hinnangul tulenevad raha maksmise nõudele piirangud mh VÕS § 6 lg-st 2 ja 101 lg-st 3.

⁴⁷⁰ Tammai, T., lk 81.

hoidumist, kuivõrd finantsturu reegleid rikkuv ja kokkuvõttes õigusvastaselt tekkiv⁴⁷¹ krediidiandja raha maksmise nõue ehk täitmisenõue on leidnud Eesti kohtupraktikas sisuliselt piiramatut tunnustamist.

Siinkohal on A. Kiisk õigustatult leidnud, et nii tarbijakrediidi direktiivi kui VÕS-s sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamise laiemaks eesmärgiks peaks olema välistada olukordi, kus krediidiandja pakub laenu krediidivõimetule isikule, eelkõige põhjusel, et krediidilepingust tuleneva tavapärase riski realiseerumisel tekib krediidiandjal võimalus rahuldada oma nõue tagatise arvelt. Sõltumata sellest, kas krediidiandja on teostanud käibes vajaliku hoolsusega krediidisaja krediidivõimelisuse hindamise ja selle tulemustest lähtuvalt nõustanud krediidisajat või jätnud eeltoodu tegemata, puudub praktikas krediidiandja nimetatud kohustustel positiivne väärtus ehk krediidisaja on ikkagi ainuisikuliselt vastutav saabuvate tagajärgede eest.⁴⁷²

Samas ei saa eeldada, et iga seadusega vastuolus olev tehing on tühine, vaid tuleb kindlaks teha, kas keelu kehtestamise eesmärgiks oli välistada keeluga vastuolus oleva kokkuleppe kehtivus või kaasa tuua muu tagajärg, mh kas piisavad on muud sanktsioonid, nt kokkuleppe sõlmija karistamine või järelevalve korras tehingutingimusi muutma kohustamine. Kokkuleppe ei pruugi olla nt tühine, kui keelava seaduse eesmärgiks ei ole õigussuhte enda reguleerimine, vaid sellega üksnes tahetakse takistada mingit käitumist ja selleks on olemas ka vajalik mehhanism.⁴⁷³ Samuti on RKTko seni avaldanud seisukohta, et vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine ega krediidasutusest laenuandja hea usu põhimõtte vastase käitumise tagajärjeks ei ole krediidilepingu tühisus.⁴⁷⁴

Eeltoodust järeldub, et kuigi RKTko on ühelt poolt pidanud vastutustundliku laenamise kohustuse eesmärgiks vältida laenu andmist isikule, kes ei ole eelduslikult võimeline seda tagastama (st. kuigi esineb keeld vastava tehingu tegemiseks), ei too keelu rikkumine endaga kaasa tehingu tühisust. Siinkohal tõusetub paratamatult küsimus selle kohta, kas võlaõigus sisaldab endas vajalikke mehhanisme, mis takistaksid krediidasutusest krediidiandjatel vastutustundetult laenu anda ja seda sõltumata sellest, kas pooldada tehingu tühisust⁴⁷⁵ või

⁴⁷¹ Õiguskirjanduses on põhjendatult leitud, et vastutustundetult laenuandmist võib ka teatud tingimustel vaadelda pettusena tegevuse või ka tegevusetusega KarS § 217² mõttes, kui tehingu tagajärjel esinevad laenuaja poolne vara käsutus ning kahju tekkimine jm koosseisu tunnused. Vt selle kohta Kairjak, M., Sootak, J. Varavastased süüteod, Kirjastus Juura, Tallinn 2012, lk 147-159. Vt ka Kairjak, M., lk 55-60. KarS § 217² kohaldamise korral tuleb arvestada, et rikkumine peab olema niivõrd oluline, et vastutav isik ei saanud objektiivselt üldse krediidi tagasimaksmise tõenäolisusele hinnangut anda. Vt lk 60.

⁴⁷² Kiisk, A., lk 49.

⁴⁷³ RKTko 22.11.2011.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-113-11, p. 34.

⁴⁷⁴ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18.

⁴⁷⁵ Tehingu tühisuse eelduseks antud kontekstis oleks asjaolu, et vastutustundetult sõlmitud krediidileping loetakse heade kommete vastaseks. Riigikohus on leidnud, et heade kommetega võivad tehingud olla vastuolus erinevatel põhjustel, mida ühiskonnas valitsevate arusaamade järgi peetakse ebamoraalseteks ja taunitavateks (vt selle kohta RKTko 16. oktoobri 2002.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-80-02, p. 10.). Tehing on

selle kehtimajäämist⁴⁷⁶ toetavaid seisukohti,⁴⁷⁷ sest keeld takistada teatud käitumist (vastutustundetult laenata) muutuks sisutuks kui selle rikkumisel puuduks negatiivne tagajärg.

Erialakirjanduses on tänaseks kujunenud ühine arusaam, et vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumine tähendab hea usu põhimõtte rikkumist⁴⁷⁸ tsiviilõigussuhete loomisel.⁴⁷⁹ Seega põhinevad vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärjel sõlmitud laenulepingust tulenevad nõuded hea usu põhimõtte rikkumisel, st. on tekkinud selle tagajärjel, mistõttu üheks võimaluseks, kuidas takistada Eestis tegutsevatel krediitiasutustel vastutustundetult laenata, on vastutustundetult sõlmitud laenulepingu ja selle pinnalt tekkinud laenusaja täitmisenõuete piiramine kohtumenetluses hea usu põhimõtet väljendava VÕS § 101 lg 3 alusel. Ka õiguskirjanduses on varasemalt leitud, et klassikaline lepinguõiguse teooria ei võimalda õiglaselt lahendada olukordi, kus võlasuhtes osalejad ebavõrdsetel positsioonidel ning neil ei ole võrdselt võimalik mõjutada lepingu sisu.⁴⁸⁰

Lisaks on leitud, et mis puudutab riskantsete finantstehingute⁴⁸¹ sõlmimise järel tekkinud tagajärgi, mis lõppevad tehingu teinud poole eluaseme kaotusega, laieneb nimetatud olukorrale ka EIÕK⁴⁸² artikkel 8.⁴⁸³ Seega kohustab ka EIÕK art 8 riiki ja ka kohtuid olema eriti tähelepanelik ja hoolas olukordades, kus vaidluse tagajärjel võib tehingu teinud pool

vastuolus heade kommetega, kui see eksib ausalt ja õiglaselt mõlevate inimeste õiglustunde ja väärtushinnangute ning õiguse üldpõhimõtete vastu tehingu tegemise ajal. Tehingu heade kommete vastasus võib tuleneda kas tehingu eesmärgi heade kommete vastasusest või ühe poole ebamoraalsest käitumisest tehingu tegemise eesmärgil (vt selle kohta RKTko otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-80-05, p 23.). Vahemärkuseks olgu mainitud, et käesoleva töö koostamise ja esitamise seisuga ei ole kohtupraktika andnud ühest vastust küsimusele, kas vastutustundlikult sõlmitud laenuleping on iseenesest heade kommete vastane ja seega tühine. Täiendavalt heade kommete instituudi kohta vt. RKTko otsus nr. 3-2-1-83-13, p. 13; RKTko otsus nr 3-2-1-140-07, p. 30, samuti Vutt, M. Tehingu Heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Tartu: 05.2012, lk 4. Arvutivõrgus: http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf.

⁴⁷⁶ RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18.

⁴⁷⁷ Tammai, T., lk 11: Hea usu põhimõtte puhul on tehingu tingimused õiguspärased, kuid tehingust tulenevaid kohustusi täidetakse pahauskelt või tõlgendatakse tehingu tingimusi pahatahtlikult. Heade kommete vastasuse korral on aga tehingu tingimused õiguskorrale vastuvõetamatud. Hea usu põhimõtte kohaldamise eelis lepingulise suhte reguleerimisel krediidisuhete subjektidele võrreldes heade kommete instituudi kohaldamisega on, et hea usu põhimõtte kohaldamisel krediidlepinguga loodud suhe säilib. Eksimuse korral heade kommete vastu on tehing õigustühine ka sõltumata regulatsiooni aluseks olevate sätete imprecisusest ja asjaolust, et kehtivat õigust muus osas rikutud ei ole. Vt selle kohta Reinson, K., lk 10-11.

⁴⁷⁸ Reinson, K., lk 10; Tammai, T., lk 6, 12, 66; Koll, K., lk 48.

⁴⁷⁹ Hea usu põhimõtte lepingueelsetes suhetes on üldiselt aktsepteeritud enamikes mandri-Euroopa riikides, sh. Saksamaal ja Prantsusmaal (viimase puhul läbi keelu käituda halvast usust), vt. Tene, O., Good Faith in Precontractual Negotiations: A Franco-German-American Perspective. Social Science Research Network. 08.11.2006., lk-d 2-3, 7-13 Arvutivõrgus: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=943383.

⁴⁸⁰ Freivald, D. „Pereliikme võetud käenduskoostuse heade kommete vastasus“ Juridica VIII 2006, lk 543.

⁴⁸¹ Riskantse tehingu all käsitletakse tulenevalt EL liikmesmaade kohtupraktikatele ning õiguskirjanduse käsitlusele tarbijakrediititehinguid, mis olemuslikult sarnanevad Eesti õiguses tuntud vastutustundetu krediteerimisega või ka krediteerimistehingutega, mis oma olemuselt on kõrgema riskitasemega (st. tehingud, kus negatiivse stsenaariumi saabumise risk on sama suur või peaaegu samaväärne tulu teenimise võimalusega).

⁴⁸² European Convention on Human Rights. Rooma, 4. november 1950. Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon (ka Euroopa inimõiguste konventsioon, lühendatult (EIÕK), RT II 2000, 11, 57 – RT II 2010, 14, 54, jõustunud 16.04.1996.

⁴⁸³ Cherednychenko, O., O. Fundamental Rights, Contract Law and the Protection of the Weaker Party, A Comparative Analysis of the Constitutionalisation of Contract Law, with Emphasis on Risky Financial Transactions, Sellier European Law Publishers 2007, lk 260-261. EIÕK art 8 1. Igähel on õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu ja kodu ning korrespondentsi saladust. 2. Võimud ei sekku selle õiguse kasutamisse muidu, kui kooskõlas seadusega ja kui see on demokraatlikus ühiskonnas vajalik riigi julgeoleku, ühiskondliku turvalisuse või riigi majandusliku heaolu huvides, korratuse või kuriteo ärahoidmiseks, tervise või kõlbluse või kaasinimeste õiguste ja vabaduste kaitseks.

kaotada enda eluaseme. Töö piiratud mahtu arvestades ei ole kõnealuste sätete seost riigi ja kohtute poolsete positiivsete kohustuste sisustamisel siiski analüüsitud.

2.5.1. VÕS § 101 lg 3 kohaldamise eeldused vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel

Paragrahvi 101 lg-s 3 sätestatu väljendab üldist hea usu põhimõtet ning seega §-s 6 sätestatut, mistõttu kokkuleppel selle kohaldamise välistamine peaks olema üldiselt keelatud, st tegemist on olemuslikult kohtule suunatud ja seega poolte jaoks imperatiivse regulatsiooniga. Head usku on määratletud ka kui üldise kohustusena käituda teatud viisil, kusjuures käitumise viisi seostatakse selliste kategooriatega nagu ausus, õiglus ja usaldatavus. Heas usus käitumine tähendab teistele kahju tekitamisest hoidumist, pettusliku või ülemäärase kasu saamisele suunatud käitumise vältimist.⁴⁸⁴ Tulenevalt VÕS § 6 lg-st 2 on hea usu põhimõtte ülemuslik nii lepingu kui seaduse ees.⁴⁸⁵ Hea usu põhimõtte rikkumisel krediidilepingu sõlmimisel, täitmisel või ülesütlemisel peab olema mõju õiguskaitsevahendite realiseerimisele. Negatiivsete tagajärgede mõju peab langema eelkõige sellele poolele, kes on oma kohustusi rikkunud.⁴⁸⁶

Samas on leitud, et Eesti õiguspraktikas ja tsiviilõigussuhete reguleerimisel puudusid kuni 2010. aastani juhised selgitamiseks, millised krediidisuhete poolte käitumismudelid on hea usu põhimõttega kooskõlas.⁴⁸⁷ Käesolevas töö I peatükis on jõutud järelduseni, et krediidiasutuste suhtes on avalik-õiguslikult kehtestatud vastutustundliku laenamise põhimõtte sätestatud alates 01.10.2000.a. Samuti saab tarbijast laenusaaja krediidiasutuse poolsete avalik-õiguslike normide rikkumistele tsiviilvaidluses tugineda.⁴⁸⁸

VÕS § 101 lg 3 kohaselt ei või võlausaldaja tugineda kohustuse rikkumisele võlgniku poolt ega kasutada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid niivõrd, kui võrd selle rikkumise põhjustas tema enda tegu⁴⁸⁹ või temast tulenev asjaolu või sündmus,⁴⁹⁰ mille toimumise

⁴⁸⁴ Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaeagses lepinguõiguses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2002, lk 20.

⁴⁸⁵ Tallinna Ringkonnakohu 21.06.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-11-7635, p. 19; Reinson, K., lk 32.

⁴⁸⁶ Reinson, K., lk 25.

⁴⁸⁷ Reinson, K., lk 9. On ka leitud, et enne 01.07.2011.a. ei ole krediidiandjal olnud eraõiguslikes suhetes selget kohustust tarbija krediidivõimelisust hinnata, vt selle kohta Koll, K., lk 22.

⁴⁸⁸ RKHKo 06.02.2001.a. otsus kohtuasjas nr. 3-3-1-63-00, p. 1; RKTko 06.06.2001.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-96-01; RKTko 17.04.2001.a. otsus ts. asjas nr 3-2-1-18-01; RKTko 11.02.2003.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-9-03, p. 30; RKTko 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 24; RKTko 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 21; Euroopa Kohtu 15.12.1995.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/93 Jean-Marc Bosman jt., p. 86; Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie, p.-d 21-22; Euroopa Kohtu 07.06.2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-39/11 VBV – Vorsorgekasse AG versus Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), p. 35; Euroopa Kohtu 4.10.2007.a. otsus asjas nr. C-429/05 Max Rampion ja Marie-Jeanne Rampion, neijupõlvenimega Godard versus Franfinance SA ja K par K SAS jne.

⁴⁸⁹ Nt ts. asjas nr. 3-2-1-93-07 leidis RKTko, et kui krediidiandja on krediidi väljastamise eeltingimusena kohustanud krediidisaaaja määrama krediidisaaaja juhatusse krediidiandja töötaja ja see töötaja takistab krediidi tasumist, põhjustades viivisenõude tekkimise, siis krediidisaaaja ei vastuta tekkinud viiviste eest, kuna need on seotud krediidiandja tegevusega.

riisikot ta kannab. Piirang tuleneb hea usu põhimõttest tuletatud keelust kuritarvitada lepingust või seadusest tulenevaid õigusi (TsÜS § 138⁴⁹¹, VÕS § 6) ja peaks tähendama, et sättes erinevate asjaolude esinemisel ei saa võlausaldaja rikkumisele tugineda ega kohaldada sellest tulenevalt õiguskaitsevahendeid.⁴⁹²

Keeld tugineda rikkumisele tähendab, et rikkumisele vaatamata ei saa võlausaldaja kasutada ka neid õiguskaitsevahendeid ega esitada nende alusel nõudeid, mille kasutamise õigus ei sõltunud rikkumise vabandatavusest. Õiguste kuritarvitamise keeld tähendab võlausaldaja jaoks õiguste kaotamist juhul, kui alus õiguse kohaldamiseks tekib tema enda käitumisest või asjaolust või sündmusest, milles esinemise riski ta kannab.⁴⁹³ Seega vajab kokkuvõttes väljaselgitamist küsimus, kas vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel ja ühtlasi krediidiriski hindamata jätmisel ja/või sellega seotud kohustuste rikkumisel krediidiasutusest laenuandja poolt, on see aluseks laenuandja õiguskaitsevahendite piiramisele hea usu põhimõtte alusel ehk teisisõnu, vastutab krediidiasutus ise laenulepingust tulenevate nõuete tagasimaksmata jäämise riisiko eest.

RKTKo on sedastanud,⁴⁹⁴ et isiku subjektiivsete õiguste kasutamine ei ole piiratu. Subjektiivsete õiguste kasutamist saab erandkorras piirata, kui see on vastuolus hea usu põhimõttega.” Lisaks on RKTKo praktikas rõhutatud,⁴⁹⁵ et “hea usu põhimõtte funktsiooniks on lepingust või seadusest tulenevate õiguste teostamise kuritarvitamise piiramine. Õiguste teostamise piiramine tähendab, et kohus ei kohalda halvas usus käitumise juhul seadusest või lepingust tulenevat.”

Kuna VÕS § 101 lg 3 näeb ette, et õiguskaitsevahenditele tuginemine ei ole lubatud ulatuses, milles oli rikkumine põhjustatud võlausaldajast tulenevast asjaolust, tuleb igal konkreetsel juhul hinnata, millises osas on rikkumine põhjustatud võlgnikust ja millises võlausaldajast ning selle võrra ka piirata õiguskaitsevahendite kohaldamise ulatust. Sõltuvalt sellest, millises osas põhjustas rikkumise võlausaldaja, võib õiguskaitsevahendi kasutamine olla välistatud või piiratud. Näiteks ei saa võlausaldaja tugineda rikkumisele kui rikkumise põhjustas otseselt või vahetult tema enda poolne seadusest või lepingust tulenevate vajalike nõuete täitmata jäätmine.⁴⁹⁶

⁴⁹⁰ RKTKo on ts. asja nr. 3-2-1-43-13 p. 11.

⁴⁹¹ Hea usu põhimõtte on tunnustatud ka haldusõiguses, nt RKHKo otsus haldusasjas nr. 3-3-1-40-12, p. 8 ja RKHKo otsus haldusasjas nr. 3-3-1-73-10, p. 11. Reinson, K., lk 8.

⁴⁹² RKTKo 09.03.2006.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-2-06, p. 17

⁴⁹³ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., VÕS I Komm, lk 320.

⁴⁹⁴ RKTKo 18.04.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-35-07, p. 18.

⁴⁹⁵ RKTKo 20.12.2010.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-137-10, p. 14.

⁴⁹⁶ RKTKo 20.04.2013.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-43-13, p. 11 teine lõige ja p. 12.

Seega on VÕS § 101 lg 3 kohaldamise üheks eelduseks seadusest või lepingust tuleneva konkreetse kohustuse rikkumine või ebaseaduslik tegevus, mida krediidasutus peaks täitma suhetes klientidega ja mille rikkumise tagajärjel on krediidasutuse nõue tekkinud. Vastutustundliku laenamise kohustuse kontekstis oleks selliseks rikkumiseks laenu teenindamise eest vastutava isiku vealine tegevus kliendi maksevõime hindamisel⁴⁹⁷ ning vähemalt senise õiguskirjanduse ja kohtupraktika põhjal ka ebapiisav laenusaja teavitamine ja –nõustamine.

Hea usu põhimõtte kõigi muude võimalike funktsioonide kõrval omab see toimet ka nii lepingupoolte lepinguliste kohustuste laiendamisel kui võlasuhte poolte teatud õiguste teostamise piiramisel.⁴⁹⁸ Vastavalt VÕS § 6 lg-le 2 ei kohaldata võlasuhtele seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu.⁴⁹⁹ Eelnevast tulenevalt on õiguskirjanduses asunud põhjendatult seisukohale, et nii krediidisaja kui krediidiandja võivad täitmisest hea usu põhimõttele tuginedes mõnel juhul vähemalt ajutiselt keelduda ka juhul, kui keeldumise aluseks olev täitmise nõue on vastavuses krediidilepingu ja/või seadusega.⁵⁰⁰

Mis puudutab VÕS § 101 lg 3 kohaldamist eluaseme laenulepingutele, siis ei ole kolleegium autorile teadaolevalt seni üldse analüüsinud VÕS § 101 lg 3 kohaldatavust krediidasutuse ja tarbijast laenusaja vahelistes tsiviilvaidlustes ega hinnanud, kas VÕS § 101 lg 3 võiks olla vastutustundetu laenamise juhtumite korral kohaldatav ning millises ulatuses, st. milliste krediidasutusest laenuandja nõuete maksmapanekut ja millises ulatuses see mõjutab.

Arvestades aga, et krediidasutuste suhtes KAS-s ja EP presidendi määruses nr. 9 sätestatu piirab krediidasutuste lepinguvabadust,⁵⁰¹ kohustades krediidasutusi sõlmima laenulepinguid vastutustundlikult ning selle kohustuse rikkumist loetakse ühtlasi hea usu põhimõtte rikkumiseks VÕS § 6 lg 2 mõttes (st. lepinguõiguse suhtes ülevama normi rikkumiseks),⁵⁰² mille edasiarendus ja täpsustus sisaldub VÕS § 101 lg-s 3, tuleb üheselt jaatada VÕS § 101 lg 3 kohaldatavust vastutustundliku kohustuse rikkumise juhtudel.

⁴⁹⁷ Kairjak, M., lk 57. M. Kairjak on leidnud, et krediidasutuse poolseks kohustuse rikkumiseks on ka tagatiste vale hindamine., vt lk 58.

⁴⁹⁸ Volens, U. lk 50; Tammai, T. lk 55; RKTKo 29.10.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-99-07, p. 15.

⁴⁹⁹ Hea usu põhimõtte kohaldamise kohta kohtupraktikas vt RKTKo 05.01.2011.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-116-10, p. 39; RKTKo 20.04.2013.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-43-13, p. 14; Tallinna Ringkonnakohtu 14.12.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-11-60438/30, p. 12;

⁵⁰⁰ Reinson, K., lk 30.

⁵⁰¹ Vt käesoleva alapeatükk 1.4. Volens, U., lk 54; Tammai, T., lk 61; RKTKo 19.02.2014.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-169-13, p. 18, 21; RKTKo 27.11.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-136-12, p. 24 jne.

⁵⁰² Reinson, K., lk 10; Tammai, T., lk 6, 12, 66; Koll, K., lk 48.

Kuigi VÕS § 6 ja § 101 lg 3 on alates selle jõustumisest kehtinud muutmata sõnastuses käesoleva ajani,⁵⁰³ on autorile teadaolevalt RKTko VÕS § 101 lg 3 kohaldamist käsitletud ainult kahes kohtuasjas. Esimeses lahendis puudutas kolleegium VÕS § 101 lg 3 sisu ja olemust põgusalt, märkides ostu-müügilepingu kontekstis, et lepingu tõlgendamine ei tohiks kaasa tuua müüja õiguste kuritarvitamist (VÕS § 6, § 101 lg 3).⁵⁰⁴ Teine vaidlus puudutab üürilepingust tulenevat vaidlust, mis annab alust väiteks, et VÕS § 101 lg 3 on kohaldatav ka tarbijakrediidilepingutele, mis on sõlmitud hüpoteegi tagatisel. Viimati nimetatud 20.04.2013.a. otsuses sedastas RKTko, et üürileandja poolse üüriruumi valduse üleandmise viivitusest tuleneva VÕS §-s 335 sätestatud kahju hüvitamise, leppetrahvi ja üüritasu nõuded üürniku vastu välistab VÕS § 101 lg 3, seda juhul kui üüriruumi võtmete üleandmine-vastuvõtmise viivitus on tingitud üürileandjast endast.⁵⁰⁵

Seega on põhinõude (sh raha maksmise nõude) rahuldamata jätmine VÕS § 101 lg 3 alusel RKTko praktikas tunnustust leidnud, see tähendab, et ka RKTko hinnangul ei ole raha maksmise täitmise nõue absoluutne, st. sellele on ette nähtud reservatsioonid, milleks on muuhulgas hea usu põhimõtte vastane käitumine, mille tagajärjel on nõue tekkinud. Sarnaselt eeltoodule peaks autori hinnangul ka vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise korral VÕS § 101 lg 3 kohaldatav olema, sest vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumine tähendab ka ühtlasi hea usu põhimõtte rikkumist laenusuhte eelselt ja selle loomisel, mille tagajärjel tekivad üldse laenulepingust tulenevad nõuded. Seega on vastutustundliku kohustuse rikkumise korral VÕS § 101 lg 3 kohaldatav kõigi krediidasutusest laenuandja nõuete osas, sh. ka laenusumma põhiosa tagastamise täitmisnõudele, samuti intressi-, viivis-, leppetrahvi-, lepingu tasude vms nõuetele.

2.5.2. VÕS § 101 lg 3 kohaldamise tagajärjed vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel

Autor möönab, et vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärjel VÕS § 101 lg 3 alusel krediidiandjast krediidasutuse nõude täielik või osaline maksmapaneku piiramine kohtumenetluses (e. rahuldamata jätmine) kujutab endast laiemas mõttes ka krediidasutuse

⁵⁰³ Seejuures on RKTko rõhutanud, et hea usu põhimõtet tunti Eesti õiguses ka enne 1.07.2002.a. 1.09.1994 jõust. TsÜS § 108 tundis selgelt kohustust toimida tsiviilkäibes heas usus ja keelas õiguse kuritarvitamise. Selle kohta on olemas ka rida RKTko lahendeid: vt 10.05.2000.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-37-00; 16.04.2003.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-31-03; 29.09.2003.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-100-03, p. 28.

⁵⁰⁴ RKTko 12.06.2006.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-50-06, p. 3.

⁵⁰⁵ RKTko 20.04.2013.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-43-13, p. 11 teine lõige ja p. 12. Kõnealuses asjas jätsid ringkonnakohus ja RKTko rahuldamata rendileandja renditasu nõude perioodi eest, samuti kahju hüvitamise nõude, mis oli tingitud rendileandja endapoolsest rendiruumide vastuvõtu viivitusest ehk kokkuvõttes piirati võlausaldaja põhinõuete maksmapanekut kohtumenetluses ulatuses, milles vastavate nõuete tekkimise aluseks oli rendileandja (võlausaldaja) enda poolne rikkumine ehk õigusvastane tegu. Siinkohal peab autor vajalikuks rõhutada, et kõnealuses asjas jättis kolleegium VÕS § 101 lg 3 alusel rahuldamata nii põhinõude (arvete järgsed tasunõuded, kahju hüvitamise nõude) kui ka kõrvalnõuded.

poolset omandipõhiõiguste ja selle osaks oleva lepinguvabaduse⁵⁰⁶ piiramist ehk riivet.⁵⁰⁷ Siinkohal tuleb aga nõustuda õiguskirjanduses väljendatuga, et et ainus viis vältimaks nõrgema poole põhiõiguste⁵⁰⁸ rikkumist ongi läbi tugevama poole põhiõiguste piiramise.⁵⁰⁹ Samas on Euroopa Kohus eelpool viidatud kohtuasja nr. C-222/95 otsuses analüüsinud finantsturu regulatsioonidest tulenevate piirangute vastavust ühenduse aluslepingule ja – põhimõtetele ning pidanud seda riivet kokkuvõttes õiguspäraseks.⁵¹⁰ Lisaks on põhjendatult leitud, et ühiskonna majanduslik jätkusuutlikkus ja turvalisus on inimväärikuse säilimise eeldus ning kaalub üles muud väärtused, andes aluse lepinguvabaduse piiramiseks ja lepingueelsete läbirääkimiste käigus teabe andmise kohustuse imperatiivseks reguleerimiseks.⁵¹¹ Riigikogu rahanduskomisjoni esimees Olev Raju on krediidasutuste seaduse eelnõu (1070 SE) juures põhjendatult märkinud, et krediidasutus on teiste asutustega võrreldes natuke erandlik, siin on suurem vastutus, vastutus mitte ainult aktsionäride ees, vaid vastutus ka hoiustajate ees, vastutus elanike ees. Kui krediidasutus on väga suur, siis tekib vastutus ka terve riigi ees.⁵¹²

Mis puudutab võimalikku EV PS⁵¹³ riivet, tuleb arvestada, et kõnealune säte (PS § 32) kaitseb olemasolevat vara (sh nõudeid ja raha),⁵¹⁴ mitte lootust või võimalust vara saada.⁵¹⁵ Omand, sh. nõue, peab realselt eksisteerima ehk olema olemas. Käsitletav õigus ei hõlma soovi, lootust või võimalust vara saada. Omandina võivad olla käsitatud ka õigustatud ootused, mille suhtes võib väita, et need täituvad.⁵¹⁶ Ka Euroopa Inimõiguste Kohus on leidnud, et omand

⁵⁰⁶ RKTk on § 32 lõikest 2 koguni tuletanud lepinguvabaduse põhimõtte, vt. RKTko 04.03.2010.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-164-09, p. 30; vt ka Vt Eesti Vabariigi Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne 2012, § 32 p. 4.4. 1. lõige, p. 4.10. Arvutivõrgus: <http://www.pohiseadus.ee/ptk-2/pg-32/>.

⁵⁰⁷ Kui põhiõiguste adressaat (riik) piirab isiku õiguslikku võimu asja üle, siis kujutab see endast omandipõhiõiguse riivet. Vt Eesti Vabariigi Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne 2012, § 32 p. 4.2. 1. lõige. § 32 kaitseb omandina varalisi õigusi: nii asju, raha kui ka rahaliselt hinnatavaid õigusi ja nõudeid, vt selle kohta RKTko 23.10.1997.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-116-97; RKÜKo 17.06.2004.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-143-03, p. 18; 31.03.2011 otsus kohtuasjas nr. 3-3-1-69-09, p. 56. Tsiivilkohus on samuti põhiõiguste ja –vabaduste kaitse kohustusega seotud ning kõneks olev norm sätestab õiguste ja vabaduste horisontaalse kaitse võimaluse. Vt selle kohta Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja –vabaduste kaitse, Kirjastus Juura 2004, Tallinn, lk 348.

⁵⁰⁸ või ka konstitutsiooniliste õiguste rikkumist.

⁵⁰⁹ Cherednychenko, O., O. Fundamental Rights, Contract Law and the Protection of the Weaker Party, A Comparative Analysis of the Constitutionalisation of Contract Law, with Emphasis on Risky Financial Transactions, Sellier European Law Publishers 2007, lk 247.

⁵¹⁰ Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie, p.-d 16-22, 31, 32. Lisaks on õiguskirjanduses põhjendatult leitud, et tulenevalt asutamislepingu artikkel 58 lõikest 1 (end art 73d) ei mõjuta kapitali liikumise vabadus liikmesriikide õigust võtta tarvitusele kõiki vajalikke meetmeid, et takistada siseriiklike seaduste ja määruste rikkumist, eriti maksustamise ja rahaasutuste finantsjärelevalve alal, või kehtestada kapitali liikumise deklareerimise kord haldamiseks vajalike andmete või statistiliste andmete saamiseks või rakendada meetmeid, mis on õigustatud avaliku korra või julgeoleku seisukohalt. Euroopa Kohtu 07.06.2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-39/11 VBv – Vorsorgekasse AG versus Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), p. 28; Euroopa Kohtu 21.12.2011.a. otsus kohtuasjas C-271/09, p. 55; Vt ka Tupits, A. „Tingimused kandidaatriigi keskpangale Euroopa Liiduga liitumisel“ Juridica III 2001, lk 180.

⁵¹¹ Siibak, K. „Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja...“ TÜ Doktoritöö 2011.a., lk 156.

⁵¹² VIII Riigikogu stenogramm IX Istungjärk, Teisipäev 9. Veebruar 1999, kell 10:00, arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&day=14&date=918547200&pkpkaupa=1&paevakord=1900004573#pk1900004573>

⁵¹³ Eesti Vabariigi Põhiseadus (EV PS), jõustunud 03.07.1992 (RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2).

⁵¹⁴ RKTko 23.10.1997.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-116-97.

⁵¹⁵ Siinkohal vajab meenutamist, et krediit (tuletatud sõnast *credo* – usun) on olemuslikult usaldus kellegi vastu selles, et ta laenatud väärtused tagasi annab määratud ajal. Krediit on abstraktne mõiste, kaubandusliku käibe kehatu objekt (*res incorporales*). Vt Piip, A. Kaubandusõigus ja –protsess Tartu 1939, Justiitsministeerium, Tallinn 1995.a. teine täiendatud trükk, lk 163.

⁵¹⁶ Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja –vabaduste kaitse, Kirjastus Juura 2004, Tallinn, lk 476-477.

võib olla olemasolev omand või vara, sh. nõuded, mille suhtes isikul on vähemalt õiguspärane ootus, et need realiseeruvad.⁵¹⁷ EV PS kommentaarides on lisaks märgitud, et § 32 lg 1 teise lause järgi hõlmab omandipõhiõiguse kaitseala ainult nõusolekuta võõrandamise. Sama kehtib ka omandikitsenduse kohta.⁵¹⁸ Kui isik on omandipiiranguga nõus, siis omandipõhiõiguse riivet ei esine.⁵¹⁹ Seega on üldse küsitav, kas § 32 on võimalik vastutustundliku laenamise rikkumise ja VÕS § 101 lg 3 kohaldamise korral krediidasutuse suhtes ning viimase kaitseks kaudselt kohaldada.⁵²⁰

Krediidasutuse seadusest tulenevaks kohustuseks on hinnata krediidiriske, sh. laenuaotleja maksevõimelisust ja tagasimakse allikaid enamike krediitoodete osas, sh. eluaseme tarbijakrediidilepingute osas ehk kokkuvõttes subjektiviseerida riske.⁵²¹ Riskide subjektiviseerimine võimaldab krediidasutusel kokkuvõttes hinnata laenu tagasimaksmise tõenäosust või vastupidi, selle tagasimaksmata jätmise esinemise tõenäosust ja võimalikkust. Olukorras, kus krediidasutus ei ole tarbijast laenuaotleja maksevõimet hinnanud või ei ole seda teinud nõuetele vastavalt (näiteks on kogutud andmed puudulikud või ebatõesed ja krediidasutus oleks kontrollimisel eeltoodust teadlikuks saanud), ei ole krediidiriski lepingu mõttes subjektiviseeritud, st. tegemist on üldise objektiivse riskiga – laenuleping kas täidetakse või mitte, st esineb 50/50 olukord ning kummagi tulemi esinemise võimalus on võrdselt tõenäoline (sh. ka risk, et laenulepingust tulenevad kohustused jäävad täitmata).

Olukorras, kus krediidiandja on ebaõigesti või ebapiisavalt hinnanud laenusaaaja maksevõimet, ehk teisisõnu ei ole subjektiviseerinud krediidiriski ega seda adekvaatselt hinnanud, ei põhinegi krediidasutuse laenulepingu sõlmimisest tulenev vara tagasisaamise nõue millelgi enamal kui krediidasutuse lootusel, et laenusaaaja tagastab laenusumma (vara) koos intressidega (tulu) vastavalt laenulepingule. Ka M. Kairjak, kes on püüdnud konkretiseerida reeglitevastaseid laenuandmise juhtumeid, on esile toonud, et ühise nimetajana võib vähemalt Saksa õiguskirjanduse põhjal välja tuua vaid usku laenusaaaja maksevõimelisusse.⁵²²

⁵¹⁷ Vt EIK 10.07.2002.a. otsus asjas nr. 39794/98 Gratzinger ja Gratzingerova vs. Tšehhi Vabariik, p.-d 69-77.

⁵¹⁸ Ka nt K. Siibak on leidnud, et krediidasutuse tegevuse avalik-õiguslikke piirangute hulka kuuluvad finantsregulatsioonid. Vt. Siibak, K. „Krediidasutuste seaduse uus redaktsioon“ Juridica V 1999, lk 224-230.

⁵¹⁹ Eesti Vabariigi Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne 2012, § 32 p. 5.3.

⁵²⁰ Eelnimetatu kasuks räägib ka õiguskirjanduses avaldatu ja RKPJKo varasem praktika, mille kohaselt laieneb omandi puutumatus nõue ainult seaduslikul teel saadud omandile, vt. RKPJKo 21.12.1994.a. otsus kohtuasjas nr. III-4/A-10/94, RT I 1995,2 34. Maruste, R. Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja –vabaduste kaitse, Kirjastus Juura 2004, Tallinn, lk 478.

⁵²¹ Vastasel juhul ei saaks krediidasutus õigesti hinnata krediidiriski konkreetses lepingus ega määrata laenuaotlejale krediidireitingut, mida muuhulgas arvestatakse omakorda laenuintressi arvutamisel. Seega ei võimalda krediidiriski hindamata jätmine, mis sisaldab tingimata ka laenuaotleja maksevõimelisuse hindamist, adekvaatselt määrata krediidilepingu põhilisi tingimusi (autori märged).

⁵²² Kairjak, M., lk 57. Vt ka selles viidatud Bieneck, K. Müller-Gugenberger, C. Wirtschaftsstrafrecht. Handbuch des Wirtschaftsstraf- und ordnungswidrigkeitenrechts. 4. Aufl. Köln, 2006, S 1979-1980.

Krediidiriski hindamata jätmise ja/või ebaõige hindamise korral puuduvad empiirilised andmed selle kohta, mis võimaldaks eelistada ühe tulemi saabumist teisele.⁵²³ Sellises olukorras iseloomustab laenulepingu täitmise ootus pelgalt krediidiandja isiklikku lootust⁵²⁴ või ka usku(must), et leping täidetakse kohaselt. Siinkohal tuleb meenutada käesoleva töö I peatükis märgitud, et krediidirisk on sarnaselt operatsiooniriskiga krediidasutuste majandustegevusega kaasnev üks põhilisemaid ning levinumaid riski liike, mille ohjamisele-, kontrollimisele- ja vältimisele on Eesti seadusandja tähelepanu pööranud alates 01.10.2000.a.⁵²⁵ Krediidiriski hindamata jätmise ja/või ebaõige hindamine väljendab muuhulgas ka krediidiandja reaalse ja sisulise huvi puudumist krediidi tagasimaksmise tõenäosuse suhtes.

Väärib esiletoomist, et Riigikohtu praktika kohaselt on infotehnoloogiliste süsteemide mittenõuetekohane toimimine krediidasutuse operatsioonirisk, mille alusel tekkinud kahjude eest vastutab krediidasutus. Viidatud kohtuasjas nr. 3-2-1-125-06 võttis hagejaks olnud SEB Pank õigeks, et pank ei oleks kahju saanud, kui tema infosüsteemis olnud turvaauk ei oleks võimaldanud kontolt raha „korduvalt välja võtta“.⁵²⁶ Samuti tulnuks RKTKo hinnangul analüüsida, kas hageja (krediidiandja) vähemalt soodustas ka muu käitumisega endal kahju tekkimist,⁵²⁷ mis on aluseks võlgniku vastutuse vähendamisele.⁵²⁸ Samuti on RKTKo märkinud, et kui kohustusi ei täitnud kohaselt kumbki pool või kui võlausaldaja soodustas tahtlikult või ettevaatamatult tekkinud kahju suurenemist või ei võtnud tarvitusele abinõusid kahju vähendamiseks, on see aluseks võlgniku vastutuse vähendamisele.⁵²⁹ Sama järelduseni, st. võlgniku vastutuse piiramiseni peaks seega viima ka krediidiriski ohjamise, hindamise ja vältimise kohustuse rikkumine.⁵³⁰

⁵²³ Laenuanalüüsi eesmärk vastavalt EP presidendi määrusele nr. 9 on laenusaaja krediidivõimelisuse kindlaks tegemine, mis hõlmab omakorda kõikide asjaolude hindamist, mis võivad mõjutada laenu tagasimaksmise tõenäosust. Iga laenuandmise otsus peab tuginema eelnevale laenuanalüüsile, mille alusel laenuandmise otsuse tegija on piisavalt veendunud laenusaaja võimes täita hea usu põhimõtetest lähtuvalt oma kohustused krediidasutuse ees (vt. määruse p. 4.3.). vt ka Kairjak, M., lk 57.

⁵²⁴ Siinkohal vajab meenutamist, et krediit (tuletatud sõnast *credo*- usun) on olemuslikult usaldus kellegi vastu selles, et ta laenatud väärtused tagasi annab määratud ajal. Krediit on abstraktne mõiste, kaubandusliku käibe kehatu objekt (*res incorporales*). Vt selle kohta Piip, A. Kaubandusõigus ja –protsess Tartu 1939, Justiitsministeerium, Tallinn 1995.a. teine täiendatud trükk, lk 163.

⁵²⁵ St tegemist ei ole uudse nähtusega krediidasutuste tegevuses ning vastavate kohustuste täitmata jätmise peaks olema hea usu põhimõtte rikkumisena tänaseks laialt levinud (autori märged).

⁵²⁶ RKTKo 30. novembri 2006.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-125-06, p. 19 2. lõige. RKTKo juhtis ka tähelepanu, et oleks tulnud hinnata ka asjaolu, et hageja (pank) ei kehtestanud sellises ebatavalises olukorras kaardi kasutamiseks limiite, mis oleks piiranud kaardi kasutamist nt päevas ja oleks seeläbi võinud vähemalt piirata tema kahju.

⁵²⁷ *ibid.*, otsuse p. 19. Põhimõtteliselt sama seisukoht aga vastupidises kontekstis, st. kliendi poolsete kohustuse rikkumise raames vt RKTKo 22.12.2005.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-143-05, p. 12.

⁵²⁸ RKTKo 06.01.2010.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-148-09 otsuse p. 10. Samas tuleb nentida, et vaidlusalune leping sõlmiti ja kostja kontot käsutati enne 1.07.2002. a, mistõttu lahendati vaidlus VÕS, TsÜS ja RVEÕS § 11 kohaselt ENSV tsiviilkoodeksi alusel.

⁵²⁹ RKTKo 30.11.2006. a otsus ts. asjas nr 3-2-1-125-06, p. 14.

⁵³⁰ Kohtuasjas nr. C-210/04 on Euroopa Kohus sedastanud, et krediidasutusena tegutsemisega seotud majanduslikke riske, näiteks nagu laenu tagasi maksmata jätmise kliendi poolt kannab juriidilise isikuna pank, kelle finantsiline usaldusväärsus ja maksevõime on seetõttu kontrolli objektiks. Euroopa Kohtu 23.03.2006.a. otsus kohtuasjas C-210/04 Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate vs FCE Bank plc., p. 36. Vt ka kohtujuristi ettepaneku p. 46 samas asjas; samuti Opinion of Mr Advocate General Lenz delivered on 16.09.1997. Commissioners of Customs & Excise v First National Bank of Chicago. Case C-172/96, p. 18.

Arvestades eeltoodud RKTko seisukohti peaks autori hinnangul ka vastutustundliku kohustuse rikkumise, mis on ühtlasi hea usu põhimõtte rikkumine ja operatsiooniriski üks avaldumisvorme, immanentne tagajärg olema selle rikkumise tagajärjel tekkinud nõuete (õiguskaitsevahendite) maksmapaneku piiramine kohtumenetluses (samaväärselt olukorraga, kus panga infosüsteemide tõrgete tõttu väljastati deebetkontolt lubatud rohkem raha).

RKTko on korduvalt rõhutanud, et hea usu põhimõtte rikkumine võib kaasa tuua lepingust tuleneva nõude rahuldamata jätmise kohtumenetluses. Lepingu kehtivust hea usu põhimõtte rikkumine ei mõjuta.⁵³¹ Hilisemas lahendis on RKTko VÕS § 101 lg 3 kohaldamisel rõhutanud, et VÕS § 101 lg 3 välistab võlausaldaja tuginemise võlgniku rikkumisele või selle tõttu õiguskaitsevahendite kasutamise juhul, kui rikkumine on tingitud võlausaldajast.⁵³²

Eeltoodu viib järelduseni, et ka vastutustundliku laenamise põhimõtte kohustuse rikkumisel tuleks VÕS § 101 lg 3 alusel piirata krediidiandja poolsete õiguskaitsevahendite kasutamist ulatuses, milles vastavad nõuded on tekkinud krediidiandja enda poolsete rikkumiste tulemusel ehk hea usu põhimõtte rikkumise tagajärjel.⁵³³ Eeltoodu kinnituseks on RKTko leidnud, et laenulepingu kehtivus ei välista võimalust, et krediidiandja on laenusaja laenu sissenõudmisel rikkunud hea usu põhimõtet, mis võib olla aluseks viivisenõude osalisele või täielikule rahuldamata jätmisele.⁵³⁴

Seega tuleb selgelt eristada krediidiandjast laenuandja kohustusi, mis mõjutavad laenulepingu sõlmimist ja nõude esialgset tekkimist, kohustustest, mis on laenuandjal peale laenulepingu sõlmimist. Mõlemil juhul peab krediidiandja tegevus olema hea usu põhimõttega kooskõlas ning igale rikkumisele peaks järgnema seda peegeldav tagajärg. Krediidiandja, kelle igapäevase majandustegevuse hulka kuulub riskide määratlemine, hindamine, mõõtmine ja kontrollimine, ei vaja seadusandja ega riigipoolset kaitset olukorras, kus ta on jätnud enda avalik-õiguslikud kohustused seoses krediidiriski hindamisega täitmata. Tarbijast laenusaja aga väärrib, et kohus tema õigusi kaitseks, eriti olukorras, kus soovitakse realiseerida õigust, mis viiks olukorrani, mis on täielikult hea usu põhimõtte vastane.⁵³⁵

⁵³¹ RKTko 29.03.2004.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-41-04, p. 24; RKTko 29.10.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-99-07, p. 15; RKTko 29.05.2012.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-64-12, p. 42.

⁵³² RKTko 30.04.2013.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-43-13, p. 11.

⁵³³ olukorras, kus krediidiandja ei ole võimeline esitama tõendeid selle kohta, et laenuotsuse tegemisel ja laenulepingu sõlmimise eel on täidetud seadusest ja eriti EP presidendi määrusest nr. 9 tulenevaid nõudeid, on krediidiandja rikkunud finantsturu toimimise reegleid, mis on sätestatud just seda liiki tegevuse ärahoidmiseks, st. selleks, et krediidiandjad ei sõlmiks krediidiandjate kindlaid kohustuslikke reegleid rikkudes/eirates, veendumata väljastatud krediidi tagasisaamise tegelikus tõenäosuses ehk laenusaja maksevõimes.

⁵³⁴ RKTko 23.10.2007.a. otsus ts. asjas nr. 3-2-1-93-07, p. 22. Täpsustuseks olgu märgitud, et viidatud kohtuasjas ei olnud vaidlust vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumises lepingu sõlmimisel vaid eelkõige krediidiandja tegevuses peale selle sõlmimist.

⁵³⁵ Tallinna Ringkonnakohtu 14.12.2012.a. otsus ts. asjas nr. 2-11-60438, p. 9, Samas: Riiklik sunniaparatuur kohtu näol ei saa pakkuda hea usu põhimõtte vastaste õiguste realiseerimiseks kohtu abi ja riiklikku sunnijõudu.

Krediidiasutuse lepingust ja seadusest tulenevate täitmisnõuete piiramise teed on läinud ka näiteks Šveits. Nimelt kehtib Šveitsis⁵³⁶ alates 2001. aastast tarbijakrediidiseadus (*Konsumkreditgesetz*⁵³⁷, edaspidi *KKG*)⁵³⁸, mis hõlmab muuhulgas väga selgesõnalist ja detailset tarbija krediidivõimelisuse hindamise regulatsiooni.⁵³⁹ Šveitsi KKG kohaselt kui krediidiandja eksib rängalt krediidivõimelisuse hindamise kohustuse vastu, siis kaotab ta KKG art 32 järgi õiguse nõuda tarbijalt krediidisummat tagasi ning ka õiguse nõuda mis tahes intresse ning tasusid.⁵⁴⁰ Tarbijal on õigus nõuda juba tehtud maksed krediidiandjalt tagasi alusetu rikastumise sätete alusel. Eelnimetatule on eelnevalt tähelepanu juhitud ka Eesti õiguskirjanduses.⁵⁴¹

Vastutustundetu laenuandmine on autori hinnangul olemuslikult sarnane iseendale kahju tekitamisega. Õiguskord ei keela põhimõtteliselt iseenele kahju tekitamist, kuid kui see juhtub, siis peab kannatanu tekkinud kahju ise kandma.⁵⁴² Sisuliselt on tegemist olukorraga, kus kahjustunud isiku tegevus peaks viima teatud õigustest ilmajäämiseni⁵⁴³ – vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise kontekstis – õigusrikkumise tagajärjel tekkinud nõuete täitmisnõudest ilmajäämiseni.

Keegi ei sunni krediidiasutust tarbijakrediidilepinguid sõlmima ega kohusta ka sõlmimata jätmist põhjendama,⁵⁴⁴ kuid kui ta soovib seda teha, siis peab ta ka järgima vastutustundliku laenamise põhimõtet ning selle eiramine kujutab endast rasket hooletust,⁵⁴⁵ millele peab järgnema kohustuse rikkumist peegeldav tagajärg. Eeltoodu tähendab, et VÕS § 101 lg 3 peaks olema põhimõtteliselt kohaldatav ka olukordades, kus pooled otsustavad hoolimata sellest, et klient ei ole krediidivõimeline, siiski krediidilepingu sõlmida, kuivõrd lepingu sõlmimine ja laenusumma väljastamine toimub informeerituse baasil ning mõlemad pooled võtavad endale lepingu sõlmimisel teadliku riisiko.⁵⁴⁶ Ainult sellisel juhul saabki realselt olla tagatud krediidiasutuste investorite, hoiustajate ja klientide huvide kaitse.

⁵³⁶ kes iseenesest EL-i ei kuulu ega ole pidanud ka siseriikliku õigussesse sisse viima tarbijakrediidi direktiivi ega mistahes muid direktiive.

⁵³⁷ Bundesgesetz über den Konsumkredit (KKG) vom 23. März 2001, arvutivõrgus: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/221.214.1.de.pdf>.

⁵³⁸ Mitteam. ingl. k. tõlge, arvutivõrgus: <https://www.bj.admin.ch/content/dam/data/wirtschaft/gesetzgebung/konsumkredit/bg-kredit-e.pdf>.

⁵³⁹ Šveitsi KKG artikli 28 kohaselt loetakse tarbija krediidivõimeliseks, kui ta suudab tarbijakrediidi tagasi maksta ilma, et ta peaks kasutama seda osa oma sissetulekust, mis ei kuulu sundtäitmisele. Krediidivõimelisuse hindamisel lähtutakse eeldusest, et tarbija maksab krediidi tagasi hiljemalt 36 kuu jooksul. Vt ka Grundmann, S. Yeşim M. A. Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law Failure and Challenges of Contracting, Kluwer Law International 2011, lk 193.

⁵⁴⁰ *ibid.*, lk 193.

⁵⁴¹ Koll, K., lk 12, 42.

⁵⁴² Laenusaja maksevõime ja mõistliku laenukoormuse hindamise rikkumise tulemusel väljastatud laenu andmisest keeldumist põhjendama ka hasartmängu ühe liigi – õnnemänguga, mille puhul ei ole teingu tegemisel teada, kumb pooltest ja kas üldse, kasu saab. Hasartmänguseaduse § 3 lg 1 kohaselt on õnnemänguks mäng, mille tulemus sõltub juhusest ja mida mängitakse mehaanilise või elektroonilise vahendi abil või mängu läbiviija vahendusel.

⁵⁴³ Koll, K., lk 75.

⁵⁴⁴ KAS § 58 lg 6 kohaselt ei ole krediidikomitee kohustatud laenu andmisest keeldumist põhjendama.

⁵⁴⁵ Koll, K., lk 81-82.

⁵⁴⁶ Liibak, K., lk 55.

VÕS § 101 lg 3 sätestatud põhimõtte haakub autori hinnangul ka õiguse üldpõhimõtetega (*general principles of law*), mis kuuluvad igasse õigussüsteemi. Nimelt väljendub VÕS § 101 lg-s 3 sätestatud põhimõtte autori hinnangul õiguse üldpõhimõttena tuntud keelus realiseerida oma õigust, kui see on saadud ebaseadusliku tegevuse tulemusena, samuti kohustuses toimida enda õiguste realiseerimisel heas usus.⁵⁴⁷ Seega viivad ka õiguse üldpõhimõtetel tuginevad argumendid järelduseni, et krediidasutusel peaks olema keelatud realiseerida vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisel tekkinud võlasuhtest tulenevaid õigusi ulatuses, milles vastavad õigused on tekkinud krediidiandja enda rikkumise tulemusel.

Ka Euroopa Pangandusjärelevalve Asutus on leidnud, et liikmesriikide pädevad asutused peaksid olukordades, kus laenu tagatiseks seatud kinnisvara on laenusaaaja eluasemeks, tähendab vastutustundliku laenamise põhimõtte muuhulgas seda, et tagatise realiseerimisest saadavad vahendid peaksid katma krediidiandja olemasolevad põhi- ja kõrvalnõuded ning seejuures peaks vahendeid jätkuma ka krediidisaaajale uue sobiva kodu soetamiseks.⁵⁴⁸

Mis puudutab krediidasutuste võimalikku võlaõiguslikku vastutust avalik-õiguslike kohustuste täitmata jätmisel eraõiguslikus tsiviilvaidluses, siis on selles osas ilmselt teedrajavaks lahendiks olnud eelviidatud Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95.⁵⁴⁹ Kõnealuses asjas leiti, et mis puudutab tarbijate õiguste kaitset suhetes krediidasutustega, siis vajab erilist tähelepanu ning tarbijad vajavad kaitset justnimelt selliste tehingute eest, mille tegemisel ei täida krediidasutused neile pandud avalik-õiguslike kohustusi, sh, usaldatavusnormatiive, krediteerimis põhimõtteid jms.⁵⁵⁰ Kõnealuse otsuse raames on tähelepanuväärne ka fakt, et nimetatud otsuse tagajärjel jäi hageja (panga) nõue täies ulatuses rahuldamata ja seda põhjusel, et hageja (pank) ei olnud täitnud äriühingu registreerimise nõuet asukohajärgses finantsjärelevalveametis. Lisaks nähtub kõnealusest otsusest, et Euroopa Kohus on pidanud lubatavaks ja igati vastuvõetavaks, et krediidasutuse lepingust tulenevad nõuded (sh. põhi- ja kõrvalnõuded) jäävad täies ulatuses rahuldamata (ehk neid piiratakse kohtumenetluses) põhjusel, et krediidasutus ei ole enne lepingu sõlmimist täitnud seadusest tulenevaid avalik-õiguslike kohustusi.⁵⁵¹

Seega on Euroopa Kohus sedastanud, et krediidasutuse poolsete avalik-õiguslike kohustuste täitmata jätmise üheks võlaõiguslikuks tagajärjeks võib olla krediidasutuse laenulepingust

⁵⁴⁷ Kiviorg, M., Land, K., Vallikivi, H. Rahvusvaheline õigus. Loengud. Kirjastus JUURA 2010, lk 40-41.

⁵⁴⁸ EBA seisukoht "Opinion of the EBA on Good Practices for Responsible Mortgage Lending" 13.06.2013.a., lk 10 joonealune viide.

⁵⁴⁹ Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie.

⁵⁵⁰ *ibid.*, p.-d 21, 22.

⁵⁵¹ Antud juhul ei olnud tegemist isegi konkreetselt laenulepingute sõlmimist reguleerivate normide rikkumisega vaid üldisema registreerimiskohustuste täitmata jätmisega.

tulenevate kõigi nõuete rahuldamata jätmise ehk teisisõnu kõigi lepingust tulenevate nõuete maksmapaneku (õiguskaitsevahendite) piiramine kohtumenetluses.⁵⁵² Eelnimetatud järeldust kinnitab ka Euroopa Kohtu seisukoht, mille kohaselt, juhul kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kahju kannatanud tarbija ja tema perekonna eluasemeks, ei võimalda tarbija kaitseks mõeldud mehhanismid, mis piirduvad üksnes kahju hüvitamisega, takistada eluaseme lõplikku ja heastamatut kaotust,⁵⁵³ st. ei ole ilmselgelt piisavad.⁵⁵⁴

Siinkohal on asjakohane tsiteerida V. Trstenjak`i, kes on tabavalt märkinud, et tsiviilvaidlusi lahendav kohtunik ei saa tänapäeval enam piirduda „vahekohtuniku rolli täitmisega, kes loeb kohtuhaamri lööke ja jätab menetluse poolte valitseda”. Juhtijana ja reguleerijana on tsiviilvaidlusi lahendaval kohtunikul tsiviilkohtumenetluses aktiivne roll. Tarbijakaitsevaidlustes peab kohtunik olema tasakaalustajaks, kelle roll peab seisnema õigusnormide järgimise tagamises. See ei tähenda, et ta peaks olema ühe poole poolt. Pigem peaks ta olema seaduse teenistuses. Tarbijakaitsealase õiguse kahekordne funktsioon seisneb tarbija kaitsmises ja eetilise turukäitumise ergutamises. Kahekordne eesmärk on natukene muutnud kohtuniku rolli ja seda rikastanud. Ta peab tagama, et järgitaks seaduse eesmärki ja seda kohaldataks tõhusalt.⁵⁵⁵

Kuigi EL-s puudub selge konsensus selles osas, kui kaugele peaks ulatuma nõrgema poole kaitse riskantsete finantstehingute osas,⁵⁵⁶ toetab ka Euroopa Kohtu senine praktika kokkuvõttes seisukohta, et tarbija ning ettevõtja vahelist ebavõrdsust saab tasakaalustada ainult välise, lepingupooltest sõltumatu aktiivse sekkumisega,⁵⁵⁷ mitte pelgalt laenusajale kahju hüvitamise nõudeõiguse andmisega ning vastav sekkumine võib seisneda isegi kõigi krediitiasutuse nõuete maksmapaneku täielikus piiramises kohtumenetluses.⁵⁵⁸ Vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tuvastamisel tuleb arvestada ka pankade käsutuses olevaid vahendeid täpse ja õige õigusliku teabe saamiseks.⁵⁵⁹

⁵⁵² Täpsemalt piiras Euroopa Kohus kõnealusel asjas krediidiandja üht põhilisemat õiguskaitsevahendit- täitmisenõuet ja sellest tulenevaid kõrvalnõudeid (autori märged).

⁵⁵³ Euroopa Kohtu 14.03.2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/11 Mohamed Aziz versus Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa), p.-d 60, 61.

⁵⁵⁴ Lisaks ei võimalda kahju hüvitamise nõue ka faktiliselt asetada tarbijast laenusajat kahju tekkimisele eelnevasse olukorda. Euroopa Kohtu määrus 14.11.2013.a. liidetud kohtuasjades C-537/12 ja C-116/13, Banco Popular Español SA vs M. Teodolinda R. Quichimbo, W. Edgar C. Pérez (C-537/12), Banco de Valencia SA vs J. Valldeperas Tortosa, M. Á. Miret Jaume (C-116/13), p.-d 56, 67.

⁵⁵⁵ Kohtujurist Trstenjak, V. ettepanek kohtuasjas nr. C-137/08, esitatud 6. juulil 2010 VB Pénzügyi Lízing Zrt. vs Ferenc Schneider.

⁵⁵⁶ Cherednychenko, O., O. Fundamental Rights, Contract Law and the Protection of the Weaker Party, A Comparative Analysis of the Constitutionalisation of Contract Law, with Emphasis on Risky Financial Transactions, Sellier European Law Publishers 2007, lk 571.

⁵⁵⁷ Vt Euroopa Kohtu otsused: 27.06.2000.a. otsus liidetud kohtuasjades C-240/98 C-244/98: Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores, punkt 27; 26.10.2006.a. otsus kohtuasjas C-168/05: Mostaza Claro, punkt 26; ja 06.10.2009. aasta otsus kohtuasjas C-40/08: Asturcom Telecomunicaciones, punkt 31, 09.11.2010.a. otsus kohtuasjas C-137/08: VB Pénzügyi Lízing, punkt 47.

⁵⁵⁸ Euroopa Kohtu 09.07.1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Imm. Parodi vs Banque H. Albert de Bary et Cie.

⁵⁵⁹ Euroopa Kohtu 24.09.2009.s. otsus liidetud kohtuasjades nr. C-125/07 P, C-133/07 P, C-135/07 P ja C-137/07 P (Austria pankade kartellikokkulepped, keelatud kokkulepped).

Vastasel juhul tuleb nentida, et kuigi seadusandja ei ole nõuete (õiguskaitsevahendite) liikide puhul eelistusi sätestanud, on kohtupraktika seadnud seni eelisseisundisse krediidasutuste põhinõuete täitmisenõuded, nähes neile ette sisuliselt absoluutse iseloomu, mille maksmapanekut ei takista ka lepinguõigusest ülevama põhimõtte- hea usu põhimõtte rikkumine sellesama põhinõude tekkimisel.

Kuigi järgnev Ühendkuningriigi ombudsmani näide ei pärine Euroopa Kohtu praktikast ja on pigem lepitusmenetluse tüüpi otsustus, väärib see siinkohal sellegipoolest märkimist. Asjaolude järgi oli härra J õppimisraskustega noormees, kes oli töötanud mõned kuud laotöötajana, mille sulgemise järel otsustas alustada eraettevõtlusega (remonditöömehena). Selle tarbeks käis härra J jutul enda pangas, millega tal oli sõlmitud arvelduskonto leping ning küsis võimalust saada laenu ettevõtluse läbiviimiseks vajaliku kaubiku ja töövahendite soetamiseks. Kuivõrd härra J ei olnud grammatiliselt ega intellektuaalselt võimekas, ei suutnud ta laenu jaoks äriplaani koostada. Sellegipoolest sai härra J laenu. Peagi selgus, et härra J-l ei õnnestu tööd leida ega ettevõtlusega tulu teenida ning ta sattus laenusumma tagasimaksmisega viivitusse. Kokkuvõttes otsustas Suurbritannia Ühendkuningriigi ombudsman kohustada panka vabastama härra J kõikidest riskidest, mis tulenesid vaidlusalusest laenulepingust, sh. hüvitama juba tasutud (arvelt mahavõetud) osamaksed, kustutama ja/või tühistama vara müümisest saadud summa ja laenusumma jäägi vahe ning tasuma härrale J hüvitist 300 £.⁵⁶⁰

On leitud, et säärane arutus võiks viia krediiditurua ahenemiseni ning pakutava krediidi kallinemiseni, mille tagajärjel muutuks osadele indiviididele suurem osa krediiditurust praktikas suletuks.⁵⁶¹ Antud väite juures on jäetud tähelepanuta, et vastutustundliku laenamise põhimõtte üks eesmärke ongi mitte anda krediiti isikutele, kes ei ole maksevõimelised ja kes ei ole võimelised seetõttu krediiti olemasolevate sissetuleku allikate arvelt täita, sest sellisel juhul jäävad täitmata ka mitmed krediteerimise põhiideed- võimaldada krediidiandjal ja – saajal akumulierida vara.⁵⁶² Samuti on jäetud arvesse võtmata, et eelnimetatu ei mõjuta ega mõjutaks krediidasutusi, kes on krediteerimisel tegutsenud kooskõlas avalik-õiguslike

⁵⁶⁰ UK Ombudsman kaebus (asi) nr. 59/3, UK Ombudsman news jaanuar/veebruar 2007 väljaanne, arutivõrgus: <http://www.financial-ombudsman.org.uk/publications/ombudsman-news/59/59-banking.htm>.

⁵⁶¹ Oxera raport. What is the Impact of the Proposed Consumer Credit Directive? April 2007. Arutivõrgus: <http://www.oxera.com/Oxera/media/Oxera/Impact-of-the-proposed-Consumer-Credit-Directive.pdf?ext=.pdf>. Kösters, W., Paul, S., Stein, S. An Economic Analysis of the EU Commission's Proposal for a New Consumer Credit Directive. Offering Consumers more Protection or Restricting their Options? Intereconomics, 2004, Nr 2. Arutivõrgus: <http://www.intereconomics.eu/downloads/getfile.php?id=340>.

⁵⁶² Iga vastutustundetu laenamise põhimõtte rikkumise juhul (st. tehes krediteerimisotsust ja väljastades krediiti vastutustundetult) ohustab ja rikub krediidasutus ka enda hoiustajate ja ilmselt ka aktsionäride õiguse ja huve. Ka Euroopa Keskpank on oma 26.04.2010.a. arvamuses täiendavate finantsstabiilsust tagavate meetmete kohta Eestis (CON/2010/35), selle p.-s 2.6. rõhutanud, et rahalisi toetusmeetmeid ei tohi anda maksejõuetutele krediidasutustele ning hinnakujundus peab põhinema riskil ja juhinduma turust. Arutivõrgus: http://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/et_con_2010_35_f_sign.pdf.

regulatsioonidega.⁵⁶³ Lisaks võib sellisel juhul väita, et KAS-s ja EP presidendi määruses nr. 9 sätestatud vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel puudub võlaõiguslik tagajärg, mis oleks piisav selleks, et esiteks tagada tarbijast laenusajale tõhusad võimalused oma õiguste maksmapanekuks krediidiandja poolse vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel, teiseks, et Eestis tegutsevad krediidiasutused ei tegutseks (eluaseme)laenuturul vastutustundetult.

⁵⁶³ Seaduste ja tegevusvaldkonna reguleerimiseks antud normide rikkuja huvide võimalik kaitse ei ole ilmselt võrdväärne huvi, mis vääriks antud kontekstis kaitset.

Kokkuvõte

Eestis tegutsevate krediidasutuste suhtes on vastutustundliku laenamise kohustus olnud avalik-õiguslike normidega reguleeritud vähemalt alates 01.10.2000.a. ning vastav regulatsioon kohaldub tsiviilõigussuhetele. Vastutustundliku laenamise regulatsioon piirab muuhulgas krediidasutuse lepinguvabadust, sätestades kindlad miinimumreeglid, mida peab krediidasutus iga laenulepingu sõlmimise eel ja selle ajal arvestamata, ning vastavad krediidiandja kohustused on lepingu osaks sõltumata sellest, kas pooled selles kokku lepivad.

Järgmiseks kaardistas autor vastutustundliku laenamise kohustusest krediidasutustele tulenevad lepinguvabaduse piirangud. Krediidiandja põhikohustuseks krediidivõtja suhtes on hinnata krediidisaaaja krediidivõimekust piisavalt tagamaks, et krediiti ei antaks isikule, kelle puhul on tõenäoline, et ta ei suuda seda jooksvast sissetulekust või muust eluks otseselt mittevajalikust varast tagasi maksta. Selleks on krediidasutus kohustatud enne krediidilepingu sõlmimist hindama tarbija krediidivõimelisust ja välja arutama mõistliku laenukoormuse krediidisaaaja jaoks. Krediidasutusel on keelatud sõlmida krediidilepingut krediidivõimetu isikuga ja tervikuna väljastada krediiti rohkem, kui seda võimaldab tarbijast laenusaaaja eeldatav maksevõime laenulepingu sõlmimise hetkel, arvestades, et laenukoormus peab olema mõistlik.

Vastutustundliku laenamise regulatsioon tugineb lepinguõiguses omakorda hea usu põhimõttele ja on selle edasiarendus, mistõttu loetakse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumine ühtlasi hea usu põhimõtte rikkumiseks lepingulises suhtes. Kuivõrd VÕS § 101 lg 3 on hea usu põhimõtte konkretiseering ja täpsustus, tuli selle seosel vastutustundliku laenamise põhimõttega esmalt tuvastada, kas eksisteerivad (ja millal on tekkinud) konkreetsed kohustused, milliseid peab krediidasutus täitma suhetes tarbijast laenusaaajatega (st. eraõiguslikes suhetes) ning millised on ühtlasi suunatud vastutustundliku laenamise põhimõtte kohustuse järgimisele ning mis on nende kohustuste täitmata jätmise tähendus ehk teisisõnu, milliste kohustuste järgimisele ja tagajärgede ärahoidmisele on vastutustundliku laenamise põhimõtte suunatud. Kohustused, milliseid pidi ja peab krediidasutus täitma suhetes tarbijast laenusaaajatega ning mis sisult vastavad vastutustundliku laenamise põhimõtte kohustusele, muutusid krediidasutusest laenuandjate jaoks kohustuslikuks alates 01.10.2000.a.

Üheks krediidasutuse poolse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise võlaõiguslikuks tagajärjeks, millega tarbija võiks teoreetiliselt krediidiandja vastu oma õigusi kaitsta, on VÕS §-s 112 sätestatud hinna alandamine, millise analüüsimise käigus jõudis autor järeldusele, et vähemalt intressinõude osas on hinna alandamise regulatsioon õigusteoreetiliselt kohaldatav ja seda juhul kui krediidasutusest krediidiandja annab tarbija krediidivõimelisusele vale hinnangu ja/või nõustab tarbijat valedele andmetele tuginedes või ebapiisavalt. Vaieldav on, kas VÕS § 112 lg 1 kohaldamine intressinõudele ikka peaks olema välistatud olukordades, kus krediidasutusest laenuandja on kõnealused kohustused üldse täitmata jätnud. Samuti on vaieldav, kas VÕS § 112 lg 1 kohaldamine peaks olema välistatud krediidasutusest laenuandja põhinõudele, st. laenusumma tagastamise nõudele, eriti olukorras, kus laenuandja on jätnud vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevad kohustused täielikult täitmata, mis väljendub kokkuvõttes selles, et laenuandja jätab välja arvutamata mõistliku laenukoormuse laenusaja jaoks, mis peaks väljenduma ka väljastatava krediidisumma suuruses.

Arvestades, et hinna alandamiseks on vajalik kõrvutada hüpoteetiline olukord, mis oleks aset leidnud siis, kui võlgnik (pank) oleks oma kohustusi nõutava kvaliteediga täitnud, olukorraga, mis tegelikult aset leidis ning alandatud hinna suurus tuleb ära näidata hiljemalt kohtumenetluses, mille raames esitatava avalduse korral tuleb selles tingimata ära näidata ka alandatud hinna leidmise valemis nimetatud muutujate suurused või miks nimetatud suursi ei saa kindlaks määrata, on lisaks tõendamiskoormisega kaasnevate probleemide arvesse võttes autori hinnangul tegemist õiguskaitsevahendiga, mille maksmapanek on tarbija jaoks seotud ülemääraste takistustega ega ole mõistlikult teostatav.

VÕS § 409 sätestatud tarbija taganemisõigus ei kohaldu VÕS § 403 lg-st 4 tulenevalt hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele, mis on sõlmitud sellistele lepingutele tavalistel tingimustel, mistõttu juhul kui krediidilepingu tingimused vastavad sellistele lepingutele tavalistele tingimustele, välistab VÕS § 403 lg 4 tarbija lepingust taganemise õiguse kasutamise. Ka selle kohaldumisel ei vastaks kõnealune õiguskaitsevahend ilmselt tarbija huvidele.

Õiguskirjanduses ja Eesti kohtupraktikas on tänaseks kinnistunud seisukoht, et § 14 ja § 15 sätestatud teavitamiskohustuse või ka vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise korral saab kahjustatud pool esitada kohustust rikkunud poole vastu kahju hüvitamise nõude tulenevalt VÕS §-st 14 ja §-st 115. Kuna tegemist on lepingueelse kohustuse rikkumisega,

võib kahju hüvitamise eesmärgiks VÕS § 127 lg 1 järgi olla kahjustatud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui ta ei oleks lepingut sõlminud. Kooskõlas kohustuse eesmärgiga (VÕS § 127 lg 2) tähendab see kõigi krediidist tekkinud negatiivsete tagajärgede (nt viivis, leppetrahv, vara vähenemine) rahalist hüvitamist. Selle kahju hüvitamise nõude saab tasaarvestada võlausaldaja krediidi tagastamise nõudega ja on võimalik, et lepingueelsete kohustuste rikkumise tõttu ei peagi krediidisaja krediiti vähemalt osaliselt (kahju ulatuses) tagastama. Lisaks on võimalik krediidisajal nõuda, et krediidiandja hüvitaks erinevuse selle lepingu, mille krediidisaja sõlmis, ja hüpoteetilise lepingu, mille krediidisaja oleks saanud sõlmida, vahel. Viimase puhul tuleb aga arvestada võimalusega, et hüpoteetiline leping võib vastutustundliku laenamise kohustuse nn tagantjärele rakendamisel osutada tarbijast laenusaaja jaoks isegi kahjulikumaks võrreldes sõlmitud lepinguga.

Tõendamiskoormise osas kehtib kahju hüvitamise nõude puhul üldreeglina põhimõte, et kahjustatud isik peab tõendama võlgnikupoolse kohustuse rikkumist, kahju olemasolu ja suurust, samuti põhjuslikku seost kahju tekitaja käitumise ja kahju tekkimise vahel. Senise kohtupraktika pinnalt on leitud, et sageli ei suudagi tarbija tõendada, milline kahju on kaasnud maksevõimelisuse hindamise kohustuse puuduliku täitmisega või täitmata jätmisega. Kohtupraktikale tuginedes on väidetud, et seetõttu toetutakse krediidivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumisele viidates eelkõige tehingu heade kommete vastasusele, mille tagajärjeks on tehingu tühisus. Lepingu tühisuse aluseks ei saa olla võimalik vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine ega krediidasutusest laenuandja hea usu põhimõtte vastane käitumine. Eeltoodust järeldub, et kahju hüvitamise nõuete esitamisega kaasnev tõendamiskoormis on reeglina laenusaajate jaoks ületamatu, st. ei ole täidetav, mis sunnib vaidluse korral laenusaajaid tuginema õiguskaitsevahenditele, mis on senise kohtupraktika kohaselt ebaefektiivsed.

Laenusaajate tõendamiskoormisega kaasnev problemaatika võib olla ületatav hea usu põhimõtte kohaldamisega tarbijakrediidisuhetele. Nimelt hea usu põhimõttest tulenevalt on võimalik, et asjaolu tõendamise koormis pöörduv selle esinemise võimalikkusele viitavate asjaolude esitamise järel tõendamiskoormise kandja poolt ümber, eelkõige kui tõendada tuleb asjaolu, mille esinemine on teise poole kontrolli all, tõendamiskoormise kandjal ei ole objektiivselt võimalik tõendeid esitada ja teine pool keeldub asjaolu tõendamisele kaasa aitamast. Kui tõendamiskoormist kandev pool on asjaolu esinemise tõenäosust põhistanud, peab teine pool tõendama asjaolu esinemise puudumist.

Alates 01.07.2013.a. jõustus järjekordne VÕS redaktsioon, mille § 403² lg 7 näeb otsesõnu ette, et vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist tõendab vaidluse korral krediidiandja. Kas ja millist mõju avaldab see edaspidisele krediidituru- ja kohtupraktikale, on käesoleva seisuga võimatu ennustada, kuivõrd selgusetuks jääb viimatinimetatud sätte, VÕS § 115 ja § 127 omavaheline seos ja rakendatavus. Samuti ei puuduta nimetatud sätte krediidilepinguid, mis on sõlmitud enne vastava sätte jõustumist.

Tarbijast laenusaaja kahju hüvitamise nõuded kui õiguskaitsevahendid krediidiasutusest laenuandja poolse vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise korral eksisteerivad eelkõige seadusandlikul ja õigusteoreetilisel tasandil (tarbijast laenusaajal on tehingu tühisuse saavutamiseks praktikas olnud raske tõendada raskete asjaolude ärakasutamist laenuandja poolt, tehingu kehtimajäämisel ära näidata, millist kahju ta on saanud ja kuidas on see põhjuslikus seoses laenuandja tegevusetusega ehk vastutustundetu laenamise kohustuse rikkumisega), omamata arvestatavat praktilist mõju.

Mis puudutab VÕS § 111 lg 1 sätestatud laenusaaja kohustusest täitmise keeldumist kui ühte võimalikku võlaõiguslikku tagajärge vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisel, on see kohtupraktikas omandanud sisu, mille kohaselt tagab kõnealune õiguskaitsevahend esmajoonelise lepingupoole jaoks vastusoorituse saamist. Täitmisest võib seega keelduda, kuni teine pool viib oma käitumise hea usu põhimõttega koosõlla. Samas on krediidiasutuse vastutustundliku laenamise põhimõtte ja sellest tulenevad kohustused vähemalt õiguskirjanduses seni loetud kõrval- ja kaitsekohustuste hulka kuuluvateks, mille suhtes ei ole VÕS § 111 lg 1 üldse kohaldatav.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisel peaks põhimõtteliselt VÕS § 111 lg 1 olema kohaldatav vähemalt krediidiasutusest laenuandja intressinõude osas, kuivõrd vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisel on krediidiasutus ühtlasi rikkunud seaduse nõuetele vastava intressi arvutamise korda.

Analüüsides VÕS § 101 lg 3 kohaldamist vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumisel, siis kuigi tarbijast laenusaajal on võimalik krediidiasutuse vastutustundliku laenamise kohustuste rikkumise korral põhimõtteliselt tugineda kõnealusele hea usu põhimõttest tulenevale vastuväitele, mis väljendub krediidiasutuse nõude piiramises vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärjel tekkinud nõude ulatuses ning vastav õiguskaitsevahend peaks eelduslikult vastama tarbija huvidele, on praktika näidanud, et VÕS § 101 lg-t 3 ei ole autorile teadaolevalt Eesti kohtupraktikas üldse tarbijakrediiti puudutavates

tsiviilkohtuvaidlustes kohaldatud. Seega ei ole krediidasutusest laenuandja täitmisenõude piiramine VÕS § 101 lg 3 alusel leidnud seni Eesti kohtupraktikas tunnustamist.

Euroopa Kohus on aga rõhutanud, et juhul kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kahju kannatanud tarbija ja tema perekonna eluasemeks, ei võimalda tarbija kaitseks mõeldud mehhanismid, mis piirduvad üksnes kahju hüvitamisega, takistada eluaseme lõplikku ja heastamatut kaotust, st. ei ole ilmselgelt piisavad.

Arvestades, et käesoleval ajal on Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktikas valitsevaks seisukoht, mille järgselt vastutustundliku laenamise kohustuse rikkumise tagajärjel sõlmitud krediidileping loetakse kehtivaks vaatamata seadusest tulenevale keelule sellist lepingut sõlmida, peab riiklik mehhanism sellistesse lepingutesse sekkumisel olema piisav, et krediidasutused ei tegutseks vastutustundetult. Ka Riigikohtu tsiviilkolleegium on sedastanud, et kokkulepe ei pruugi olla tühine, kui keelava seaduse eesmärgiks ei ole õigussuhte enda reguleerimine, vaid sellega üksnes tahetakse takistada mingit käitumist ja selleks on olemas ka vajalik mehhanism. Autori hinnangul on selleks sobivaks mehhanismiks VÕS § 101 lg-st 3 tulenev võimalus piirata krediidasutuse täitmisenõudeid niivõrd kuivõrd vastavad nõuded on tekkinud vastutustundliku laenamise kohustust rikkudes.

Summary

The obligation of responsible lending concerning credit institutions operating in Estonia, has been regulated with public law provisions at least starting from 01.10.2000 and the respective regulation applies to civil law relationships, at the same time restricting the freedom of contract of the lender, who is a credit institution. The regulation of responsible lending restricts *inter alia* the freedom of contract of credit institutions, establishing specific minimum rules, which the credit institution shall follow before and at the conclusion of each loan contract, and the respective obligations of the creditor shall be a part of the contract regardless of whether or not the parties agree on it.

Next, the author mapped the restrictions to the freedom of contract arising to the credit institutions from the obligation of responsible lending. The main obligation of a creditor towards the borrower is to assess the creditworthiness of the borrower in an adequate manner to ensure that credit is not granted to a person in whose case it is likely that they are not able to repay it from their current income or other assets that are not directly essential for their living. For this, a credit institution shall assess the creditworthiness of the consumer before the conclusion of a credit contract and calculate the reasonable loan burden for the borrower. A credit institution is prohibited to conclude a credit contract with an uncreditworthy person and all in all issue more credit than the estimated solvency of the borrower (who is a consumer) enables at the moment of concluding the contract, considering that the loan burden has to be reasonable.

The regulation of responsible lending in contract law is in turn based on the principle of good faith and is a further development of the same; accordingly, a violation of the responsible lending obligation is also considered a violation of the principle of good faith in a contractual relationship. As the Law of Obligations Act (LOA), Article 101 (3) is a specification of the principle of good faith, it was first necessary to establish (on the basis of its association with the responsible lending principle) whether specific obligations exist (and when these occurred), which a credit institution shall follow in its relationships with borrowers, who are consumers (i.e. in private law relationships) and which are also aimed at following the obligation of the responsible lending principle and what the meaning of not following these obligations is, i.e. in other words, what are the obligations and the consequences that the principle of responsible lending is aimed at. The obligations, which a credit institution had and has to fulfil today in its relationships with borrowers, who are consumers, and which in

their essence correspond to the obligation to follow the responsible lending principle, became obligatory for creditors (being credit institutions) starting from 01.10.2000.

One of the private law consequences to the violation of the obligation of responsible lending by a credit institution, which the consumer could theoretically use to protect its interests against the creditor is a reduction of price, set out in LOA, Article 112, as a result of the analysis of which, the author came to a conclusion that the regulation of price reduction is applicable from a theoretical legal perspective at least in respect of interest claims and in this case the creditor, who is a credit institution, provides an incorrect assessment of the consumer's creditworthiness and/or advises the consumer based on incorrect data or inadequately. It is disputable whether the application of LOA, Article 112 (1) should be excluded in situations where the lender, who is a credit institution, has on the whole failed to fulfil its obligations. It is also disputable whether the application of LOA, Article 112 (1) should be excluded in the case of a principal claim of the lender (being a credit institution), i.e. in the case of a claim to return the loan amount, especially given the situation, in which the lender has completely failed to fulfil its obligations arising from the principle of responsible lending, all in all constituted in the fact that the lender fails to calculate a reasonable burden for the borrower that should also be reflected in the amount of credit to be issued.

Considering that in order to reduce the price it is necessary to compare the hypothetical situation which would have occurred if the debtor (bank) had fulfilled its obligations with due quality, to the situation which actually took place, and the amount of reduced price should at least be indicated during the court proceedings, within which a filed action must most definitely also specify the values of the variables mentioned in the formula of calculating the reduced price or the reason why it is not possible to determine these values, it is the author's opinion that this is a legal remedy, the enforcement of which means excessive obstacles for the consumer (in addition to the problems related to the burden of proof) and is not reasonably feasible.

The right of the consumer to withdraw, set out in LOA, Article 409, is not applicable pursuant to LOA, Article 403 (4) to consumer credit contracts secured with a mortgage, concluded on normal conditions applicable to such contracts, which is why in the case that the terms and conditions of the credit contract correspond to the normal conditions applicable to such contracts, LOA, Article 403 (4) precludes exercising the right of the consumer to withdraw.

Even if this would be applicable, the said legal remedy would probably not correspond to the consumer's interests.

The literature on law and Estonian case law has, for now, established an opinion that in the case of violating the notification obligation established in Articles 14 and 15 or also in the case of violating the obligation of responsible lending, the aggrieved party can file a claim of damage against the party in breach of the obligation pursuant to LOA, Articles 14 and 115. Since this is a violation of a precontractual obligation, the purpose of compensating for damage according to LOA, Article 127 (1) could be placing the aggrieved person in a situation in which the person would have been if they had not signed the contract. In accordance with the purpose of the obligation (LOA, Article 127 (2) this means monetary compensation for all the unfavourable consequences caused by the credit (e.g. late penalty interest, contractual penalty, deterioration of property). This claim for the compensation of damages can be offset with the claim of the creditor to reimburse the credit and it is possible that due to a violation of the precontractual obligations the borrower may not even have to repay the credit at least partially (within the extent of the damages). Furthermore, the borrower may demand that the creditor compensate the difference between the contract concluded by the borrower and the hypothetical contract, which the borrower could have signed. In the last case however, it should be considered that a hypothetical contract may appear to be even more harmful for the borrower (who is a consumer) compared to the concluded contract, if the responsible lending obligation is applied so-called retroactively.

In terms of the burden of proof, in the case of a claim for compensating for damages, a principle is applied as a rule that the aggrieved person has to prove the violation of the obligation by the debtor, the existence and amount of loss, as well as a causal relationship between the behaviour of the tortfeasor and the incurrance of loss. Based on the former case law it has been established that a consumer is often not even able to prove the damage resulting from undue fulfilment or failure to fulfil the obligation to assess creditworthiness. Based on the case law it has been stated that this is why above all the contravention to good morals of transaction has been relied on when referring to the violation of the obligation to assess creditworthiness, which results in nullity of the transaction. Possible violation of the principle of responsible lending or conduct of a lender who is a credit institution against the principle of good faith cannot serve as grounds to the nullity of a contract. It follows from the foregoing that as a rule, the burden of proof involved in filing claims for the compensation of

damages is insurmountable for the borrowers, i.e. is not realisable, which in the case of a dispute causes the borrower to rely on legal remedies, which according to former case law are inefficient.

The problems in concurring with the burden of proof of the borrowers may be surmountable by applying the principle of good faith to consumer credit relationships. Namely, pursuant to the principle of good faith it is possible that the burden of proof of facts is reversed after the facts referring to the likelihood of its occurrence by the bearer of the burden of proof are presented, above all if it is necessary to prove a fact, the occurrence of which is under the control of the other party, the bearer of the burden of proof is objectively not able to submit evidence and the other party refuses to assist in proving the fact. If the party bearing the burden of proof has substantiated the likelihood of the occurrence of the fact, the other party shall prove the lack of occurrence of the fact.

New wording of LOA entered into force as of 01.07.2015, Article 403² (7) of which clearly foresees that the fulfilment of the obligations necessary to follow the principle of responsible lending in the case of a dispute shall be proved by the creditor. It is not possible to predict whether and what kind of impact it will have on the future credit market and case law, since the connection between and the applicability of the previously mentioned provision, LOA, Article 115 and 127 is not clear. Also, the said provision does not concern credit contracts concluded before the entry into force of the respective provision.

The claims of compensating for damages of the consumer (as the borrower) as legal remedies in the case of a violation of the obligation of responsible lending by the lender, being a credit institution, exist above all on a legislative and legal theoretical basis (in practice, it has been difficult for the borrower, being a consumer, to prove the use of hard facts by the lender in order to achieve nullity of transaction; if the contract remains valid it has been difficult to indicate the loss they have incurred and how this is in a causal relationship with the inactivity of the lender i.e. violation of the responsible lending obligation), without having a considerable practical impact.

In terms of withholding performance (LOA, Article 111 (1)), as one of the possible legal remedies in the case of a violation of the obligation of responsible lending, it has obtained content in case law, according to which the said legal remedy ensures the party first of all obtains counter-performance. Accordingly, performance may be withheld until the other party brings its behaviour into conformity with the principle of good faith. At the same time, the

principle of responsible lending of a credit institution and the obligations arising from the same have so far been deemed in the literature on law to belong to accessory and protection obligations, to which LOA, Article 111 (1) shouldn't even be applicable.

Upon a violation of the principle of responsible lending, LOA, Article 111 (1) should at least be applicable to the interest claims of the lender who is a credit institution, as in the case of violating the obligation of responsible lending, the credit institution has also violated the procedure of calculating interest that corresponds to the requirements of law.

When analysing the application of LOA, Article 101 (3) upon a violation of the obligation of responsible lending, although the borrower, being a consumer, can in the case of a violation by the credit institution of the responsible lending obligations in principle rely on the counterclaim arising from the principle of good faith, reflected in limiting the claim of the credit institution to the extent of claim caused by violation of the responsible lending obligation and the respective legal remedy should presumably correspond to the consumer's interest, the case law has shown that according to the author, LOA Article 101 (3) has not even been applied in civil disputes concerning consumer credit in Estonian judicial practice.

The European Court of Justice however, has stressed that if an immovable property encumbered with a mortgage serves as the housing of the aggrieved consumer and their family, the mechanisms aimed at defending the consumer, which are limited only to the compensation for damages, do not enable the prevention of final and irreparable loss of the housing, i.e. are obviously not sufficient.

Considering that nowadays there is a prevailing opinion in the practice of the Civil Chamber of the Supreme Court, according to which a credit contract that is concluded as a result of violating the responsible lending obligation is deemed to be valid despite the prohibition established in law not to conclude such a contract, the state mechanism of interfering with such contracts should be sufficient in order to ensure responsible behaviour by the credit institutions. Also, the Civil Chamber of the Supreme Court has stated that an agreement might not be null and void if the purpose of a prohibiting law is not to regulate the legal relationship itself but rather it is only meant to prevent some kind of behaviour and for that there is also a respective mechanism. According to the author, this suitable mechanism is the possibility arising from LOA Article 101 (3), to restrict the performance claims of credit institutions as much as the respective claims have emerged through violating the obligation of responsible lending.

KASUTATUD MATERJALID

Kasutatud kirjandus

1. **Aavik, K.** Tegevusloa kehtetuks tunnistamine: kas haldussund või karistus? *Juridica* IV 2011;
2. **Albi, A.** „Eesti õigusteadus, globaliseeruv maailm ja äärmusliberaalne majandus-ideoloogia“ *Juridica* VII 2008;
3. **Avgouleas, E.** Reforming Investor Protection Regulation: The Impact of Cognitive Biases. Arvutivõrgus: <http://ssrn.com/abstract=1293788>;
4. **Avgouleas, E.** The Global Financial Crisis and the Disclosure Paradigm in the European Financial Regulation: The Case for Reform. – *European Company and Financial Law Review* 2009. Arvutivõrgus: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1486302;
5. **Belling, Detlev, W.** „Põhiõiguste tähendus Eraõigusele“, *Juridica* I 2004;
6. **Betti, G., Dourmashkin, N., Rossi, M. C., Verma, V., Yin, Y.** The Problem of Consumer Indebtedness: Statistical Aspects, ORC Macro International Social Research, Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/consumers/cons_int/fina_serv/cons_directive/fina_serv06_en.pdf;
7. **Cherednychenko, O. O.**, The Constitutionalization of Contract Law: Something New under the Sun? *EJCL* Vol 8, 1 march 2004, arvutivõrgus: <http://www.ejcl.org/81/art81-3.html>;
8. **Cherednychenko, O. O.** Fundamental Rights, Contract Law and the Protection of the Weaker Party, A Comparative Analysis if the Constitutionalisation of Contract Law, with Emphasis on Risky Financial Transactions, Sellier European Law Publishers 2007;
9. **De Muynck, M.** Credit Cards, Overdraft Facilities and European Consumer Protection – A Blank Cheque for Unfairness? Financial Law Institute, Ghent University, December 2011. Arvutivõrgus: <http://www.law.ugent.be/fli/wps/pdf/WP2011-08.pdf>;
10. **Dübel, A.**, London Economics „Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit“. European Commission Final Report november 2009. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/mortgage/study_cost_benefit-final_report_en.pdf;
11. **Ebers, M.** Information and advising requirements in the financial services sector: Principles and Peculiarities in EC Law. – *Electronic Journal of Comparative Law*, vol. 8.2. (June 2004). Arvutivõrgus: <http://www.ejcl.org/82/abs82-2.html>;
12. **Ebers, M.** Comparative analysis. The notion of „consumer“. *Consumer Law Compendium*. Arvutivõrgus: http://www.eu-consumer-law.org/consumerstudy_part3a_en.pdf.

13. **Elkind, E., Sootak, J.** „Juriidilise isiku vastutus: uued arengusuunad Eesti kohtupraktikas,, Juridica X 2005;
14. **Ferrarini, G.** Contract Standards and the Markets in Financial Instruments Directive (MiFID) An Assessment of the Lamfalussy Regulatory Architecture. Institute for Law and Finance, Working paper series no. 39 02/2005. Arvutivõrgus: http://www.ilf-frankfurt.de/uploads/media/ILF_WP_039.pdf;
15. **Foster, J. B., Magdoff, F.** The Great Financial Crisis. Causes and Consequences. Monthly Review Press, New York 2009, Arvutivõrgus: <http://digamo.free.fr/bellamag.pdf>;
16. **Freivald, D.** „Pereliikme võetud käenduskohustuse heade kommete vastasus“ Juridica VIII 2006;
17. **Grundmann, S. Yeşim M. A.** Financial Services, Financial Crisis and General European Contract Law Failure and Challenges of Contracting, Kluwer Law International 2011, arvutivõrgus: http://www.bilgi.edu.tr/site_media/uploads/files/2013/03/26/6.pdf;
18. **Grundmann, S.**The General Clause or Standard in EC Contract Law Directives – A Survey on Some Important Legal Measures and Aspects in EC Law. General Clauses and Standards in European Contract Law. Kluwer Law International 2006, Arvutivõrgus: <http://edoc.hu-berlin.de/oa/bookchapters/re64JO2GIysNk/PDF/26gFD5diyF53k.pdf>;
19. **Hagelberg, R.** „Pangandust reguleerivate seaduste kujunemisest taasiseseisvunud Eestis. Mõningaid tähelepanekuid.“ Juridica III 2001;
20. **Inno, K.** „Pangatehnika“ I Köide Pangandamistehnika, Tartu 1938;
21. **Jegorov, S.** „Krediidiasutuste maksejõuetuse erisused: regulatiivse maksejõuetuse kontseptsioon“ Juridica VI 2008;
22. **Jurkatam, S.** „Lepingulised kohustused uues tarbijakrediididirektiivis-positiivne areng tarbijakaitses või ebamõistlik formaalsus“, Tartu Ülikool magistritöö, 2009.a.;
23. **Kairjak, M.** „Krediidiasutuste tegevusega seotud süüteod“ Tartu Ülikool Magistritöö 2007.a.;
24. **Kairjak, M.** „Krediidiasutuste tegevusega seotud süüteod“, Juridica V 2008;
25. **Kairjak, M., Sootak, J.** Varavastased süüteod, Kirjastus Juura, Tallinn 2012;
26. **Kalbus, A.** „Avalik huvi ettevõtlusvabaduse piiramise alusena“ Juridica VI 2003;
27. **Kalamees, P.** „Hinna alandamine õiguskaitsevahendite süsteemis“ Tartu Ülikool doktoritöö 2013;
28. **Kiisk, A.** „Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine tarbija ning väikeettevõtjatega sõlmitavates krediidilepingutes“, Tartu Ülikool magistritöö 2014.a.;

- 29. Kingisepp, M.** Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis, Tallinn 2011;
- 30. Kivila, M.** „Krediitiasutuste osaluse sundvõõrandamise põhiseaduspärasus“, Tartu Ülikool Magistritöö Tallinn 2012.a.;
- 31. Kiviorg, M., Land, K., Vallikivi, H.** Rahvusvaheline õigus. Loengud. Kirjastus JUURA 2010.a.;
- 32. Koll, K.** „Tarbija õigused vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral“, Tartu Ülikool Magistritöö 2011.a.;
- 33. Koolmeister, I., Orion, K.** Haldussund kehtivas õiguses. – Juridica 1998, nr 8;
- 34. Kull, I.** Käenduslepingust tulenevate vaidluste lahendamise kohtupraktikast – Riigikohus 2001, Lahendid ja kommentaarid. Tallinn 2002;
- 35. Kull, I. Parrest, I.** „Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis“, Juridica IV 2003;
- 36. Kull, I., Lahe, J., Ots, J., Torga, M.** „Riigikohtu tsiviilkolleegiumi praktika seadusandja mõjutajana“ Juridica VIII 2009;
- 37. Kull, I.** „Eesti tsiviilõiguse allikate tugev ja nõrk kohustuslikkus“, Juridica VII 2010;
- 38. Kuurberg, M.** „Heade kommetega vastuolus olevad lepingud“, Juridica VI 1999;
- 39. Käerdi, M.** „The Development of Pre-Contractual Duties in Estonian Law“, Juridica International XIV 2008;
- 40. Kösters, W., Paul, S., Stein, S.** An Economic Analysis of the EU Commission's Proposal for a New Consumer Credit Directive. Offering Consumers more Protection or Restricting their Options? Intereconomics, 2004, Nr 2. Arvutivõrgus: <http://www.intereconomics.eu/downloads/getfile.php?id=340>;
- 41. Laffranque, J.** „Euroopa Kohtu Lahendid „I osa“, Juura Õigusteabe AS, Tallinn 2001;
- 42. Lahe, J.** „Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus“, Juridica X 2004;
- 43. Leppik, T.** „Tüüptingimused eluaseme laenulepingus“, Tartu Ülikool bakalaureuse lõputöö 2005.a.;
- 44. Liibak, K.** „Euroopa liidu elamukinnisavaraga seotud krediitdilepingute direktiivi kohaldamine väikeettevõtetele sõlmitavatele krediitdilepingutele“, Tartu Ülikool magistritöö 2012.a.;
- 45. Lott, A.** „Süvendatud majandus ja rahandusliidu rajamine: mõju põhiõiguste kaitsele ning põhiseaduse aluspõhimõtetele“ Juridica VIII 2013;
- 46. Maruste, R.** Konstitutsionalism ning põhiõiguste ja –vabaduste kaitse, Kirjastus Juura 2004, Tallinn;

- 47. Merusk, K.** Administratsiooni diskretsioon ja selle kohtulik kontroll. Juura Õigusteabe AS, 1997.a.;
- 48. Nurmela, I., Almann, L., Punison, B., Põldvere, P.-M., Tuulas, V., Vainomaa, M.** Rahvusvaheline eraõigus. Loengud. Kirjastus JUURA 2008.a.;
- 49. Ojo, M.** The Growing Importance of Risk in Regulation. Arvutivõrgus: http://mpr.ub.uni-muenchen.de/13723/1/MPRA_paper_13723.pdf;
- 50. Oppermann, T.** Euroopa Õigus, teine täielikult ümertöötatud trükk, Juura Õigusteabe AS 2002.a.;
- 51. Piip, A.** Kaubandusõigus ja –protsess Tartu 1939, Justiitsministeerium, Tallinn 1995.a. teine täiendatud trükk;
- 52. Pisuke, H.** Tarbijakaitse: mõned teoreetilised ja õiguslikud alused, Juridica IX 1994;
- 53. Pitk, B.** „Lepigeeelse teabe andmise kohustus hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingute korral“, Tartu Ülikool bakalauresuse lõputöö 2013.a.;
- 54. Raa, R.** „Sissejuhatus pangandusõigusesse“ Juridica III 2001;
- 55. Ramsay, I.** From truth in lending to Responsible lending, University of Kent 2005;
- 56. Reinson, K.** „Hea usu põhimõttele tuginemine tarbijakrediidilepingust tuleneva täitmishõude esitamisel“, Tartu Ülikool magistr töö 2013.a.;
- 57. Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A.** „Tehingu tühisuse aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine“, Juridica X 2007;
- 58. Saare, K., Sein, K., Simovart, M.-A.** „Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul“ Juridica I 2010;
- 59. Siibak, K.** „Krediidiasutuste seaduse uus redaktsioon“ Juridica V 1999;
- 60. Siibak, K.** „Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve Probleemid ja arengud“ Juridica III 2001;
- 61. Siibak, K.** „Finantssektori turvameetmete süsteem ja riikliku finantsjärelevalve õiguslik Korraldus“, Tartu Ülikool Magistr töö 2002.a.;
- 62. Siibak, K.** „On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts“ Juridica International XV 2008;
- 63. Siibak, K.** „Vastutustundliku laenamise põhimõte“, Juridica X 2009;
- 64. Siibak, K.** „Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes“, Tartu Ülikool Doktoritöö 2011.a.;

- 65. Schinasi, G. J., Drees, B., Lee, W.,** Managing Global Finance and Risk. Finance and development. Publication of IMF, December 1999, arvutivõrgus: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/fandd/1999/12/schinasi.htm>;
- 66. Schulte-Nölke, H., Twigg-Flesner, C., Ebers, M.** EC Consumer Law Compendium „The Consumer Aquis and its transposition in the Member States“, Sellier European Law Publishers 2008;
- 67. Schwarcz, S. L.** „Regulating Complexity in Financial Markets“. Washington University Law Review 2010, Volume 87, no 2. Arvutivõrgus: <http://digitalcommons.law.wustl.edu/lawreview/vol87/iss2/1/>;
- 68. Stoll, H. R.** Regulation of Financial Markets: Towards a Focused Approach. – Journal of Applied Corporate Finance. Stern Stewart & Co. Volume 14, no 4, Winter 2002;
- 69. Sõrg, M.** Pangandusriskide analüüs ja juhtimine. Artikkel kogumikus „Riskid Eesti majanduses“. Toimetanud T. Paas. Tartu, Tartu Ülikooli Kirjastus 2000;
- 70. Taleb, N. N.,** International Journal of Forecasting, 25, 2009;
- 71. Taleb, N. N., Tapiero, C. S.,** „Risk externalities and too big to fail“ Department of Finance and Risk Engineering, The Research Center for Risk Engineering, New York University Polytechnic Institute 2010;
- 72. Tammai, T.,** „Vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevad krediidiandja lepingueelsed kohustused ja nende rikkumise tagajärjed“, Tartu Ülikool magistritöö 2014.a.;
- 73. Tene, O.,** Good Faith in Precontractual Negotiations: A Franco-German-American Perspective. Social Science Research Network. 08.11.2006. Arvutivõrgus: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=943383;
- 74. Tiivel, R.** „Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast“, Juridica I 2006;
- 75. Truuväli, E.-J., Aaviksoo, B., Kask, O., Lehis, L., Madise, L., Madise, Ü., Merusk, K., Mälksoo, L., Narits, R., Olle, V., Pruks, P.** „Eesti Vabariigi Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne“, teine täiendatud trükk, Juura Kirjastus 2008;
- 76.** Eesti Vabariigi Põhiseadus- Kommenteeritud väljaanne 2012, võrguväljaanne. Arvutivõrgus: www.pohiseadus.ee;
- 77. Tupits, A.** „Tingimused kandidaatriigi keskpangale Euroopa Liiduga liitumisel“ Juridica III 2001;
- 78. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M.** „Võlaõigusseadus I kommenteeritud väljaanne“ Kirjastus Juura, Tallinn 2006.

79. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. "Võlaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne" Kirjastus Juura, Tallinn 2007.

80. Varul, P. „Tühine tehing“, Juridica I, 2011

81. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Tsiviilseadustiku üldosa seadus Kommenteeritud Väljaanne, Tallinn: Juura, 2010;

82. Volens, U. „Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid“ Tartu Ülikool doktori väitekirj 2011.a.;

83. Vutt, M. Tehingu Heade kommte vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Tartu mai 2012. Arvutivõrgus: http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommteVastasus_MargitVutt.pdf.

84. Värk, R. „Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel“ Juridica VI 2009;

85. Weichert, T. Tõlkinud: Ernits, M., Eesmaa, U., Schultz, A. Isikuandmete töötlemine eraõiguslikes suhetes ja järelevalve selle üle finants-teenuste osutajate näitel, Juridica VIII 2005;

Kasutatud normatiivaktid ja normatiivaktide seletuskirjad

86. Finantsinspektsiooni seadus (RT I 2001, 48, 267; RT I, 12.07.2013, 4);

87. Eesti Panga seadus (RT I 1993, 28, 498; RT I, 23.12.2011, 13);

88. Eesti Panga presidendi 12. detsembri 1995.a. määrus nr. 34 “Krediidiasutuste usaldatavusnormatiivid” (RTL 1996, 2/3, 14);

89. Eesti Panga presidendi 3. mai 1996. a määrus nr. 13 „Metoodiline juhend krediidiasutuste hooldus- ja protseduurinõuetest KAS 7. peatüki sätete rakendamisel“ (RTL 1996, 56, 343);

90. Eesti Panga presidendi 27. juuni 2000.a. määrus nr. 9 „Krediidi asutuste laenude teenindamine ja ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuludesse kandmine“ (RTL 2000, 76, 1146; RTL 2005, 56, 791);

91. Eesti Panga presidendi 26. jaanuari 2010. a määrus nr. 1: Eesti Panga presidendi 27. märtsi 2007.a. määruse nr. 4 „Krediidiasutuse ja krediidiasutuse konsolideerimisgrupi usaldatavusnormatiivide aruanded“ muutmise (RTL 2010, 6, 112);

92. Eesti Panga presidendi 25.01.2013.a. määrus nr. 3 „Elutähtsat teenust osutavate krediidiasutuste ja välisriigi krediidiasutuste filiaalide loetelu, (RT I, 29.01.2013, 12);

93. Eesti Vabariigi Põhiseadus – jõustunud 03.07.1992 (RT 1992, 26, 349; RT I, 27.04.2011, 2);

- 94.** Krediidiasutuste seadus - vastu võetud 15.12.1994 (RT I 1995, 4, 36);
- 95.** Krediidiasutuste seadus - vastu võetud 09.02.1999 (RT I 1999, 23, 349; RT I, 19.03.2015, 41);
- 96.** Võlaõigusseadus – jõustunud 1.07.2002. (RT I 2001, 81, 487; RT I, 29.06.2014, 109);
- 97.** Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus (vastu võetud 30.09.2010, RT I 2010, 77, 590);
- 98.** Tarbijakaitse seadus (11.02.2004, RT I 2004, 13, 86; RT I, 19.03.2015, 56);
- 99.** Tsiviilseadustiku üldosa seadus – jõustunud 01.07.2002. (RT I 2002, 35, 216; RT I, 29.06.2014, 109);
- 100.** Karistusseadustiku ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise seadus 554 SE. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=ems&page=eelnou&eid=78433b29-8b2f-4281-a582-0efb9631e2ad&>;
- 101.** Seletuskiri Finantsinspektsiooni seaduse, investeerimisfondide seaduse, krediidiasutuste seaduse ja väärtpaberituruseaduse muutmise seaduse eelnõu (837 SE) juurde, mille peamiseks eesmärgiks on harmoneerida Eesti õigusesse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/111/EÜ ja millega muudeti Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiive 2006/48/EÜ, 2006/49/EÜ ja 2007/64/EÜ;
- 102.** Seletuskiri Finantsinspektsiooni seaduse, Krediidiasutuste seaduse ja Tagatisfondi seaduse muutmise seaduse eelnõu (813SE) juurde;
- 103.** Seletuskiri Krediidiasutuste seaduse ja finantsinspektsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu (1017 SE) juurde;
- 104.** Bundesgesetz über den Konsumkredit (KKG) 23. märts 2001, arvutivõrgus: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/221.214.1.de.pdf>, kasutatud mitteametlik tõlge arvutivõrgus: <https://www.bj.admin.ch/content/dam/data/wirtschaft/gesetzgebung/konsumkredit/bg-kredit-e.pdf>;
- 105.** Draft Common Frame of Reference (DCFR): Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. toim. von Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H., Beale, H., Herre, J., Huet, J., Storme, M., Swann, S., Varul, P., Veneziano, A., Zoll, F. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/justice/contract/files/european-private-law_en.pdf;
- 106.** Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon (ka Euroopa inimõiguste konventsioon, lühendatult (EIÕK) Rooma, 4. november 1950, RT II 2000, 11, 57 – RT II 2010, 14, 54, jõustunud 16.04.1996);
- 107.** Euroopa Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, 22. detsember 1986, tarbijakrediiti käsitlevate

liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. Euroopa Liidu Teataja L 042 , 12/02/1987 Lk 0048 – 0053, arvutivõrgus: <http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31987L0102:ET:HTML>;

108. Euroopa Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ 5. aprill 1993, tarbijalepingutes ebaõiglaste tingimuste kohta. Euroopa Liidu Teataja L 095 , 21/04/1993 Lk 0029 – 0034, arvutivõrgus: http://eur-lex.europa.eu/legal_content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:31993L0013&from=EN;

109. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 1999/44/EÜ 25. mai 1999 tarbekaupade müügi ja nendega seotud garantiide teatavate aspektide kohta – EÜT L 171, 7.7.1999;

110. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2006/48/EÜ 14. juuni 2006, krediidasutuste asutamise ja tegevuse kohta (uuestisõnastamine) (EMP-s kohaldatav tekst). – Euroopa Liidu Teataja L 177, 30/06/2006, lk 0001–0200.

111. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbija krediidi lepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. – ELT L 133, 22.05.2008;

112. Euroopa parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 1096/2010, 17. november 2010, millega antakse Euroopa Keskpangale eriülesanded seoses Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu tegevusega. – ELT L 331;

113. Euroopa parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 1092/2010, 24. november 2010, finantssüsteemi makrotasandi usaldatavusjärelvalve kohta Euroopa Liidus ja Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu asutamise kohta. – ELT L 331;

114. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL: eelnõu seletuskiri, 31. märts 2011 KOM(2011) 142 lõplik, elamukinnis-varaga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010, arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=COM:2011:0142:FIN>;

115. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/83/EL 25. oktoober 2011, tarbija õiguste kohta, millega muudetakse nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 1999/44/EÜ ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 85/577/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 97/7/EÜ (EMPs kohaldatav tekst), arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2011:304:0064:0088:ET:PDF>.

- 116.** Euroopa Komisjon: Proposal for a Council Regulation conferring specific tasks on the European Central Bank concerning policies relating to the prudential supervision of credit institutions. COM(2012) 511 final. 2012/0242 (CNS). Brussels, 12.09.2012. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:52012PC0511:EN:NOT;>
- 117.** Euroopa Liidu lepingu ja Euroopa Liidu toimimise lepingu konsolideeritud versioon ELT C 326, 26.10.2012. Eesti keelne versioon arvutivõrgus: https://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/c_32620121026et.pdf.
- 118.** Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr. 575/2013 26. juuni 2013, krediitiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr. 648/2012 muutmise kohta (EMPs kohaldatav tekst). Arvutivõrgus kättesaadav: [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32013R0575&rid=36;](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32013R0575&rid=36)
- 119.** Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010. Arvutivõrgus: [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017&from=EN;](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017&from=EN)
- 120.** Principles of European Contract Law (PECL), toim. Lando, O., Beale, H.;
- 121.** The Basel Committee Consultative paper on loan valuation, loan loss provisioning and credit risk disclosure - Sound Practices for Loan Accounting, Credit Risk Disclosure and Related Matters, 14 oktoober 1998.a., arvutivõrgus: [www.bis.org/publ/bcbs43.htm;](http://www.bis.org/publ/bcbs43.htm)
- 122.** The Basel Committee Principles for the management of credit risk – september 2000.a., arvutivõrgus: [http://www.bis.org/publ/bcbs75.pdf;](http://www.bis.org/publ/bcbs75.pdf)
- 123.** The Basel Committee: International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards. A Revised Framework. Comprehensive Version. Basel Committee on Banking Supervision (Basel II). Arvutivõrgus: [http://www.bis.org/publ/bcbs128.htm;](http://www.bis.org/publ/bcbs128.htm)
- 124.** The Basel Committee Management and Supervision of Cross-Border Electronic Banking Activities. 2003a. juuli, arvutivõrgus: [http://www.bis.org/publ/bcbs99.pdf?noframes=1;](http://www.bis.org/publ/bcbs99.pdf?noframes=1)

Kasutatud Eesti kohtupraktika

- 125.** Riigikohtu Põhiseaduslikkuse Järelevalve kolleegiumi 21. detsembri 1994.a. otsus kohtuasjas nr. III-4/A-10/94;
- 126.** Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 22. oktoobri 1997.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-116-97;
- 127.** Riigikohtu Halduskolleegiumi 6. veebruari 2001.a. otsus kohtuasjas nr. 3-3-1-63-00;

128. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 17. aprilli 2001.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-18-01;
129. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 6. juuni 2001.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-96-01;
130. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi. 21. mai 2002.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-73-02;
131. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 16. oktoobri 2002.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-80-02;
132. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 22. oktoobri 2002.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-108-02;
133. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 11. veebruari 2003.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-9-03;
134. Riigikohtu Kriminaalkolleegiumi 5. juuni 2003.a. otsus kriminaalasjas nr. 3-1-1-14-03;
135. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 12. veebruari 2004.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-13-04;
136. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 20. veebruari 2004.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-18-04;
137. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 29. märtsi 2004.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-41-04;
138. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 21. detsembri 2004. a otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-145-04;
139. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 23. septembri 2005.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-80-05;
140. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 19. oktoobri 2005. a otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-93-05;
141. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 22. detsembri 2005.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-143-05;
142. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 30. märtsi 2006.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-4-06;
143. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 19. aprilli 2006.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-29-06;
144. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 5. oktoobri 2006.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-89-06;
145. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 30. novembri 2006.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-125-06;
146. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 29. oktoobri 2007.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-99-07;
147. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 19. novembri 2007.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-111-07;
148. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 12. detsembri 2007.a. otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-113-07;
149. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 16. jaanuari 2008.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-135-07;
150. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2008.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-56-08;
151. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 14. jaanuari 2009.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-120-08;
152. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 28. oktoobri 2010.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-80-08;
153. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 6. jaanuari 2010.a. tsiviilasjas nr. 3-2-1-148-09;
154. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 4. märtsi 2010.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-164-09;
155. Riigikohtu Halduskolleegiumi 05. aprilli 2010.a. määrus haldusasjas nr. 3-3-1-7-10;
156. Riigikohtu Põhiseaduslikkuse Järelevalve kolleegiumi 22. novembri 2010.a. otsus kohtuasjas nr. 3-4-1-6-10;
157. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 5. jaanuari 2011.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-116-10;
158. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 1. veebruari 2011.a. otsus kohtuasjas nr. 3-2-1-125-10;
159. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2011.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-49-11;

160. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 22. novembri 2011.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-113-11;
161. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 29. mai 2012.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-64-12;
162. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 27. novembri 2012.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-136-12;
163. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 08. jaanuari 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-173-12;
164. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 30. aprilli 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-5-13;
165. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 30. aprilli 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-43-13;
166. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 15. jaanuari 2014. a määrus tsiviilasjas nr. 3-2-1-170-13;
167. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 19. veebruari 2014.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-169-13;
168. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 05. märtsi 2014.a. määrus tsiviilasjas nr. 3-2-1-186-13;
169. Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 10. detsembri 2014.a. otsus tsiviilasjas nr. 3-2-1-124-14;
170. Harju Maakohtu 29. mai 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-61512/26;
171. Harju Maakohtu 25. juuni 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-8471/37;
172. Harju Maakohtu 30. septembri 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-13-15829/12;
173. Harju Maakohtu 28. novembri 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-61614/24;
174. Pärnu Maakohtu 25. juuni 2013.a otsus tsiviilasjas nr. 2-12-40524/10;
175. Tartu Maakohtu 25. jaanuari 2010.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-07-50469/5;
176. Tartu Maakohtu 20. veebruari 2012.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-10-51956/27;
177. Tartu Maakohtu 31. detsembri 2012.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-12-19513/12;
178. Tartu Maakohtu 20. mai .2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-45826/34;
179. Tartu Maakohtu 15. novembri 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-12-55151/18;
180. Tartu Maakohtu 23. jaanuari 2014.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-13-1256/20;
181. Tallinna Ringkonnakohtu 22. detsembri 2009.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-08-79420/38;
182. Tallinna Ringkonnakohtu 21. juuni 2012.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-7635;
183. Tallinna Ringkonnakohtu 14. detsembri 2012.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-11-60438/30;
184. Tallinna Ringkonnakohtu 13. septembri 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-12-43792/31;
185. Tallinna Ringkonnakohtu 10. jaanuari .2014.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-12-26864/35;
186. Tartu Ringkonnakohtu 20. juuni 2013.a. otsus tsiviilasjas nr. 2-10-27311/43;
187. Tartu Ringkonnakohtu 24. jaanuari 2014.a. otsus tsiviilasjas 2-09-15316/72;

Kasutatud Euroopa Liidu kohtupraktika

188. Euroopa Inimõiguste Kohtu 13. veebruari 2001.a. otsus asjas nr. 29731/96 Krombach versus Prantsusmaa;

- 189.** Euroopa Inimõiguste Kohtu 10. juuli 2002.a. otsus asjas nr. 39794/98 Gratzinger ja Gratzingerova vs. Tšehhi Vabariik;
- 190.** Euroopa Kohtu 5. veebruari 1963.a. otsus kohtuasjas nr. C-26/62 NV Algemene Transport- en Expeditie Onderneming van Gend & Loos v Netherlands Inland Revenue Administration;
- 191.** Euroopa Kohtu 20. veebruari 1979.a. otsus kohtuasjas nr. C-120/78 Rewe-Zentral AG vs. Bundesmonopolverwaltung für Branntwein;
- 192.** Euroopa Kohtu 10. aprilli 1984.a. otsus kohtuasjas nr. C-14/83 Sabine von Colson/Elisabeth Kamann vs Land Nordrhein-Westfalen;
- 193.** Euroopa Kohtu 15.detsembri 1995.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/93 Jean-Marc Bosman jt.;
- 194.** Euroopa Kohtu 01. juuni 1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-126/97 Eco Swiss Time Chine Ltd versus Benetton International NV;
- 195.** Euroopa Kohtu 09. juuli 1997.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/95 Société Civile Immobilière Parodi versus Banque H. Albert de Bary et Cie;
- 196.** Kohtujurist Lenz'i 16. septembri 1997.a. ettepanek Euroopa Kohtu kohtuasjas nr. C-172/96 Commissioners of Customs & Excise v First National Bank of Chicago;
- 197.** Euroopa Kohtu 27. juuni 2000. a. otsus liidetud kohtuasjades C-240/98 ja C-244/98: Océano Grupo Editorial ja Salvat Editores;
- 198.** Euroopa Kohtu 13. detsembri 2001.a. otsus kohtuasjas nr. C-481/99 Georg Heininger and Helga Heininger versus Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG;
- 199.** Euroopa Kohtu 21. novembri 2002.a. otsus kohtuasjas nr. C-473/00 Cofidis SA, a company incorporated under French law, versus Mr Fredout;
- 200.** Euroopa Kohtu 7. jaanuari 2003.a. otsus kohtuasjas nr. C-306/99 Banque internationale pour l'Afrique occidentale SA (BIAO) v Finanzamt für Großunternehmen in Hamburg;
- 201.** Euroopa Kohtu 4. märtsi 2004. a. otsus kohtuasjas nr. C-264/02 Cofinoga Mérignac SA versus Sylvain Sachithanathan;
- 202.** Euroopa Kohtu 12. oktoobri 2004.a. otsus kohtuasjas nr. C-222/02 Peter Paul, Cornelia Sonnen-Lütte, Christel Mörkens versus Saksamaa Liitvabariik;
- 203.** Euroopa Kohtu (suurkoda) 25. oktoobri 2005.a. otsus kohtuasjas nr. C-350/03 Elisabeth Schulte, Wolfgang Schulte versus Deutsche Bausparkasse Badenia AG;
- 204.** Euroopa Kohtu 28. aprilli 2005.a. otsus kohtuasjas nr. C-384/03 Alpine Investments BV;

- 205.** Euroopa Kohtu 23. märtsi 2006.a. otsus kohtuasjas nr. C-210/04 Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate *versus* FCE Bank plc.
- 206.** Euroopa Kohtu 25. oktoobri 2005.a. otsus kohtuasjas nr. C-229/04 railsheimer Volksbank eG *versus* Klaus Conrads, Frank Schulzke et Petra Schulzke-Lösche, Joachim Nitschke;
- 207.** Euroopa Kohtu 26. oktoobri 2006.a. otsus kohtuasjas nr. C-168/05, Elisa María Mostaza Claro *versus* Centro Móvil Milenium SL;
- 208.** Euroopa Kohtu 23. märtsi 2006.a. otsus kohtuasjas nr. C-210/04 Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate *versus* FCE Bank plc;
- 209.** Kohtujurist Antonio Tizzano 27. aprilli 2006.a. ettepanek Euroopa Kohtu kohtuasjas nr. C-168/05;
- 210.** Euroopa Kohtu 14. detsembri 2006.a. otsus liidetud kohtuasjades nr. T-259/02, T-264/02 ja T-271/02;
- 211.** Euroopa Kohtu 13. septembri 2007.a. otsus kohtuasjas nr. C-260/04 Euroopa Ühenduste Komisjon *versus* Itaalia Vabariik;
- 212.** Euroopa Kohtu 4. oktoobri 2007.a. otsus asjas nr. C-429/05, Max Rampion ja Marie-Jeanne Rampion, neiupõlvenimega Godard *versus* Franfinance SA ja K par K SAS;
- 213.** Euroopa Kohtu 29. novembri 2007.a. otsus kohtuasjas nr. C-393/05;
- 214.** Euroopa Kohtu 24. septembri 2009.a. otsus liidetud kohtuasjades nr. C-125/07 P, C-133/07 P, C-135/07 P ja C-137/07 P;
- 215.** Euroopa Kohtu 6. oktoobri 2009.a. otsus kohtuasjas nr. C-40/08 Asturcom Telecomunicaciones *versus* Cristina Rodríguez Nogueira;
- 216.** Kohtujurist Verica Trstenjak ettepanek kohtuasjas nr. C-137/08, esitatud 6. juulil 2010.a. VB Pénzügyi Lízing Zrt. *versus* Ferenc Schneider;
- 217.** Euroopa kohtu 28. oktoobri 2010.a. otsus kohtuasjas nr. C-367/09 Belgisch Interventie-en Restitutiebureau (Belgia tagasimaksete ja sekkumisamet) *versus* SGS Belgium NV jt.;
- 218.** Euroopa Kohtu 9. novembri 2010.a. otsus kohtuasjas nr. 137/08 VB Pénzügyi Lízing Zrt *versus* Ferenc Schneider;
- 219.** Euroopa Kohtu 16. novembri 2010.a. kohtumäärus kohtuasjas nr. C-76/10 Pohotovost' s. r. o. *versus* Iveta Korčková;
- 220.** Euroopa Kohtu 18. novembri 2010.a. otsus kohtuasjas nr. C-458/08 Euroopa Komisjon *versus* Portugali Vabariik;

221. Kohtujurist Jääskinen 14. juuli.2011.a. ettepanek Euroopa Kohtu kohtuasjas nr. C-93/10 Finanzamt Essen-NordOst versus GFKL Financial Services AG;
222. Euroopa Kohtu 21. detsembri 2011.a. otsus kohtuasjas C-271/09 Euroopa Komisjon versus Poola Vabariik;
223. Euroopa Kohtu 07. juuni 2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-39/11 VBV Vorsorgekasse AG versus Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA);
224. Euroopa Kohtu 14. juuni 2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-618/10 Banco Español de Crédito SA versus Joaquín Calderón Camino;
225. Euroopa Kohtu 12. juuli 2012.a. otsus kohtuasjas nr. C-602/10 SC Volksbank România SA versus Autoritatea Națională pentru Protecția Consumatorilor;
226. Euroopa Kohtu 14. märtsi 2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-415/11 Mohamed Aziz versus Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa);
227. Kohtujuristi Julian Kokott 08. novembri 2012.a. ettepanek kohtuasjas C-415/11 (Aziz);
228. Euroopa Kohtu 14. novembri 2013.a. kohtumäärus liidetud kohtuasjades C-537/12 ja C-116/13, Banco Popular Español SA versus Maria Teodolinda Rivas Quichimbo, Wilmar Edgar Cun Pérez (C-537/12), Banco de Valencia SA versus Joaquín Valdeperas Tortosa, María Ángeles Miret Jaume (C-116/13);
229. Euroopa Kohtu 19. detsembri 2013.a. otsus kohtuasjas nr. C-209/12 Walter Endress versus Allianz Lebensversicherungs AG;
230. Euroopa Kohtu 27. märtsi 2014.a. otsus kohtuasjas nr. C-565/12 LCL Le Crédit Lyonnais SA vs Fasih Kalhan;

Kasutatud arvutivõrguallikad ja muud materjalid

231. Oxera raport. What is the Impact of the Proposed Consumer Credit Directive? April 2007. Arvutivõrgus: <http://www.oxera.com/Oxera/media/Oxera/Impact-of-the-proposed-Consumer-Credit-Directive.pdf?ext=.pdf>.
232. Eesti Panga Aastaruanded 1995-1998.a., arvutivõrgus: <http://www.eestipank.ee/publikatsioonid/aastaruanne>;
233. Eesti Pank Publikatsioonid: Finantsstabiilsuse ülevaated, 2003-2013.a., arvutivõrgus: <http://www.eestipank.ee/publikatsioonid/finantsstabiilsuse-ulevaade>;
234. Eesti Pank Publikatsioonid: **Randveer, M., Uusküla, L., Kulu, L.** The Impact of Private Debt on Economic Growth, Eesti Pank Working Paper Series 10/2011. Arvutivõrgus:

<http://www.eestipank.ee/en/publication/working-papers/2011/martti-randveer-lenno-uuskula-liina-kulu-impact-private-debt-economic-growth>;

235. Eesti Pank Publikatsioonid: **Kattai, R.** Credit Risk Model for the Estonian Banking Sector, Eesti Pank Working Paper Series 1/2010. Arvutivõrgus: <http://www.eestipank.ee/en/publication/working-papers/2010/rasmus-kattai-credit-risk-model-estonian-banking-sector>;

236. Federal Reserve statement: Interagency Statement on Supervisory Approach for Qualified and Non-Qualified Mortgage Loans SR 13-20/ CA 13-23 13.12.2013, arvutivõrgus: www.federalreserve.gov/bankinforeg/srletters/SR1320.htm;

237. UK Response to the European Commission on its Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. Arvutivõrgus: http://www.fsa.gov.uk/pubs/international/response_lending_and_borrowing.pdf;

238. United Kingdom „Ombudsman news“ jaanuar/veebruari 2007 väljaanne, arvutivõrgus: <http://www.financial-ombudsman.org.uk/publications/ombudsman-news/59/59-banking.htm>;

239. Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. European Commission Internal Market and Services DG. Financial Institutions. Retail Issues, consumer policy and payment systems. Brussels, 15 June, 2009. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf;

240. Opinion of the European Economic and Social Committee on the ‘Proposal for a Directive of the European Parliament and of the Council on the harmonisation of the laws, regulations and administrative provisions of the Member States concerning credit for consumers. Euroopa Liidu Teataja 2003/C 234/01, 10.07.2003;

241. Richards M., Palmer P., Bogdanova, M. „Irresponsible Lending? A Case Study of a U.K. Credit Industry Reform Initiative“, Journal of Business Ethics, Springer 2007. Arvutivõrgus: http://www.cassknowledge.com/sites/default/files/article-attachments/390~~paulpalmer_irresponsible_lending.pdf;

242. Roheline raamat jaefinantsteenuste kohta ühtsel turul (esitanud Euroopa Ühenduste Komisjon). Brüssel, 30.04.2007. KOM (2007) 226 lõplik. Arvutivõrgus: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/et/com/2007/com2007_0226et01.pdf;

243. Euroopa Ühenduste Komisjoni teatis “Finantsteadmised”, Brüssel 18.12.2007. KOM (2007) 808 lõplik, arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0808:FIN:ET:PDF>;

- 244.** Valge raamat ELi hüpoteeklaenuurgude integreerimise kohta (esitanud Euroopa Ühenduste Komisjon) SEC(2007) 1683, SEC(2007) 1684 KOM/2007/0807 lõplik, arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:52007DC0807>;
- 245.** Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse (European Banking Authority) seisukoht “Opinion of the European Banking Authority on Good Practices for Responsible Mortgage Lending“ 13.06.2013.a.;
- 246.** Financial Stability Board (FSB): Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices, avaldatud aprill 2012, arvutivõrgus: http://www.financialstabilityboard.org/publications/r_120418.pdf;
- 247.** Eurofinas response to the European Commission’s consultation on responsible lending and borrowing in the EU, arvutivõrgus: <http://www.eurofinas.org/uploads/documents/positions/Eurofinas%20response%20to%20consultation%20on%20responsible%20lending.pdf>;
- 248.** VIII Riigikogu stenogramm IX Istungjärg, Teisipäev 9. veebruar 1999, kell 10:00, arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/?op=steno&stcommand=stenogramm&day=14&date=918547200&pkpkaupa=1&paevakord=1900004573#pk1900004573>;
- 249.** Euroopa Keskpanga Arvamus täiendavate finantsstabiilsust tagavate meetmete kohta Eestis (CON/2010/35), arvutivõrgus: http://www.ecb.europa.eu/ecb/legal/pdf/et_con_2010_35_f_sign.pdf;
- 250.** Euroopa kokkulepe, mis käsitleb eluasemelaenu lepingu sõlmimise eels teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit (C (2001) 477), ELT L69/25, 10.03.2001, arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf;
- 251.** Euroopa Komisjoni 27.03.2012.a. otsus Portugali valitsuse meetmete kohta Banco Português de Negócios, S.A. osas, arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32012D0660&rid=30>;
- 252.** Terms of Reference of the Eurogroup: European Financial Stability Facility. Luxembourg, 07.06.2010, arvutivõrgus: http://www.consilium.europa.eu/uedocs/cms_data/docs/pressdata/en/misc/114977.pdf. (Vt ka Euroopa Finantsstabiilsuse Fondi raamlepingust ja selle muudatustest tulenevate kohustuste täitmise tagamine. – RT III, 01.10.2011, 1);
- 253.** Hea pangandustava. Heaks kiidetud Eesti Pangaliidu juhatuse 12.06.1996 ja 11.09.1996 otsustega. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/oigusaktid/hea-pangandustava>;

- 254.** Finantsinspektsiooni juhend „Nõuded operatsiooniriski juhtimise korraldamiseks”, kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse 18.05.2005. a otsusega nr 1.1-7/63, arvutivõrgus: http://www.fi.ee/failid/20050518_juh_Nouded_OR_juhtimise_korraldamiseks.pdf;
- 255.** Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Nõuded eluasemelaenu kohta avaldatavale lepingueelsele teabele“, kinnitatud Finantsinspektsiooni juhatuse 10.09.2008 otsusega nr. 1.1-7/50, muudetud Finantsinspektsiooni juhatuse 19.11.2008 otsusega nr. 1.1-7/74, arvutivõrgus: http://www.fi.ee/failid/20090115_Nouded_eluasemelaenu_kohta_avaldatavale_teabele.pdf;
- 256.** Finantsinspektsiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr.1.1-7/62 ja täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr.1.1-7/21 vastu võetud ja välja antud juhend: „Vastutustundliku laenamise nõuded“;
- 257.** Tarbijakaitseameti „Juhend krediidiandjale: vastutustundlik laenamine“, avaldatud 26.11.2012.a., Arvutivõrgus: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/juhend-krediidiandjale-vastutustundlik-laenamine/>;
- 258.** Finantsinspektsiooni juhatuse 14.02.2014 otsusega nr. 1.1-7/23. vastu võetud juhend: „Vastutustundliku laenamise nõuded“, jõustunud 14.08.2014;
- 259.** Finantsinspektsiooni 27.02.2013.a. vastus selgitustaotlusele, kiri nr 4.15-1/532-1 (autori valduses);
- 260.** Justiitsministeeriumi 05.09.2013.a. vastus selgitustaotlusele, kiri nr. 10-4/13-7197-3 (autori valduses);
- 261. Oya P. A., Ibrahim, J. A., Mylenko, N.** Consumer Protection Laws and Regulations in Deposit and Loan Services: A Cross-Country Analysis with a New Data Set, The World Bank Financial and Private Sector Development Consultative Group to Assist the Poor 2011, arvutivõrgus: <http://www.cgap.org/sites/default/files/CGAP-Consumer-Protection-Laws-and-Regulations-in-Deposit-and-Loan-Services-Jan-2011.pdf>;
- 262.** Tarbijakaitse ja ettevõtjad arutlesid vastutustundliku laenuandmise üle. 14.11.2012. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/et/node/2724>;

Lihlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, _____ Mark Obolenski _____,
(*autori nimi*)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihlitsentsi) enda loodud teose
VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTE MÕJU KREDIIDIASUTUSE
LEPINGUVABADUSELE JA SELLE RIKKUMISE VÕLAÕIGUSLIKUD TAGAJÄRJED
ELUASEME KREDIIDILEPINGUTE PUHUL,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on _____ dr. iur. Mari-Ann Simovart _____,
(*juhendaja nimi*)

- 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 lihlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, **04.05.2015**