

TARTU ÜLIKOOL  
ÕIGUSTEADUSKOND  
Tsiviilõiguse õppetool

Tiit Tammai

**VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE PÕHIMÕTTEGA KAASNEVAD  
KREDIIDIANDJA LEPINGUEELEDSED KOHUSTUSED JA NENDE RIKKUMISE  
TAGAJÄRJED**

Magistritöö

Juhendaja  
dr. iur. Martin Käerdi

Tartu  
2014

# Sisukord

<b>Sissejuhatus</b> .....	3
<b>1. Vastutustundliku laenamise kontseptsiooni lähtealused</b> .....	8
1.1. Hea usu põhimõtte kui Euroopa lepinguõiguse üks põhiprintsiipe.....	8
1.2. Vastutustundlik laenamine hea usu põhimõtte osana.....	12
1.2.1. Krediidiandja vastutustundlik käitumine .....	16
1.2.2. Regulatsioonide ulatus Euroopa ja Eesti õiguses.....	18
1.2.3. Informeeritud tarbija kui üks vastutustundliku laenamise aluseid.....	25
<b>2. Vastutustundliku laenamisega seonduvad lepingueelsed kohustused</b> .....	28
2.1. Kohustuste peamised allikad .....	28
2.2. Teavitamiskohustus .....	29
2.2.1. Krediidiandja teavitamiskohustus .....	32
2.2.2. Euroopa standardiseeritud teabelehe kasutamine.....	36
2.2.3. Krediidiandja kohustus teavitada käendajat.....	37
2.2.4. Laenuvõtja kohustus anda teavet.....	40
2.3. Krediitdivõimelisuse hindamise kohustus .....	43
<b>3. Lepingueelsete kohustuste rikkumise tagajärjed</b> .....	54
3.1. Kohustuste rikkumise tagajärgede peamised alused .....	54
3.2. Teavitamiskohustuse rikkumine ja selle tagajärjed.....	61
3.3. Krediitdivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumine ja selle tagajärjed.....	65
3.3.1. Krediitdivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumisest tulenev kahju hüvitamine.....	66
3.3.2. Heade kommetega vastuolus olev tehing.....	68
3.3.3. Laenu refinantseerimise heade kommete vastasus .....	74
3.3.4. Käendaja õigused krediidiandjapoolse teavitamiskohustuse ja vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral .....	76
<b>Kokkuvõte</b> .....	78
<b>Summary</b> .....	83
<b>Kasutatud kirjandus</b> .....	86
LISA 1. Ekspertküsimustiku valim.....	95
LISA 2. Magistritöö küsimustik .....	96

## Sissejuhatus

Tänapäeval on paljud asjad ning teenused muutunud nii loomulikuks moodsa ühiskonna toimimise osaks, et elu ilma nendeta oleks oluliselt raskendatud. Nii nagu informatsioon on üks tänapäeva ühiskonna tunnus,<sup>1</sup> tundub ka erinevate finantsteenuste kasutamine meile sageli iseenesestmõistetav ja lihtne. Seda enam, et majandustegevuse registri kohaselt on Eestis kokku 414 aktiivset ettevõtjat, kelle üheks tegevusvaldkonnaks on finantsteenuse osutamine<sup>2</sup> ning Eesti Panga andmetel on 2014. aasta märtsi seisuga kodumajapidamistele antud laenude jääk 6,89 miljardit eurot ning väljastatud on üle 679 000 laenu<sup>3</sup>. Kiirlaenuäri turu laenujääk 2012. aastal oli 118 miljonit eurot ning see on viimasel kahel aastal kasvanud keskmiselt 30% aastas.<sup>4</sup> Seega on võtmeküsimuseks saanud pigem see, kuidas leida endale sobilik krediititoode ja hinnata ka muutuva majanduskeskkonna tingimustes oma maksevõimet nii, et võetud kohustusi oleks võimalik täita. Sellest tulenevalt on üha rohkem hakatud rääkima vastutustundlikust laenamisest (*responsible lending*) ja vastutustundlikust laenuvõtmisest (*responsible borrowing*). Vastutustundlik laenamine on märksõna, mida sisaldavad väga paljud viimaste aastate krediidiandja lepingueelseid kohustusi ja ülelaenamisega seotud probleeme analüüsivad õigusosalased kirjutised. See on teema, millega on tegeletud nii ülemaailmsel tasandil, Euroopa Liidus kui ka Eestis.

Kuivõrd laenu andmisest ja võtmisest on saanud inimeste igapäevaelu loomulik osa, on ka pangad võtnud endale eneseregulatsiooni raames kohustuse käituda jätkusuutlikult ja vastutustundlikult.<sup>5</sup> Siiski on vastutustundliku laenamise kontseptsioon sellisena, nagu me seda tänasel päeval mõistame, suhteliselt uus põhimõte ning sellega seonduvalt vajavad vastuseid paljud küsimused, mida otseselt ei reguleeri ei Euroopa tasandi direktiivid ega ka Eesti seadusandlus.

Praegu käib Euroopas aktiivne debatt selle üle, kuidas oleks Euroopa Liidus lepinguõigust kõige parem ühtlustada ja kui kaugele sellega oleks otstarbekas minna. Oluliselt vähem

<sup>1</sup> E. Tikk, A. Nõmper. Informatsioon ja õigus. Tallinn: Juura 2007, lk 11-12.

<sup>2</sup> K. Siibak jt. Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (347 SE). 14.01.2013, lk 10. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=cccce6b8-6ea6-4163-967a-ad1e79d42afe&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=cccce6b8-6ea6-4163-967a-ad1e79d42afe&). 12.04.2014.

<sup>3</sup> Eesti Panga statistika kodumajapidamistele antud laenude jääk ja arv laenuliigi, valuuta ja tagatise lõikes. Arvutivõrgus: <http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1172/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/650>. 12.04.2014.

<sup>4</sup> T. Danilov jt. Kiirlaenuäri – analüüs ja ettepanekud. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. 02. 2014, lk 3. Arvutivõrgus: [http://www.mkm.ee/public/kiirlanuturg\\_analyys\\_ja\\_ettepanekud.pdf](http://www.mkm.ee/public/kiirlanuturg_analyys_ja_ettepanekud.pdf). 20.04.2014.

<sup>5</sup> Hea pangandustava. Eesti Pangaliit. Tallinn: 2011. Arvutivõrgus: <http://pangaliit.ee/et/oigusaktid/hea-pangandustava>. 12.04.2014.

arutletakse aga selle üle, kas sellist ühtlustamist on üldse vaja<sup>6</sup>. Siiski on ühtlustamise suunas tehtud katseid ning mõned neist on osutunud ka väga edukaks. Näiteks Euroopa lepinguõiguse põhimõtted (*Principles of European Contract Law, PECL*) on tõestanud, et ühtne lähenemisalus võib olla lepinguõiguse kohaldamisel ja muutmisel väga kasulik.<sup>7</sup>

Käesolev magistritöö keskendub tarbijaga sõlmitavale krediidilepingule ehk tarbijakrediidilepingule. Võlaõigusseaduse<sup>8</sup> (VÕS) § 402 kohaselt on tarbijakrediidileping krediidileping, millega oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev krediidiandja annab või kohustub andma tarbijale krediiti või laenu. Tarbijakaitseaduse<sup>9</sup> (TKS) § 2 lg 1 kohaselt on tarbija füüsiline isik, kellele pakutakse või kes omandab või kasutab kaupa või teenust eesmärgil, mis ei seonu tema majandus- või kutsetegevusega. Sarnaselt defineerib tarbija ka VÕS-i § 34 ning Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48EÜ.

Eelkõige analüüsib antud magistritöö vastutustundliku laenamisega kaasnevaid lepingueelseid kohustusi. Vastutustundlik laenamine tähendab, et krediiditooted vastavad tarbija vajadustele ning võtavad arvesse konkreetse tarbija võimalust saadud krediit tagasi maksta. Seda on võimalik saavutada läbi sobivate reeglite kehtestamise, mis tagaks, et kõik krediidiandjad käituksid õiglaselt, ausalt ja professionaalselt nii enne lepingu sõlmimist, selle ajal ning ka pärast lepingu sõlmimist.<sup>10</sup> On leitud, et vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamise täpsem reguleerimine võimaldab vähendada ülelaenemist ja peaks mõjutama ka tarbija suhtumist laenuvõtmisesse, juhtides tarbija tähelepanu laenamisega kaasnevatele kohustustele.<sup>11</sup>

Tuleb tõdeda, et mida pikemaks ajaks leping sõlmitakse, seda keerulisem on eraldada tulevikus esinevaid riske nendest, mis eksisteerisid ka lepingu sõlmimisel.<sup>12</sup> Seda eriti keerulistes valdkondades, milleks on kahtlemata ka krediidilepingud. Oma rolli mängib siinkohal ka tarbijate majandusalane haridus, mis ei ole pidanud üldise majandusliku ja

---

<sup>6</sup> J. Smits. (toim). *The Need for a European Contract Law. Empirical and Legal Perspectives*. Groningen: Europa Law Publishing 2005, sissejuhatus.

<sup>7</sup> C. Bar. *A Common Frame of Reference for European Private Law - Academic Efforts and Political Realities*. *Electronic Journal of Comparative Law* May 2008, vol. 12.1. Arvutivõrgus: <http://ejcl.org/121/art121-27.pdf>. 12.04.2014.

<sup>8</sup> Võlaõigusseadus - RT I 2001, 81, 487; RT I, 29.11.2013, 4.

<sup>9</sup> Tarbijakaitseadus - RT I 2004, 13, 86; RT I, 31.12.2013, 7.

<sup>10</sup> *Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU*. Brussels: 15.06.2009. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/consultations/docs/2009/responsible\\_lending/consultation\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf). 12.04.2014.

<sup>11</sup> Siibak 2013, lk 11.

<sup>12</sup> E. McKendric. *The Regulation of Long-Term Contracts in English Law*. – J. Beatson, D. Friedmann. (toim). *Good Faith and Fault in Contract Law*. Oxford: Clarendon Press 2001, lk 305-307.

sotsiaalse arenguga sammu.<sup>13</sup> Lisaks sellele eeldatakse õiguskirjanduses sageli, et tarbija on nõrgem osapool ja vajab seega lepingulistest suhetes rohkem kaitset. Jättes tarbijakaitse eesmärkidel lepinguvabaduse põhimõtte kõrvale, võib see aga tekitada probleeme normaalses ärikeskkonnas, takistada innovatsiooni ja põhjustada teenusepakkujates ebakindlust.<sup>14</sup> Samuti on leitud, et tarbijat võib pidada nõrgemaks osapooleks just võrreldes finantsteenuse pakkujaga.<sup>15</sup> Seetõttu on seadusandja näinud ette, et tarbijakrediidi lepingu sõlmimisele eelnevalt on mõlemal osapoolel kohustused, mille täitmine aitab tasakaalustada osapoolte informeeritust ja hinnata paremini lepinguga kaasnevaid riske. Samas räägitakse aktiivselt ka sellest, kuidas info üleküllus võib samuti jätta tarbija teadmatusse, kuna ta ei suuda eristada olulist ja teatud juhtudel talle pakutavast üldse aru saada.

Eelneva taustal analüüsib magistritöö autor Euroopa direktiivides ja Eesti seadusandluses seoses vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamisega viimastel aastatel tehtud muudatusi. Töö üheks hüpoteesiks on, et teavitamiskohustuste lisandumisega võib tekkida olukord, kus tarbijal on liiga palju informatsiooni, ta ei suuda eristada olulist vähem olulisest ning seetõttu ei aita informatsioon kaasa sobivaima krediiditoote valimisele. Lisaks sellele soovib autor leida vastuse küsimusele, millised tagajärjed võivad kaasneda teavitamiskohustuse mittetäitmisega.

Üha rohkem levib arusaam, et teatud finantstooted on tänapäevases ühiskonnas vajalikud ja seega peaksid nad olema kõigile kättesaadavad.<sup>16</sup> Siiski on näha, et kõikide vajadusi ei suudeta rahuldada ning väike osa ühiskonnast tunneb ennast majanduslikult tõrjutuna.<sup>17</sup> Ühelt poolt parandab vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimine inimeste endi võimalusi valida omale sobiv krediiditoode, kuid teisalt võib see osade jaoks tähendada ka olukorda, kus neile ei soovitagi krediiti anda, mis sunnib neid pöörduma krediidiandjate poole, kes ei pea regulatsioonidest kinni nii, nagu seda teevad näiteks suured pangad.

Üldiselt võibki eristada kahte tarbijakrediidi turgu: üks, kus tegutsevad pangad ja mis on selgelt reguleeritud ning teine, vähem reguleeritud turg, kus tegutsevad kiirlaenuandjad. Annemari Öunpuu tõdeb, et täna koputab suur osa pangast laenuaotlusele eitava vastuse

---

<sup>13</sup> V. Colaert, T. Van Dyck. *Financial Services*. – H.-W. Micklitz, J. Stuyck, E. Terryn. *Cases, Materials and Text on Consumer Law*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing 2010, lk 374.

<sup>14</sup> I. Ulst. *Balancing the rights of consumers and service providers in electronic retail lending in Estonia*. Doktoritöö. Tartu: Tartu University Press 2011, lk 22.

<sup>15</sup> P. Dobson. *Sale of Goods and Consumer Credit*. London: Sweet & Maxwell 2000, lk 313.

<sup>16</sup> Colaert, Van Dyck, lk 375.

<sup>17</sup> Colaert, Van Dyck, lk 376.

saanud inimesi kiirlaenuettevõtete uksele.<sup>18</sup> Seega on tasakaalu leidmine kohustuste panemise ja vaba ärikeskkonna säilitamise vahel keeruline, kuid vajalik. Ingrid Ulst toob lisaks välja, et näiteks Soome on valinud paindlikuma lähenemise, jättes väikesed tarbijalaenu üldistest ja rangetest regulatsioonidest välja.<sup>19</sup>

Töö teiseks hüpoteesiks on, et tarbijakaitse eesmärgil on Eesti seadusandluses sätestatud kõikidele tarbijakrediidi toodetele ja -summadele samaväärne krediitdivõimelisuse hindamise kohustus, mille täitmine on praktikas ebaühtlane ning võib kohtuvaidluses küll tuua nõude rikkujale kaasa õiguslikud tagajärjed, kuid ei taga tarbijale siiski piisavat õiguslikku kaitset.

Magistritöös annab autor ülevaate teemasse puutuvast õiguskirjandusest ja seal sisalduvatest olulisematest põhimõtetest ning erinevatest valdkonda reguleerivatest direktiividest ja seadustest. Magistritöö autor käsitleb töös läbivalt ka erinevate kohtuastmete lahendeid, mis toovad valdkonda õigusselgust ning aitavad täpsustada asjaolusid, kus seaduse sõnastus võimaldab vastutustundliku laenamise osapoolte hulgas mitmetimõistetavust. Lisaks sellele on magistritöö autor viinud läbi empiirilise uurimuse, milleks on käesoleva töö eesmärki silmas pidades ekspertküsitlus vastutustundliku laenamise praktiseerijate ehk krediidasutuste ja kontrollorganisatsioonide (finantsinspeksioon, tarbijakaitseamet) hulgas. Küsitluse valimisse kuulusid ka mitmed kiirlaenufirmad ja seadusloome protsessis osalenud eksperdid, kuid paraku enamus neist ei vastanud saadetud küsimustikule<sup>20</sup>.

Töö esimeses peatükis annab autor ülevaate vastutustundliku laenamise kontseptsioonist Eesti ja Euroopa õiguses, keskendudes ka hea usu põhimõttele kui lepinguõiguse ühele põhiprintsiibile. Täpsemalt peatub magistritöö autor hea usu põhimõtte rakendamisel krediidisuhetes. Hea usu põhimõtet käsitleb autor magistritöös seetõttu, et vastutustundliku laenamise põhimõtte näol on tegemist hea usu põhimõttele tugineva spetsiifilise instituudiga.

Töö teine peatükk keskendub konkreetsemalt vastutustundliku laamisega seonduvatele lepingueelsetele ja lepingulistele kohustustele. Võttes aluseks VÕS-i § 403<sup>2</sup> ning lähtudes ühtlasi ka VÕS-i §-s 14 sätestatust, võib vastutustundliku laenamise põhimõtte täitmise aluseks olevad kohustused jagada kolme gruppi: krediidiandja lepingueelne teavitamiskohustus, krediidiandja poolne tarbija krediitdivõimelisuse hindamise kohustus,

---

<sup>18</sup> Pressiteade: Üksmeel - kiirlaenuvõlgade vajab rohkem reguleerimist. Eesti Pangaliit. Tallinn: 17. oktoober 2013. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised?start=25>. 12.04.2014.

<sup>19</sup> Ulst, lk 22.

<sup>20</sup> Valim on leitav LISA-s 1.

tarbija kohustus anda krediidiandjale krediivõimelisuse hindamiseks vajalikku informatsiooni. Antud peatükis analüüsitaksegi nimetatud kohustuste allikaid ja sisu.

Magistritöö kolmas peatükk annab ülevaate nii Eestis kui ka Euroopas kehtivatest põhimõtetest ja seadusesätetest, millele on võimalik tugineda vastutustundliku laenamisega seonduvate lepinguelseste kohustuste rikkumise korral. Peatüki raames analüüsitakse tuginedes erineva astme kohtulahenditele, millised tagajärjed kaasnevad ühe või teise kohustuse rikkumisega.

Käesolev magistritöö ei käsitle sidevahendi või arvutivõrgu abil sõlmitud koduukselepingute ja krediidilepingutega kaasnevaid spetsiifilisi probleeme, kuivõrd magistritöö maht on piiratud ning eelnimetatud valdkondadele kehtivad võrreldes krediidiandja kontoris sõlmitavate krediidilepingutega täiendavad tingimused. Töös analüüsitakse küll ka n-ö kiiralaenufirmasid puudutavaid regulatsioone, kuivõrd Eesti seadusandluse kohaselt kehtivad samad kohustused ja piirangud nii pankade poolt väljastatavale tarbijakrediidile kui ka kiiralaenukontorite poolt väljastatud laenudele. Siiski ei keskenduta sidevahendi abil sõlmitud lepingute erisustele. Samuti ei leia sisulist käsitlemist kredidivahendajate tegevus ja kredidivahenduslepingud.

# 1. Vastutustundliku laenamise kontseptsiooni lähtealused

## 1.1. Hea usu põhimõte kui Euroopa lepinguõiguse üks põhiprintsiipi

Lugedes rahvusvahelist lepinguõigust puudutavat erialakirjandust saab õige pea selgeks, et erimeelsusi on erinevate autorite vahel palju. Roger Brownsword toob välja, et võttes arvesse mõningaid erandeid, baseeruvad lepingulised kohustused oma olemuselt siiski vabale taatele ja valikuvabadusele.<sup>21</sup> Euroopa lepinguõiguse põhimõtete artikli 1:102 kohaselt võivad lepingu osapooled sõlmida lepinguid ja määrata kindlaks nende tingimusi võttes aluseks hea usu ja ausa kaubanduse põhimõtteid.<sup>22</sup> Sageli tunnistatakse, et kui lepingut sõlmivad erineva turujõuga osapooled ehk ühelt poolt tarbija ja teiselt poolt ettevõtte, siis on teatava regulatsiooni ettenägemine nõrgema poole kaitsmiseks vajalik.

Nii nagu paljudes teistes eraõiguse valdkonda kuuluvates küsimustes, puudub ka hea usu põhimõtte lepingutega sidumise küsimuses isegi Euroopa riikides ühtne arusaam ja lähenemine. Näiteks Saksamaal on hea usu põhimõte muutunud kogu Saksa õiguskultuuri lahutamatuks ja määravaks osaks,<sup>23</sup> mis mängib lepingu sõlmimisel olulist rolli.<sup>24</sup> Rooma õiguse *bona fides* põhimõttest tulenev hea usu põhimõte sisaldub Saksamaa Tsiviilkoodeksis (*Bürgerliches Gesetzbuch* ehk BGB) §-s 242,<sup>25</sup> mis jõustus juba aastal 1900<sup>26</sup> ning mille kohaselt on lepingu osapoolel kohustus toimida heas usus, võttes seejuures arvesse käibetavasid.<sup>27</sup> Tegelikult sisaldab saksakeelne originaaltekst sõnu *Treu* ja *Glauben*, mis on eesti keelde tõlgitavad kui ustavus ja usaldus,<sup>28</sup> kuid on tavapäraselt mõistetavad heas usus käitumisena.

Algselt kehtis BGB §-st 242 tulenev heas usus käitumise nõue vaid lepingulistele suhetele,<sup>29</sup> kuid tuginedes Rudolf von Jheringi esitletud *culpa in contrahendo* doktriinile laiendas Saksamaa Ülemkohus heas usus tegutsemise kohustust ka lepingueelsetele suhetele ning alates

---

<sup>21</sup> R. Brownsword. *Regulating Transactions: Good Faith and Fair Dealing*. – G. Howells, R. Schulze. *Modernising and Harmonising Consumer Contract Law*. Munich: Sellier European Law Publishers 2009, lk 91.

<sup>22</sup> *The Principles of European Contract Law*. 2002. Arvutivõrgus: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/>. 12.04.2014.

<sup>23</sup> I. Kull. Hea usu põhimõte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2002, lk 53.

<sup>24</sup> W. F. Ebke, B. M. Steinhauer. *The Doctrine of Good Faith in German Contract Law*. – J. Beatson, D. Friedmann. *Good Faith and Fault in Contract Law*. Oxford: Clarendon Press 2001, lk 172.

<sup>25</sup> U. Volens. *Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldusvormid*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011, lk 192.

<sup>26</sup> Kull, lk 52.

<sup>27</sup> Saksamaa Tsiviilkoodeks BGB. Arvutivõrgus: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0072](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0072). 12.04.2014.

<sup>28</sup> Kull, lk 52.

<sup>29</sup> Ebke, Steinhauer, lk 173.

2002. aastast on lepingueelne heas usus tegutsemise nõue ka Saksa Tsiviilkoodeksisse sisse kirjutatud.<sup>30</sup> Seega on Saksa õiguses hea usu nõue üldine, hõlmates lisaks lepingu täitmisele ka lepingueelseid suhteid, samuti suhteid pärast lepingulise suhte lõppemist.<sup>31</sup> Heas usus tegutsemise kohustus sisaldub ka Šveitsi Tsiviilkoodeksis ZGB art-s 1.<sup>32</sup> Võrreldes Saksa õigusega on hea usu põhimõtte kohaldamine Prantsuse õiguses piiratum. Inglise õiguses ei tunnista enamikel juhtudel üldse heas usus käitumise nõuet kui üldpõhimõtet.<sup>33</sup> See eristab Inglise õigust paljudest teistest õigussüsteemidest.<sup>34</sup>

Omer Tene toobki välja, et Mandri-Euroopa õigusperekonda kuuluvad riigid tunnistavad lepingueelsetes läbirääkimistes heas usus käitumise nõuet, kuid *common law* (töös järgnevalt tavaõiguse) maades kehtib põhimõtte, et lepinguline vastutus tekib alles lepingu sõlmimisel.<sup>35</sup> Siiski on märgata, et ka tavaõiguse riigid liiguvad lepingueelsetes suhetes hea usu põhimõtte tunnistamise suunas.<sup>36</sup> Õiguse erinevates valdkondades tehtud uuringutes on aga korduvalt jõutud järeldusele, et vaatamata olulistele erinevustele doktriinides, mida ühes või teises õigussüsteemis kasutatakse, jõutakse konkreetsete õiguslike probleemide lahendamisel sageli sarnase lahenduseni – lepingupoolte vabastamiseni endale võetud kohustustest, kui lepingulise suhte jätkamine on ilmselt ebamõistlik ja üleliia koormav.<sup>37</sup>

Suur osa õiguskirjandust ei paku aga vastust küsimusele, mida mõista hea usu all. Irene Kulli väitel puudubki hea usu põhimõttel legaaldefiniitsioon. Head usku on määratletud 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.<sup>38</sup> Heas usus läbirääkimiste pidamine tähendab seda, et pooled peavad arvestama teise poole huvidega, mis on omakorda aluseks spetsiifilisematele kohustustele, nagu näiteks

---

<sup>30</sup> O. Tene. Good Faith in Precontractual Negotiations: A Franco-German-American Perspective. Social Science Research Network. 8.11.2006, lk 10. Arvutivõrgus: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=943383](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=943383). 12.04.2014.

<sup>31</sup> Kull, lk 54.

<sup>32</sup> Volens, lk 192.

<sup>33</sup> Kull, lk 64.

<sup>34</sup> G. McMeel. The Construction of Contracts. Interpretation, Implication, and Rectification. Oxford: University Press 2011, lk 297.

<sup>35</sup> Tene, lk 2.

<sup>36</sup> A. M. Musy. Disclosure of Information in the Pre-Contractual Bargaining. A Comparative Analysis. The Cardozo Electronic Law Bulletin 1995. Arvutivõrgus: <http://www.jus.unitn.it/cardoza/review/contract/Musy-1995/musy1.htm>. 12.04.2014.

<sup>37</sup> Kull, lk 67.

<sup>38</sup> Kull, lk 20.

informeerimiskohustusele.<sup>39</sup> Läbirääkimisi pidav osapool rikub seda kohustust, kui ta annab teisele poolele valeinformatsiooni või ta ei informeerigi teist poolt olulistest faktidest.<sup>40</sup>

Euroopa Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ tarbijalepingutes ebaõiglaste tingimuste kohta toob artiklis 3 välja, et lepingutingimust, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud, loetakse ebaõiglaseks, kui see on vastuolus heausksuse tingimusega ning kutsub esile lepinguosaliste lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste olulise tasakaalustamatuse, mis kahjustab tarbijat.<sup>41</sup> Euroopa lepinguõiguse põhimõtete artikli 1:201 kohaselt peavad lepingu osapooled tegutsema kooskõlas hea usu ja ausa kauplemise põhimõttega.<sup>42</sup> Samalaadse kohustuse paneb ka akadeemilise ühtse tugiraamistiku kavandi (*Draft Common Frame of Reference* ehk DCFR) artikkel 1:103, mille kohaselt viitab hea usu ja ausa kauplemise väljend käitumisnormile, mida iseloomustab ausus, avatus ja teise poole huvidega arvestamine. Artikkel 3:301 lisab siia juurde, et osapooled peavad pidama läbirääkimisi arvestades hea usu ja ausa kauplemise põhimõttega.<sup>43</sup> UNIDROIT rahvusvaheliste kaubanduslepingute printsiipides käsitleb hea usu ja ausa kauplemise põhimõtet artikkel 1.7, mille kohaselt peavad rahvusvahelises suhtluses kõik osapooled tegutsema kooskõlas hea usu ja ausa kaubanduse põhimõttega. Artikli kommentaaride kohaselt on tegemist UNIDROIT printsiibi ühe aluspõhimõttega ja läbi dokumendi on mitmeid sätteid,<sup>44</sup> mille sisuks on otseselt või mis viitavad hea usu ja ausa kauplemise põhimõttele.<sup>45</sup> Ka ÜRO rahvusvaheliste müügilepingute konventsiooni sätetest võib leida mitmeid hea usu põhimõtte tuletisi, osapõhimõtteid ja käitumisreegleid.<sup>46</sup>

Eestis on hea usu põhimõte kui normatiivne põhimõte muutunud Eesti õiguskorra lahutamatuks osaks.<sup>47</sup> Nii on hea usu põhimõte leitav VÕS-ist kui ka tsiviilseadustiku üldosa seadusest (TsÜS).<sup>48</sup> Kumbki neist ei defineeri siiski sarnaselt teiste riikide seadustega seda,

---

<sup>39</sup> H. Beale jt. *Cases, Materials and Text on Contract Law*. Oxford, Portland, Oregon: Hart Publishing 2002, lk 240.

<sup>40</sup> Beale, lk 287.

<sup>41</sup> Euroopa Nõukogu Direktiiv 93/13/EMÜ, tarbijalepingutes ebaõiglaste tingimuste kohta. 5.04.1993. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:31993L0013&rid=2>. 12.04.2014

<sup>42</sup> *The Principles of European Contract Law*.

<sup>43</sup> C. Bar, E. Clive, H. Schulte-Nölke. (toim). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. Munich: Sellier. European Law Publishers. 2009. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf). 12.04.2014.

<sup>44</sup> Siia juurde. Vt: Artikkel 1.8, 1.9(2), 2.1.4.(2)(b), 2.1.15 jne. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome: International Institute for the Unification of Private Law 2010. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf>. 12.04.2014.

<sup>45</sup> UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts.

<sup>46</sup> Kull, lk 90-91.

<sup>47</sup> Kull, lk 77.

<sup>48</sup> Tsiviilseadustiku üldosa seadus - RT I 2002, 35, 216; RT I, 13.03.2014, 103.

mida hea usu põhimõtte täpselt tähendab. Nii sätestab VÕS-i § 6 lg 1 lihtsalt, et võlausaldaja ja võlgnik peavad teineteise suhtes käituma hea usu põhimõttest lähtuvalt.<sup>49</sup> Lõige 2 lisab sinna juurde, et võlasuhtele ei kohaldata seadusest, tavast või tehingust tulenevat, kui see oleks hea usu põhimõttest lähtuvalt vastuvõtmatu. TsÜS-is on hea usu põhimõtte sisse toodud §-s 138, kus lõige 1 sätestab samuti suhteliselt üldsõnaliselt, et õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel tuleb toimida heas usus. Siin täpsustab lõige 2, et õiguse teostamine ei ole lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule. Seega avab TsÜS-i § 138 lg 2 veidi täpsemalt selle, kuidas heas usus käitumist tõlgendada peaks. Nagu ka paljude teiste riikide seadustes,<sup>50</sup> on ka nimetatud sättes mindud seda teed, et heas usus käitumise defineerimise asemel öeldakse hoopis, et lubamatu on tekitada teisele isikule kahju, mida võib pidada halvas usus käitumiseks. Lisaks sellele toob TsÜS-i § 139 sisse heausksuse eelduse, mis ütleb, et kui seadus seob õiguslikud tagajärjed heausksusega, tuleb selle olemasolu eeldada, kui seadusest ei tulene teisiti. Samuti tunnistab TsÜS heade kommete mõistet, mis tuuakse seaduses ära §-s 86, millel autor peatub põhjalikumalt töö teises ja kolmandas osas.

Siiski tuleb hea usu põhimõtte ja heade kommete vastasuse puhul silmas pidada, et vaatamata keelelisele sarnasusele kohalduvad nad erinevates olukordades. Hea usu põhimõtte puhul on tehingu tingimused õiguspärased, kuid tehingust tulenevaid kohustusi täidetakse pahauskselt või tõlgendatakse tehingu tingimusi pahatahtlikult. Heade kommete vastasuse korral on aga tehingu tingimused õiguskorrale vastuvõetamatud.<sup>51</sup>

Krediidisuhetes on hea usu põhimõtte järgimine eriti oluline, kuna tavapärastelt on krediitilepingu sõlmimisel osapooled informatsiooni kättesaadavuse osas ebavõrdses positsioonis ning tugevamal osapoolel võib tekkida soov jätta teine pool ilma olulisest lepingueelsest informatsioonist. Eriti suure tõenäosusega võib selline olukord tekkida antud magistratöös käsitletava olukorra puhul, kus ühel pool on eriteadmistega professionaal ehk krediidiandja ning teisel pool nõrga finantskirjaoskusega tarbija. Selline olukord tingib hea usu põhimõttest tulenevalt krediidiandja ulatusliku informatsiooni- ja kontrollkohustuse. Seega on Peter Cartwrighti sõnul kohustus olla tarbijate suhtes õiglane eriti oluline just

---

<sup>49</sup> Selline heas usus käitumise nõue on sarnane Saksa Tsiviilkoodeksi BGB §-le 242. Vt: I. Kull. Unfair Contracts of Suretyship – a Question about the Horizontal Effect of Fundamental Rights or about the Application of Contract Law Principles. *Juridica International* XII/2007, lk 45. Arvutivõrgus: [http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2007\\_1\\_36.pdf](http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2007_1_36.pdf). 12.04.2014.

<sup>50</sup> Näiteks Prantsuse õiguses ei tugine lepingueelne vastutus mitte niivõrd kohustusele pidada läbirääkimisi heas usus, vaid pigem keelule pidada läbirääkimisi halvas usus. Vt: Tene, lk 2.

<sup>51</sup> Heade kommetega vastuolus oleva tehingu tagajärgedest loe magistratöö kolmandast peatükist.

finantsteenuste pakkumist reguleerivates normides,<sup>52</sup> mis väljendub ka selles, et hea usu põhimõtte on tugevalt seotud vastutustundliku laenamisega. Nii on hea usu põhimõtte tuletiseks põhimõtte, mille kohaselt peavad võlgnik ja võlausaldaja tegema lepingu täitmiseks koostööd.<sup>53</sup> Hea usu põhimõtte kohaldamise eelis lepingulise suhte reguleerimisel krediidisuhte subjektidele võrreldes heade kommete instituudi kohaldamisega on, et hea usu põhimõtte kohaldamisel krediidilepinguga loodud suhe säilib. Heade kommete vastu eksides on tehing õigustühine.<sup>54</sup>

Kuigi hea usu põhimõtte on juba aastaid olnud kirjas TsÜS-is ning alates 2002. aastast ka VÕS-is, siis Kristiina Reinsoni hinnangul puudusid kuni 2010. aastani Eesti õiguspraktikas juhised selgitamaks, millised krediidisuhte poolte käitumismudelid on hea usu põhimõttega kooskõlas.<sup>55</sup> 2010. aastal kehtestas finantsinspeksioon vastutustundliku laenamise nõuded oma juhendis,<sup>56</sup> mis on soovitusliku iseloomuga. Seaduse tasandil reguleeriti vastutustundliku laenamise kontseptsioon selgesõnaliselt VÕS-i muutmise, mis jõustus 01.07.2011.

Tulenevalt sellest, et vastutustundliku laenamise põhimõtte tugineb suuresti hea usu põhimõttele, tähendab vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine sisuliselt ka hea usu põhimõtte rikkumist.

## **1.2. Vastutustundlik laenamine hea usu põhimõtte osana**

Euroopas on laenu võtmine saanud nii tavapäraseks, et sageli räägitakse sellest, kuidas igapäev peab olema juurdepääs laenu toodetele ning laenu ei võeta vaid äärmisel vajadusel. Seni, kuni võlatase on jätkusuutlik ja laenumakseid suudetakse tasuda, ei tähenda see veel vastutustundetut laenamist. Paraku osutavad andmed, et kodanikel on üha raskem täita oma võlakohustusi.<sup>57</sup> Üks põhjus, miks ka Euroopa Komisjon tegeleb vastutustundliku laenamise ja laenuvõtmise teemaga, on see, et siiani on laenuvõtjatele antud laenu, mis ei ole neile sobiv

---

<sup>52</sup> P. Cartwright. Conceptualising and understanding fairness. – M. Kenny, J. Devenney, L. F. O'Mahony. (toim). Unconscionability in European Private Financial Transactions. Protecting the Vulnerable. New York: Cambridge University Press 2010, lk 205.

<sup>53</sup> Kull, lk 149.

<sup>54</sup> K. Reinson. Hea usu põhimõttele tuginemine tarbijakrediidilepingust tuleneva täitmise nõude esitamisel. Magistritöö. Tartu: TÜ õigusteaduskond 2013, lk 10-11.

<sup>55</sup> Reinson, lk 9.

<sup>56</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded. Kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr.1.1-7/ 62 ja täiendatud Finantsinspeksiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr.1.1-7/21. Arvutivõrgus: [http://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](http://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf). 12.04.2014.

<sup>57</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/ALL/?uri=CELEX:52011PC0142>. 12.04.2014.

ja ei vasta nende vajadusele.<sup>58</sup> Ka kehtiv tarbijakrediidi regulatsioon ei takista tarbijatel võtta laene, mida nad ei suuda võib-olla tagasi maksta.

Seega on selge, et mõne aasta taguse finantskriisi üheks põhjuseks oli turuosaliste vastutustundetu käitumine,<sup>59</sup> mis raputas finantssüsteemi aluseid, põhjustades usaldamatust kõigis osapooltes.<sup>60</sup> Tähelepanuta ei saa jätta sedagi, et finantskriisile iseloomulikult ei tulene ülelaenamisega seotud probleemid sageli mitte traditsioonilistest krediidasutuste pakutavatest laenudest, vaid eelkõige kasutavad väiksema sissetulekuga inimesed selliseid laenutooteid, mis ei ole neile sobivad.<sup>61</sup> Seepärast tuleb vastutustundetu laenamisega seotud probleemidele leida lahendus, et vältida praeguse finantskriisi põhjustanud tingimuste kordumist.<sup>62</sup> Ühelt poolt on õigussüsteemil võimalik kehtestada laenajale preventiivsed reeglid, mis minimeeriksid laenaja võimalust makseraskustesse sattuda. Teisalt on võimalik võtta kasutusele meetmed, mis leevendaksid võimalõksu jäänud tarbijate olukorda. Paljudes riikides kasutatakse nende kahe võimaluse kombinatsiooni. Viimastel aastatel ongi hakatud eksperimenteerima teiste tarbijakaitse võimalustega, mida võib paigutada ühisnimetaja „vastutustundlik laenamine“ alla.<sup>63</sup> Viiteid nimetatud põhimõttele võib leida nii Euroopa Liidu direktiividest kui ka Eesti seadustest ja juhenditest.

Vastutustundlik laenamine tähendab, et krediitooted vastavad tarbija vajadustele ning võtavad arvesse konkreetse tarbija võimalust saadud krediit tagasi maksta,<sup>64</sup> s.t laenutoode peaks olema sobiv konkreetsele laenusajale. Ott Saame täpsustab, et see ei tähenda otseselt keeldu krediitvõimetu tarbijaga lepingut sõlmida, ent kliendile peaks tagama tema individuaalsetest vajadustest ja võimalustest lähtuvalt vajaliku teabe, andmaks talle tegeliku võimaluse hinnata, kas pakutav laen vastab tema vajadustele ja finantsolukorrale.<sup>65</sup> Autor ei saa selle seisukohaga päriselt nõustuda, kuna seaduses otsest keeldu tõepoolest sätestatud ei ole, kuid Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-186-13 p-s 22 jõudnud seisukohale, et teatud

---

<sup>58</sup> Public Consultaion on Responsible Lending and Borrowing in the EU.

<sup>59</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediitilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>60</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL seletuskiri, p 3. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/ALL/;jsessionid=XhTPT19GMjDvJvtGhLF8NQQG9CJn2W1wrshvC7ZTJQRBypnZN0hw!34308876?uri=CELEX:32014L0017>. 12.04.2014.

<sup>61</sup> K. Siibak. Vastutustundliku laenamise põhimõte. – Juridica 2009/X, lk 704.

<sup>62</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediitilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>63</sup> Colaert, Van Dyck, lk 393.

<sup>64</sup> Public Consultaion on Responsible Lending and Borrowing in the EU.

<sup>65</sup> O. Saame. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine võib laenuandjatele tähendada reaalselt ärilist kahju. 28.12. 2012. Arvutivõrgus: <http://www.concordia.ee/vastutustundliku-laenamise-pohimotte-rikkumine-voib-laenuandjatele-tahendada-reaalset-arilist-kahju/>. 12.04.2014.

tingimustel on krediidileping automaatselt TsÜS § 86 kohaselt tühine ja sellest on võimalik järeldada, et sellist lepingut ei tohikski sõlmida ega sellist laenu väljastada.

Täpsemalt aitab vastutustundliku laenamise olemust mõista finantsinspeksiooni uus vastutustundliku laenamise juhend<sup>66</sup> (edaspidi finantsinspeksiooni uus juhend), mille punkt 4.1. toob välja, et krediidiasutuse jaoks tähendab vastutustundlik laenamine õigusaktides sätestatud korras kliendile lepinguelse teabe ja hoiatuste esitamist ja mõistliku laenukoormuse arvutamist, et klient saaks hinnata võetava laenu- või krediidisuhte sobivust isikliku laenuhuviga, finantsolukorraga ja hinnata laenamisega kaasnevaid riske. Finantsinspeksiooni juhendi kohaselt võib laenamist pidada vastutustundlikuks, kui klient on võimeline teenindama laenu enda sissetuleku või säästude arvel. Samuti peab klient olema võimeline täitma teisi varem võetud finantskohustusi ja tal peaks puuduma vajadus võtta täiendavaid finantskohustusi, et teenindada võetud laenu ja seda ka võimaliku kõrgema intressikeskkonna tingimustes.

Üldjoontes tuleb tõdeda, et ka krediidiandja huvides on anda laenu vastutustundlikult, et vältida kahju saamist.<sup>67</sup> Euroopas sai vastutustundliku laenamise põhimõtte rohkem kõlapinda Euroopa Liidu uue tarbijakrediidi direktiivi kaudu 2002. aastal.<sup>68</sup> Direktiivi eesmärk on vähendada riski, et tarbijad võtavad endale liiga suuri finantskohustusi, mida nad ei suuda täita<sup>69</sup> ning seetõttu sätestati nõue, et krediidiandja tunneks oma klienti ja abistaks teda sobivaima toote valimisel, ühtlasi hinnates kliendi maksevõimet saadud laen tagasi maksta.<sup>70</sup> Selline lähenemine sai aga terava kriitika osaliseks, sest tarbijate jaoks on tegemist olulise muudatusega, mis toob kaasa lisakulusid ja vähendab võimalusi krediiti saada.<sup>71</sup> Mure ei olnud ka asjata, sest kuna krediidiandjale pannakse mitmeid kohustusi, mis on suhteliselt ajamahukad ning lõppkokkuvõttes maksavad selle vahe kinni tarbijad.<sup>72</sup> Lisaks võib see tähendada, et riikides nagu Eestis, kus nimetatud direktiiv on võetud kasutusele ilma krediidisumma alampiirita, võib väikese krediidisumma väljastamine kõrgema riskitasemega

---

<sup>66</sup> Kehtib alates 14.08.2014.

<sup>67</sup> Public Consultaion on Responsible Lending and Borrowing in the EU.

<sup>68</sup> K. Siibak. The Principle of Responsible Lending in Estonian Law. – Kull, I. (toim). Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of the harmonized EU Law II. Tartu: Tartu University Press 2010, lk 100.

<sup>69</sup> I. Ramsay. From Truth in Lending to Responsible Lending. International Association of Consumer Law. *Sine anno*, lk 11. Arvutivõrgus: [http://www.iaclaw.org/Research\\_papers/Truthinlendingtoresponsiblelending.pdf](http://www.iaclaw.org/Research_papers/Truthinlendingtoresponsiblelending.pdf). 12.04.2014.

<sup>70</sup> Siibak 2010, lk 100.

<sup>71</sup> Siibak 2009, lk 705.

<sup>72</sup> What is the Impact of the Proposed Consumer Credit Directive? 04.2007. Arvutivõrgus: <http://www.oxera.com/Oxera/media/Oxera/Impact-of-the-proposed-Consumer-Credit-Directive.pdf?ext=.pdf>. 12.04.2014.

klientidele olla krediidiandja jaoks vähekasumlik ja nad võivad sellest seetõttu sootuks loobuda. Tarbija võlakooormust käsitlev raport toob välja, et kui kliendid ei saa enam pankadest laenu, luuakse võimalus nendele ettevõtetele, kes tõlgendavad „vastutustundlikkust“ hoopis teisiti.<sup>73</sup>

Tänaseks on vastutustundetu ja vastutustundliku laenamise temaatika olnud suurema tähelepanu all juba rohkem kui kümnekond aastat ning 2008. aastal võetigi vastu uus ja siiani kehtiv tarbijakrediidi direktiiv (2008/48/EÜ). Lisaks sellele võeti 2014. aasta veebruaris vastu Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL ehk elamukinnisvara direktiiv, mille liikmesriigid peavad vastu võtma hiljemalt 21. märtsil 2016.<sup>74</sup> Direktiivi rakendamise tõttu on lähiaastatel oodata muudatusi ka vastutustundliku laenamise valdkonnas.<sup>75</sup>

Direktiividest tulenevalt on liikmesriikidel kohustus sanktsioneerida vastutustundetut laenamist. Siiski ei ole ühte ühist vastutustundliku laenamise kontseptsiooni – mida peetakse vastutustundlikuks ühes liikmesriigis, võidakse pidada vastutustundetuks teises liikmesriigis.<sup>76</sup>

Seetõttu on enamikes riikides säilitatud küll vabadus osapoolte vahel lepingutingimustes kokku leppida, kuid seejuures säilib kohustus arvestada seadustest ja teistest õigusaktidest ning juhenditest tulenevaid piiranguid ja kohustusi. Seetõttu kaasnevad vastutustundliku laamisega kohustused nii laenu andjale kui ka laenu võtjale. Kui esimene peab jagama infot, mis aitaks laenuvõtjal otsustada, milline laenutoode on talle sobivaim, siis laenu võtja peab omakorda tagama krediidiandjale oma finantsolukorra kohta adekvaatsete andmete edastamise. Seega on lisaks vastutustundliku laenamise põhimõttele põhjust rääkida ka vastutustundlikust laenuvõtmisest.

See on ka loogiline, kuna krediidiandjad saavad vastutada vaid oma tegevuse eest ja nad sõltuvad oma krediidivõimekuse hindamisel laenuvõtja edastatava informatsiooni adekvaatsusest.<sup>77</sup> Vastutustundlik laenuvõtmine tähendab, et inimesed, kes soovivad sõlmida

---

<sup>73</sup> U. Reifner jt. Consumer Overindebtedness and Consumer Law in the European Union. 09.2003, lk 101. Arvutivõrgus: [http://iaclaw.org/Research\\_papers/iff\\_OverindebtednessandConsumerLaw.pdf](http://iaclaw.org/Research_papers/iff_OverindebtednessandConsumerLaw.pdf). 12.04.2014.

<sup>74</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 42.

<sup>75</sup> Finantsinspektsioon. Ekspertkõnusest vastutustundliku laamisega kaasnevate kohustuste kohta.

<sup>76</sup> Näited Saksamaa ja Prantsusmaa kohtuotsuste kohta. Vt: Colaert, Van Dyck, lk 394.

<sup>77</sup> EMF Response to the Commission Consultation on Responsible Lending & Borrowing. 31.08.2009, lk 5. Arvutivõrgus:

<http://intranet.hypo.org/docs/1/NPPDIFGBPNFBAADPALEKBMPDBG9DBYG1TE4Q/EMF/Docs/DLS/2009-00145.pdf>. 12.04.2014.

krediidilepingut, viivad ennast kurssi pakutavate toodete tingimustega, annavad ise krediidiandjale ausalt teavet oma majandusolukorra kohta ja arvestavad ka ise otsuse langetamisel oma majandusolukorraga.<sup>78</sup> European Mortgage Federation (EMF) on seisukohal, et sellise definitsiooni puhul tulebki rõhutada just laenuvõtja enda panust laenuprotsessi.<sup>79</sup>

### 1.2.1. Krediidiandja vastutustundlik käitumine

Igasugusel ettevõtlusel on oma mõju ühiskonnale. Vastutustundliku ettevõtluse puhul ongi keskne küsimus see, kuidas ettevõtte tagab, et tema mõju oleks võimalikult positiivne.<sup>80</sup> Paljud ettevõtted on tajunud, et tänapäeval on vastutustundlik käitumine ka majanduslikult kasulik, sest ühelt poolt aitab vastutustundlik käitumine ettevõtte enda tegevust mõistlikult planeerida, teisalt oskavad ka paljud kliendid ettevõtete vastutustundlikku käitumist hinnata ning see võib anda konkurentsieelise.

Finantsstabiilsuse kui kollektiivse õigushüve kaitsmise ning finantsjärelevalve õigusliku korralduse küsimused on aktuaalsed kõikjal maailmas,<sup>81</sup> sest finantskriis on EL-i kodanikke märkimisväärselt mõjutanud ja paljud kaotasid usalduse finantssektorisse.<sup>82</sup> Arenenud, usaldusväärse ja läbipaistva finantssektorita ei ole aga tänapäeval majanduse funktsioneerimine mõeldav.<sup>83</sup> Ka suuremad Eestis tegutsevad pangad on tunnetanud vajadust seoses majanduskeskkonna muutustega muuta ettevõtte ärifilosoofiat. Näiteks on Swedbank kindel, et inimeste riskitundlikkuse kasvades soovitakse näha finantsasutuste vastutustundlikkust rahaasjadega ümberkäimisel ning väiksemate riskide võtmist.<sup>84</sup> Samuti on Eesti pangaliidu juht Priit Perens öelnud, et pangaliidu jaoks on oluline kogu sektori

---

<sup>78</sup> Public Consultaion on Responsible Lending and Borrowing in the EU.

<sup>79</sup> EMF Response to the Commission Consultation on Responsible Lending & Borrowing.

<sup>80</sup> Vastutustundlik ettevõtlus Eestis. Näidete kogumik. Vastutustundliku ettevõtluse foorum. 2012, lk 9. Arvutivõrgus: <http://www.csr.ee/upload/fck/Vastutustundlik-ettevotlus-Eestis---naidete-kogumik-2012.pdf>. 12.04.2014.

<sup>81</sup> S. Narusk jt. Finantsinspektiooni seaduse, krediidiasutuste seaduse ja tagatisfondi seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (810 SE). 13.09.2010, lk 2. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=48f833ec-0e88-b84f-5f8e-df479940ab76&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=48f833ec-0e88-b84f-5f8e-df479940ab76&). 12.04.2014.

<sup>82</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>83</sup> Narusk, lk 2.

<sup>84</sup> Vastutustundlik ettevõtlus Eestis. Näidete kogumik, lk 9.

käitumine vastavalt headele pangandustavadele, milleks on eelkõige vastutustundlik laenamine.<sup>85</sup>

Vastutustundliku laenamise põhimõte on krediidiandja sotsiaalselt vastutustundliku käitumise väljenduseks laenuturul.<sup>86</sup> Eesti kehtivas õiguses ei ole vastutustundliku laenamise põhimõte seostatud tarbija õigusega, vaid see on üldine krediidiasutuste laenutegevuses rakendatav nõue, mida tuleks käsitleda avalik-õigusliku turu toimimise reeglina.<sup>87</sup> Eurofinas usub, et eduka laenuäri aluseks on see, et laenuandja annab laenu nendele tarbijatele, kes suudavad laenu koos intressidega tagasi maksta. Seega ei ole tahtlik vastutustundetu laenamine majanduslikult mõistlik tegevus.<sup>88</sup> Kadri Siibak on seisukohal, et selle tõestuseks on näiteks Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivides 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ kehtestatud põhimõtted. Kuna direktiivides toodud kapitalinõuete arvutamise korra kohaselt peavad krediidiasutused oma kapitalivajaduse hindamisel muuhulgas lähtuma krediidiriskidest, siis on nende direktiivide riigisisesele õigusesse ülevõtmisega tekkinud olukord, kus panga omavahendite vajadus sõltub otseselt lepinguliste kohustuste täitmise kvaliteedist. Krediidiasutustel on seega põhjendatud huvi laenata vastutustundlikult, sest laenusaaajate riskiprofiil avaldab mõju nende kapitali vajadusele ja vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine aitab pankadel vältida laenukahjumite tekkimist.<sup>89</sup>

Laenubuumist tegidki oma järeldused nii laenuandjad kui ka -võtjad. Pangad on täiustanud riskihaldust ning pööravad suuremat tähelepanu klientide profiilile. Samas ei ole olemas universaalseid laenutingimusi ning konkreetne pakkumine on iga kliendi puhul erinev.<sup>90</sup> Krediidiandjad peavadki nüüd hindama, kas laenuvõtja suudab laenu tagasi maksta.<sup>91</sup> Riigiti on siiski väga erinev praktika selle osas, kas pankadel kui eelduslikult suuremat jõudu omaval osapoolel lasub enda positsioonist tulenevalt ka suurem kohustus pidada kinni

---

<sup>85</sup> Pressiteade: Priit Perens on Pangaliidu uus juhatuse esimees. Eesti Pangaliit. 16.03.2012. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/288-pressiteade-priit-perens-on-pangaliidu-uus-juhatuse-esimees>. 12.04.2014.

<sup>86</sup> Siibak 2013, lk 3.

<sup>87</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-11-8471/37.

<sup>88</sup> Eurofinas response to the European Commission's consultation on responsible lending and borrowing in the EU. Eurofinas. 08.2009, lk 9. Arvutivõrgus: <http://www.eurofinas.org/uploads/documents/positions/Eurofinas%20response%20to%20consultation%20on%20Responsible%20lending.pdf>. 12.04.2014.

<sup>89</sup> Siibak 2009, lk 706.

<sup>90</sup> Finantsinspeksioon ja Tarbijakaitseamet rõhutavad mõistliku laenamise tähtsust. Eesti Pangaliit. 25.04.2011. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/266-pangaliit-finantsinspeksioon-ja-tarbijakaitseamet-rohutavad-moistliku-laenamise-taetsust>. 12.04.2014.

<sup>91</sup> 2014 Brings New Rules to Mortgage Lending. 7.01.2014. Arvutivõrgus: <http://www.responsiblelending.org/mortgage-lending/research-analysis/2014-brings-new-rules-to-mortgage-lending.html>. 12.04.2014.

vastutustundliku laenamise põhimõtetest või mitte.<sup>92</sup> Eestis juba 1996. aastal vastu võetud ja 2011. aastal täiendatud hea pangandustava kohaselt käitub pank laenusuhete loomisel vastutustundlikult ja aitab kaasa tingimuste loomisele, et klient saaks hinnata võetava laenu- või krediidisuhete sobivust isikliku laenuhuviga, finantsolukorraga ja hinnata laenamisega kaasnevaid riske.<sup>93</sup>

Lisaks sellele on Eestis krediidiandjale pandud KAS-i §-ga 83 kohustus järgida laenu andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtteid, kuid nende põhimõtete täpsem sisustamine on jäetud VÕS-i, erinevate juhendite ja ka kohtupraktika hooleks. Finantsinspeksioon toob välja, et krediidiasutuse tegevust ei saa kvalifitseerida vastutustundliku laenamise nõude rikkumisena, kui see puudutab asjaolusid, mis ei ole krediidiasutuse otsese kontrolli all ja millega kaasnevad riskid on laenuvõtmisele olemuslikud või mida krediidiasutus ei saanud ega pidanud ette nägema.<sup>94</sup>

### **1.2.2. Reguleerimise ulatus Euroopa ja Eesti õiguses**

Kuivõrd pangandus on inimeste igapäevaelu loomulik osa, siis on ka tarbijate krediidivõtmise protsess paljudes riikides olnud juba ammu erinevate õigusaktidega reguleeritud valdkond. Ka Riigikohus tõdeb, et tarbijakrediidilepingu regulatsioon erineb tunduvalt tavalise laenulepingu regulatsioonist. Selle põhjuseks on tarbija kui õiguskäibes nõrgema poole õiguste suurema kaitsmise vajadus. Seda asjaolu on arvestatud ka Euroopa Liidu kehtivas õiguses, vastu on võetud mitu tarbijakrediidilepingut reguleerivat direktiivi.<sup>95</sup>

Tänapäeva Euroopas baseeruvad tarbijakrediiti puudutavad siseriiklikud regulatsioonid paljuski Euroopa Parlamendi ja Nõukogu poolt 2008. aasta 23. aprillil vastu võetud direktiivil 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistati kehtetuks Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ.<sup>96</sup> Viimane oli vastu võetud juba 28 aastat tagasi 1986. aastal ning selle preambula kohaselt oli direktiivi vastuvõtmise aluseks asjaolu, et tarbijakrediiti käsitlevates liikmesriikide õigusaktides esines suuri erinevusi ning oli oht, et kõnealused erinevused

---

<sup>92</sup> Näited Rootsi, Prantsusmaa ja Saksamaa kohta. Vt: Siibak 2009, lk 708.

<sup>93</sup> Eesti Pangaliit. Hea pangandustava.

<sup>94</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

<sup>95</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-170-13 punkt 12.

<sup>96</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23.04.2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2008:133:0066:0092:ET:PDF>. 12.04.2014.

võivad esile kutsuda krediidiandjate vahel konkurentsi moonutamist ühisturul.<sup>97</sup> Lisaks sellele võeti 2014. aasta veebruaris vastu Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta.<sup>98</sup> Täna võib seega tõdeda, et krediidiõiguse tähtsate osade otsustava ühtlustamisega on Euroopas saavutatud tarbijakaitse märkimisväärselt kõrgem tase.<sup>99</sup>

Tarbijakrediidilepinguid käsitleval direktiivil on kaks eesmärki: tagada tarbijakaitse kõrge tase ja tugevdada piiriüleste tarbijakrediitide siseturgu.<sup>100</sup> Elamukinnisvara direktiiv lisab eelnimetatutele veel juurde eesmärgi kujundada läbipaistvam, tõhusam ja konkurentsivõimelisem siseturg ning ühtlasi edendada jätkusuutlikku laenuandmist ja -võtmist ning finantsalast kaasamist.<sup>101</sup> Sageli viidatakse tarbijakrediidi direktiivile seoses vastutustundliku laenamise kontseptsiooniga. Tegelikult ei sisalda otseselt sõnapaari „vastutustundlik laenamine“ ei tarbijakrediidi ega ka elamukinnisvara direktiiv. Siiski on samasisuline mõte äratuntav tarbijakrediidi direktiivi preambula punktist 26, mille kohaselt peaksid liikmesriigid võtma kasutusele asjakohaseid meetmeid, et edendada vastutustundliku teenusepakkumise põhimõtteid krediidisuhte kõikides etappides, võttes arvesse oma krediiditurul eripära. Samuti täpsustab punkt 26, et laieneval krediiditurul on oluline, et krediidiandjad ei tegeleks vastutustundetu laenamisega ega annaks krediiti ilma eelneva krediidivõimelisuse hinnanguta. Ühtlasi pannakse kohustus ka tarbijatele, kes peaksid samuti toimima läbimõeldult ja austama oma lepingulisi kohustusi.

Siiski on tarbijakrediidi direktiivi vastutustundliku laenamise regulatsioon üsna abstraktne, näiteks ei ole seal määratletud, mida täpselt mõista krediidivõimelisuse ja krediidivõimelisuse hindamise all. Samas ei ole tulenevalt direktiivi preambula punktist 26 liikmesriikidel keelatud direktiivi regulatsiooni teatud määral täpsustada ja anda krediidiandjale täpsemaid juhtnööre ja suuniseid,<sup>102</sup> mida Eesti seadusandluses ongi VÕS-i 2013. aasta muudatustega tehtud.

---

<sup>97</sup> Euroopa Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, 22.12.1986, tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31987L0102:ET:HTML>. 12.04.2014.

<sup>98</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/.

<sup>99</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/et/treaties/dat/32007X1214/hm/C2007303ET.01000101.htm>. 26.02.2014.

<sup>100</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta.

<sup>101</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL seletuskiri, p 6.

<sup>102</sup> Siibak 2013, lk 3.

Seni on EL-i tarbijadirektiivides lähtunud miinimumharmoneerimise põhimõttest, mis tähendab, et liikmesriikidel on tarbija paremaks kaitsmiseks lubatud kehtestada siseriiklikus õiguses norme, mis on rangemad direktiivide sätetest. Viimastel aastatel on aga järjest rohkem võimalik täheldada tendentsi maksimumharmoneerimise poole – sellisel juhul pannakse direktiiviga paika teatud tarbijakaitsestandard ning liikmesriigid ei tohi kehtestada sellest madalamat ega kõrgemat standardit.<sup>103</sup> Ka mitmed tarbijakrediidi direktiivi osas kommentaare andnud osapooled soovivad minimaalset nõuete ühtlustamist, kuna erinevate riikide tarbijate praktika krediititoodete kasutamisel on väga erinev<sup>104</sup> ja reaalselt ei otsi enamik tarbijaid endale sobivat krediititoodet teisest riigist.

Kui analüüsida kehtiva tarbijakrediidi direktiivi erisusi võrreldes varem kehtinuga, siis põhimõttelisi erinevusi ei ole väga palju. Üks põhimõttelisemaid erinevusi kahe direktiivi vahel on direktiivi mõjuala ehk kas liikmesriikidel lubatakse kehtestada direktiivist rangemaid tarbijakaitsemeetmeid. Kui varasemas direktiivis 87/102/EMÜ on asutud seisukohale, et liikmesriike ei tohiks takistada säilitamast või vastu võtmast rangemaid tarbijakaitsemeetmeid, siis uuemas direktiivis 2008/48/EÜ selline piirang kehtestatakse. Seda siiski vaid juhul, kui norme on käesoleva direktiiviga ühtlustatud. Seega tekitab uuem tarbijakrediidi direktiiv olukorra, kus tegemist on justkui maksimumharmoniseeruva direktiiviga, kuid mitmed direktiivi preambula punktid<sup>105</sup> lubavad seevastu järeldada, et eeldusel, kui direktiivi reguleerimisalast välja jäävad valdkonnad on siiski direktiivi sätetega kooskõlas, lubatakse liikmesriigil säilitada või kehtestada siseriiklikke õigusakte. Seda võimalust on Eesti kasutanud näiteks krediitdilepingute osas, mille summa on väiksem kui 200 eurot või suurem kui 75 000 eurot.

Kuigi Euroopa Liidus ollakse seisukohal, et tarbijakrediidi direktiivi vastuvõtmisega astutakse tarbijakaitse valdkonnas suur samm edasi ning ei ole mõistlik teha erinevate tarbijakrediidi toodete nõuetes erisusi,<sup>106</sup> on tegelikkus siiski teistsugune ning nimetatud direktiiv ei kohaldu kaugeltki kõigile krediititoodetele. Näiteks direktiiv 87/102/EMÜ osundab selgelt põhjusele,<sup>107</sup> miks kehtivad direktiivis toodud sätted vaid teatud summaga krediitidele, tuues

---

<sup>103</sup> Lepinguõiguse ühtlustamine Euroopa Liidus. Riigikogu kantselei õigus- ja analüüsi osakond Nr 6. 18.05.2011. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/doc.php?87762>. 12.04.2014.

<sup>104</sup> Summary of Responses to the Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. European Commission. Brussels: 30.11.2009, lk 4. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/credit/resp\\_lending/feedback\\_summary\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/resp_lending/feedback_summary_en.pdf). 12.04.2014.

<sup>105</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p-d 7, 9, 10, 11.

<sup>106</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>107</sup> Euroopa Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ preambula.

ära, et väga suuri rahasummasid hõlmavad krediidilepingud kalduvad erinema tavalistest tarbijakrediidi lepingutest ning direktiivi sätete kohaldamine väga väikeste rahasummade suhtes võib tekitada tarbetuid halduskulusid nii tarbijatele kui krediidiandjatele. Selline põhjendus puudub aga direktiivis 2008/48/EÜ, mille kohaselt jäetakse käesoleva direktiivi reguleerimisalast välja krediidilepingud, mille summa on väiksem kui 200 eurot või suurem kui 75 000 eurot.<sup>108</sup> Direktiivis 87/102/EMÜ on direktiivi kohaldumise summaline piir määratletud eküüdes ja artikkel 2 toob välja, et direktiivi ei kohaldata krediidilepingute suhtes, mis hõlmavad summasid suurusega alla 200 eküü või üle 20000 eküü. Samas muudetakse elamukinnisvara direktiiviga ka tarbijakrediidi direktiivi ning selle kohaselt peaksid tagatiseta sõlmitud krediidilepingud, mille eesmärk on elamukinnisvara renoveerimine ning mille kogusumma on suurem kui 75 000 eurot jääma direktiivi 2008/48/EÜ reguleerimisalasse.<sup>109</sup>

Nii varasem kui ka uuem tarbijakrediidi direktiiv jätavad oma reguleerimisalast välja krediidilepingud, mille eesmärk on rahastada maa või olemasoleva või projekteeritava ehitise omandiõiguse omandamist või säilitamist.<sup>110</sup> Direktiivis 2008/48/EÜ välistatakse ka direktiivi kohaldamine krediidilepingutele, mille alusel antakse krediiti kinnisvara tagatisel, kuna seda liiki krediit on väga spetsiifilise iseloomuga, kuid paljud liikmesriigid kohaldavad seda direktiivi siiski hüpoteeklaenude suhtes.<sup>111</sup> Seda teed on läinud ka Eesti. Siiski reguleerib Euroopa õiguse kohaselt hüpoteegiga tagatud krediidilepinguid Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL<sup>112</sup> ehk elamukinnisvara direktiiv.

Direktiivi 87/102/EMÜ artiklid 4 ja 6 sätestavad küll vastavalt krediidiandja kohustuse kirjalikus lepingus ära näidata krediidi kulukuse aastamäär ja selle muutmise tingimused ning teavitada klienti tema krediidilimiidist, kui see on olemas, samuti aastasest intressimäärast ja lepingu sõlmimise hetkest kohaldatavatest maksudest. Siiski ei ole need kohustused võrreldavad tänasel päeval vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks tehtavate toimingute ega ka direktiivis 2008/48/EÜ selgesõnaliselt sätestatud kohustustega.

---

<sup>108</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 10.

<sup>109</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL seletuskiri, p 18.

<sup>110</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 14 ja Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ artikkel 2.

<sup>111</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>112</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 3.

Euroopa riikide praktika tarbijakrediidi direktiivi ülevõtmisel on erinev. Paljud liikmesriigid laiendasid direktiivi reguleerimisala muudele finantstoodetele, näiteks hüpoteegiga tagatud laenudele või üüri- ja liisingulepingutele ning see ei ole mingeid märgatavaid probleeme põhjustanud.<sup>113</sup> Eesti ei ole oma seadusandlusesse võtnud üle tarbijakrediidi direktiivis välja toodud krediidi summal põhinevaid piiranguid ja seega kehtivad ühesugused nõuded nii 10 euro kui ka 100 000 euro laenamisel. I. Ulst osundab, et kuni 01.05.2009 kehtis ka Eestis tarbijakrediidi regulatsioonides piirang, mille kohaselt jäid reeglite mõju alt välja krediidisummad, mis olid väiksemad kui 200 või suuremad kui 75 000 eurot. Alates 01.05.2009 kehtib nii teavitamiskohustus kui ka krediidivõimekuse hindamise kohustus tarbijakrediidi väljastamisel, olenemata krediidi summast.<sup>114</sup>

Eesti seadusandlusesse viidi vastutustundliku laenamise põhimõtted varasemast selgemini sisse VÕS-i muudatustega, mis jõustusid 01.07.2011. Nii näiteks sätestab VÕS-i § 403<sup>2</sup>, erinevalt selle aluseks olnud direktiivile 2008/48/EÜ, selgesõnaliselt vastutustundlikku laenamise põhimõtte ning loetleb kohustused, mille täitmisel võib krediidi andmist pidada vastutustundlikuks.<sup>115</sup> Siiski ei saa VÕS-i § 403<sup>2</sup> sõnastust lugeda üheselt mõistetavaks ja piisavaks, kuna tarbijakaitseameti järelevalve teostamise käigus on ilmnenud probleeme seoses vastutustundliku laenamise regulatsiooni tõlgendamisega. Esiteks on tekitanud raskusi mõningate määratlemata õigusmõistete (nt krediidivõimelisus, krediidivõimelisuse hindamine) sisustamine. Teiseks on selgunud, et eelkõige kiiralaenuandjad on üritanud VÕS-i §-i 403<sup>2</sup> tõlgendada viisil, mis ei ole kooskõlas selle regulatsiooni eesmärgi ja mõttega. Nimelt tuginevad krediidiandjad tarbija kohustusele esitada tõeseid andmeid oma kohustuste ja sissetulekute kohta, aga mitte oma kohustusele hinnata krediidivõimelisust.<sup>116</sup>

Autori hinnangul jättis seaduslooja 2013. aastal VÕS-i muutes sügavama analüüsita mitmed õigusloome protsessis osalenud osapoolte arvamused, millele lahendusi otsides oleks tänasel päeval seaduse rakendamisega seonduvaid kitsaskohti vähem. Näiteks on seaduseelnõu kooskõlastusringil esitatud arvamustest näha, et Eesti Kaubandus-Tööstuskoda osundab, et kuna tarbijakrediidi taotlemisel on mõlemale poolele oluline just krediidi taotlemise kiirus ning lihtsus, siis mida rohkem segadust tekitavaid nõudeid krediidivõimelisuse hindamiseks seaduses sätestatakse, seda reaalsem on võimalus, et vastava krediidi pakkumine ja taotlemine ei tasu ära ning sellega piiratakse nii ettevõtlusvabadust kui ka tarbijate võimalust valida

---

<sup>113</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta.

<sup>114</sup> Ulst, lk 35.

<sup>115</sup> VÕS-i § 403<sup>2</sup> tulenevaid kohustusi analüüsib autor töö teises peatükis.

<sup>116</sup> Siibak 2013, lk 1.

omale sobiv toode.<sup>117</sup> Seaduslooja vastas selle peale, et eelnõu eesmärk ei ole muuta tarbijakrediidi andmist ega võtmist ülemäära keeruliseks ega aeganõudvaks, kuid krediidi võtmise kiirus ei saa pidada olulisemaks sellest, et pooltel oleks võimalik teha kaalutletud laenuotsus ning et nad oleksid laenu võtmisel võimalikult hästi informeeritud.<sup>118</sup> Autor nõustub seaduslooja üldpõhimõttega, et laenu andmise kiirus ei saa prevaleerida laenu andmise kvaliteedi üle, mis ei mõjuta pikas perspektiivis mitte ainult konkreetse tarbija majanduslikku olukorda, vaid võib sarnaste juhtumite kuhjudes osutada ülimalt negatiivseks kogu Eesti majandusolukorrale. Siiski on autor seisukohal, et põhjendamatult jäeti täiendava tähelepanuta viide sellele, et krediidi väljastamise protsessi kulude olulise tõusu tingimustes kahaneb tarbijate võimalus valida endale sobiv krediiditoode, kuna väiksema krediidisumma väljastamine ei ole enam seda teenust pakkuvate ettevõtete jaoks kasumlik ja seetõttu võidakse sellest loobuda.<sup>119</sup> Eriti mõjutab selline teenuste valiku ahendamine madalama krediidivõimelisusega tarbijat, kes juba varasemalt kehtinud tingimuste valguses ei oleks võib-olla rangemate krediidivõimelisuse nõuetega pankade kliendiks üldse kvalifitseerunud.

Eelnevalt väljendatud probleemid saavad aga tekkida eelkõige seetõttu, et vaatamata direktiivis 2008/48/EÜ sätestatule<sup>120</sup> kohalduvad Eestis vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevad kohustused kõikidele krediidisummadele, olenemata selle suuruselt. Seaduslooja on olnud seisukohal, et kuna Eestis on alles paari aasta eest kaotatud tarbijakrediidi regulatsioonist välistus teatud summast alla- ja ülespoole jäävatele tarbijakrediidilepingutele, ei saa pooldada lähenemist, mille kohaselt hakkaksid uued täpsustatud reeglid kohalduma ainult alla 200 euro või üle 75 000 euro suurustele laenudele. Krediidivõimelisuse osas erandi tegemine oleks praktikas ilmselt segadusttekitav.<sup>121</sup>

Tegelikult on vastutustundliku laenamise põhimõtet sõnaselgelt sisaldanud juba alates 01.01.2007 ka krediidiasutuste seaduse<sup>122</sup> (KAS) § 83, kuid põhimõtteliselt kehtis see ka

---

<sup>117</sup> Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja juurde. Lisa 1. Kooskõlastustabel. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=9025f40a-0912-4a24-bd71-10c2290523da&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=9025f40a-0912-4a24-bd71-10c2290523da&). 12.04.2014.

<sup>118</sup> Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja juurde. Lisa 1. Kooskõlastustabel.

<sup>119</sup> Kulude kasvu on kinnitanud ekspertküsimumstikus ka Swedbanki töötaja A. Õunpuu, samas ei kinnita seda BestCredit.ee esindaja F. Sooläte. Vt: A. Õunpuu. Ekspertküsimumstik vastutustundliku laenamisega kaasnevate kohustuste kohta ja F. Sooläte. Ekspertküsimumstik vastutustundliku laenamisega kaasnevate kohustuste kohta.

<sup>120</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ kohaselt jäävad direktiivi reguleerimisalast välja krediidilepinguid, mille summa on väiksem kui 200 eurot või suurem kui 75 000 eurot. Vt: Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 10.

<sup>121</sup> Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja juurde. Lisa 1. Kooskõlastustabel.

<sup>122</sup> Krediidiasutuste seadus - RT I 1999, 23, 349; RT I, 23.12.2013, 30.

varem.<sup>123</sup> KAS-i § 83 sätestab laenude nõuded ning selle lõige 3 täpsustab, et krediidasutus on kohustatud laenude andmisel ja jälgimisel järgima krediidasutuse sisemisi krediteerimise põhiprintsiipe, häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamiseks on krediidasutus kohustatud koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks. Samas on autor seisukohal, et krediidasutuste seadus raamistab vastutustundliku laenamise peajasjalikult mõistliku laenukoormuse arvutamise ja selleks vajalike andmete kogumise ja säilitamisega. Seega ei täpsustata siinkohal, kuidas nimetatud mõistlikku laenukoormust arvutama peaks ning täielikult puudub märge ka tänapäeval vastutustundliku laenamise ühe lahutamatu osa ehk lepingueelse teavitamiskohustuse kohta.

Eestis jagunevad tarbijakrediidi andjad kaheks. Ühelt poolt Eestis tegutsemisõigust omavad krediidasutused, kelle suhtes teostab järelevalvet finantsinspeksioon<sup>124</sup> ja teiselt poolt kiiralaenude pakkujad, kelle üle teostab järelevalvet tarbijakaitseamet.<sup>125</sup> Mõlemad ametkonnad on andnud välja ka omapoolse juhendmaterjali vastutustundliku laenamise põhimõtete järgimiseks, mis on oma olemuselt üsna sarnased. Vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks paneb finantsinspeksiooni juhend krediidiandjatele mitmesuguseid kliendi informeerimise ja talle sobiva maksekoormuse arvutamise seonduvaid kohustusi,<sup>126</sup> mis on tegelikult ära toodud ka KAS-i §-des 83 ja 89. Samas tunnistab ka finantsinspeksioon, et vastutustundliku laenamise nõuete täitmist vajaliku hoolsusega ei saa käsitleda positiivse tulemuse garantiina kliendi hilisema maksevõime suhtes. Samuti ei kvalifitseeru kliendi hilisem makseraskustesse sattumine vaikumisi krediidasutuse hooletuseks.<sup>127</sup> Lisaks sellele toob A. Õunpuu välja, et pigem on küsimus selles, kas krediidiandjatel on motivatsiooni reeglite järgimiseks. Krediidasutus, kelle üle teostatakse järelevalvet ning kes „müüb“ usaldusväärset on varmam olema vastutustundlik laenaja kui krediidiandja, kelle jaoks reeglite järgimata jätmise tagajärg realiseerub üksnes konkreetses kaasuses.<sup>128</sup> Selle seisukohaga nõustub ka tarbijakaitseamet.<sup>129</sup> Seda tõestab ka asjaolu, et Eesti finantssektoris tegutsejate hinnangul satub kiiralaenu saajatest kolmandik makseviivitusse,<sup>130</sup> mis tähendab

<sup>123</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 24.

<sup>124</sup> Finantsinspeksioon. Arvutivõrgus: <http://www.fi.ee/index.php?id=2>. 12.04.2011.

<sup>125</sup> Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele. Tarbijakaitseamet. 22. 11.2012. Arvutivõrgus: [http://tarbijakaitseamet.ee/public/Juhend\\_krediidiandjatele\\_vastutustundlik\\_laenamine\\_.pdf](http://tarbijakaitseamet.ee/public/Juhend_krediidiandjatele_vastutustundlik_laenamine_.pdf). 12.04.2014.

<sup>126</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013 p 4.3.

<sup>127</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013 p 5.

<sup>128</sup> Õunpuu.

<sup>129</sup> Tarbijakaitseamet. Ekspertküsimustik vastutustundliku laenamisega kaasnevate kohustuste kohta.

<sup>130</sup> Danilov, lk 6.

ligikaudu 35 000 inimest.<sup>131</sup> Tarbimiskrediidi võlgadega on hädas eelkõige madalama haridustasemega isikud, kelle kuusissetulek on reeglina Eesti keskmisest madalam ja nad on võtnud rohkem kui ühe laenu.<sup>132</sup>

### 1.2.3. Informeeritud tarbija kui üks vastutustundliku laenamise aluseid

Enesekindlad ja informeeritud tarbijad on majanduse mootoriks. Kuid selleks tuleb tarbijaid varustada piisavate oskuste ja vahenditega, et nad saaksid tagada efektiivse kaitse selliste riskide vastu, mille vastu nad oleksid indiviididena kaitsetud.<sup>133</sup> Üheks peamiseks vahendiks tarbijate majanduslike huvide kaitsmisel ongi ettevõtjate teavitamiskohustus.<sup>134</sup> Sageli tuleb tõdeda, et lepingu osapooled on ebavõrdselt informeeritud ja ettevõtte ning tarbija vahel sõlmitavate lepingute puhul on sageli tarbija juurdepääs teatud spetsiifilisele informatsioonile piiratud.

Tuleb arvestada sellega, et läbirääkimisi peavad osapooled, kelle läbirääkimisjõud ja teadlikkus ei ole võrdsed, nagu näiteks ettevõtte ja tarbija.<sup>135</sup> Lepingupoolte ebavõrdne võimalus saada informatsiooni muudabki lepingupoolte seisundi läbirääkimistel ebavõrdseks.<sup>136</sup> Informatsiooni paradigma baseerub eeldusel, et finantstoodete pakkujale pandud kohustus anda kliendile informatsiooni, viib selleni, et tarbijad langetavad paremaid ja informatsioonil baseeruvaid otsuseid.<sup>137</sup> Üldlevinud arusaama järgi peaks informatsiooni ebavõrdsest kättesaadavusest tuleneva riski maandama osapool, kellel on piisavalt teadmisi ja võimalus võtta kasutusele meetmed ebasoovitava tagajärje saabumise vältimiseks. Tavapärase eelduse kohaselt on tarbijal endal kõige parem ülevaade oma olukorra kohta ja seega on just tarbija ise see, kes saaks maandada ülelaenamise riski.<sup>138</sup> Ühelt poolt võib selle väitega nõustuda, kuna tarbijal on enda majandusliku olukorra ning praegust olukorda tulevikus nii positiivselt kui ka negatiivselt mõjutada võivate asjaolude kohta kõige täpsem informatsioon. Samas ei saa selle seisukohaga nõustuda seetõttu, et keskmisel tarbijal puudub spetsiifiline teave üldise majandusolukorra muutuse kohta, mis võib mõjutada tema sissetulekuid ja seeläbi ka maksevõimet. Samuti ei suuda paljud tarbijad pikas perspektiivis hinnata

<sup>131</sup> Danilov, lk 8.

<sup>132</sup> Danilov, lk 14-15.

<sup>133</sup> J. Stuyck. Setting the Scene. – H.-W. Micklitz, J. Stuyck, E. Terry. Cases, Materials and Text on Consumer Law. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing 2010, lk 18-19.

<sup>134</sup> R. Ligi. Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. Juridica 2006/VIII, lk 530.

<sup>135</sup> J. Cartwright, M. Hesselink. (toim). Precontractual Liability in European Private Law. New York: Cambridge University Press 2008, lk 449-450.

<sup>136</sup> I. Kull, I. Parrest. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – Juridica 2003/IV, lk 214.

<sup>137</sup> Colaert, Van Dyck, lk 372.

<sup>138</sup> Reifner, lk 60-61.

adekvaatselt oma krediivõimelisust. Näiteks ei tohiks krediivõimelisuse hindamisel võtta arvesse müügipreemiaid, mis mõjutavad oluliselt krediidisaaaja keskmist sissetulekut, kuid ei ole püsiva iseloomuga. Nendega arvestamise vea tegid buumiajal ka suuremad pangad.

Sageli viidatakse<sup>139</sup> vajadusele muuta tarbijaid enesekindlamaks, et nad julgeksid tarbida ka teiste riikide krediitootooteid. Seda argumenti kasutatakse, et õigustada tarbijatele teatava n-ö turvavõrgu loomist seadusandluses ja ka uuema aja katseid harmoniseerida tarbijakaitse valdkonda.<sup>140</sup> Teisalt tõdetakse, et piiriüleste tarbijakrediitdilepingute sõlmimise suurenemine ei olegi nii tähtis, kuna vaid väga vähesed finantsasustused pakuvad piiriüleseid tarbijakrediitdilepinguid.<sup>141</sup> Hüpoteeği tagatisel laenu teisest riigist sageli ei võeta ning ka tarbijate praktika krediitootodete kasutamisel on Euroopa Liidus liikmesriigiti väga erinev.<sup>142</sup> Lisaks ei takista piiriülese tarbijakrediitdilepingu sõlmimist mitte niivõrd õigusküsimused kui pigem keeleprobleemid.<sup>143</sup> Keeleprobleeme ei saa siiski alahinnata näiteks seetõttu, et tarbija kaalutletud otsuse eelduseks on asjaolu, et talle edastatav informatsioon on talle mõistetav.

Kuigi puudub ühtne arusaam sellest, kas üha suurema hulga informatsiooni pakkumine tarbijatele tähendab seda, et nad langetavad oma otsuseid teadlikumalt<sup>144</sup> ja et suurenenud infosaamise õigus vähendab ülelaenamise riski,<sup>145</sup> on nii Euroopa Liidus kui ka mujal maailmas võetud suund sinna, et tarbijale tuleb juba lepingu sõlmimisele eelnevalt pakkuda krediitootodete kohta informatsiooni, mis aitaks tarbijal koos krediidiandjaga valida talle sobivaima krediitootoote.

See võib aga tähendada, et inimene upub erinevatesse paberitesse ning informatsiooni üleküllus takistab efektiivse otsuse tegemist.<sup>146</sup> Ka Euroopa Liidu direktiivide erinevad vormi- ja stiilinõuded võivad tekitada segadust.<sup>147</sup> Praktika näitabki, et väga sageli ei tee laenaja informeeritud otsust, kuna tegelikult puudub tal valikuvõimalus või ta ei oska seda otsust

---

<sup>139</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>140</sup> Stuyck, lk 19.

<sup>141</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta.

<sup>142</sup> Summary of Responses to the Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU, lk 4.

<sup>143</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta.

<sup>144</sup> H. Beale, G. Howells. Pre-contractual Information Duties in the Optional Instrument. – R. Schulze, J. Stuyck. (toim). Towards a European Contract Law. Munich: Sellier. European Law Publishers 2011, lk 50.

<sup>145</sup> Reifner, lk 221.

<sup>146</sup> T. Wilhelmsson, S. Tuominen, H. Tuomola. Consumer Law in the Information Society. Hague, London, Boston: Kluwer Law International 2001, lk 232-233.

<sup>147</sup> C. Twigg-Flesner. The Europeanisation of Contract Law. Current controversies in law. London and New York: Routledge-Cavendish 2008, lk 71.

teha.<sup>148</sup> Viimastel aastatel tuuakse finantsvaldkonna kirjanduses järjest enam esile, et pangakliendi võimekus mõista, kasutada ja käituda kasutada oleva informatsiooni kohaselt on kognitiivselt piiratud.<sup>149</sup> Seetõttu võib väita, et liiga palju informatsiooni võrdub liiga vähese teabega või informatsiooni puudumisega.<sup>150</sup> Ka A. Õunpuu toob välja, et krediitiasutuste puhul ei ole probleemiks mitte tarbijale antava info vähesus vaid pigem info rohkus, mis hakkab segama info vastuvõtmist. Näiteks hüpoteegiga tagatud laenu esmanõustamisele kulub üldjuhul ca 1 tund kuni 1,5 tundi, millele lisandub suur info hulk.<sup>151</sup> Samuti leiab Martin Ebers, et teabe rohkus ei taga ilmtingimata informeeritud ja seega paremat valikut, kuna keskmine tarbija ei suuda tihti teavet adekvaatselt töödelda. Samas toob ta välja, et finantsteenuste puhul on teabe ülekülluse vähendamine võimalik ainult teatava piirini. Mida keerulisem on leping, seda detailsem peab olema teave, et tarbija saaks teha kaalutud valiku.<sup>152</sup> Lisaks tuleb arvestada seda, et täiendavad teavitamiskohustused suurendavad ka krediidiandja kulutusi, mille lõppkokkuvõttes maksab kinni tarbija.<sup>153</sup>

Keel on kommunikatsiooni ebatäiuslik vahend ning võib juhtuda, et läbirääkimistel ei pöörata tähelepanu sõnastuslikele nüanssidele, mis võivad hiljem olla olulised.<sup>154</sup> Mida keerulisem on toode või teenus ning selle kohta käiv informatsioon, seda tõenäolisemalt ei suuda tarbija selle informatsiooni põhjal arukat otsust langetada.<sup>155</sup> Spetsiifiliste teadmisteta klient ei tunne ära asjaolusid, mille suhtes tal peaks olema lepingu eesmärki arvestades oluline huvi.<sup>156</sup> Kuid isegi siis, kui krediidiandja teeb kõik endast oleneva, et anda tarbijale piisavalt informatsiooni, on ikkagi neid inimesi, kes ei süüvi pakutavasse või ei saa sellest lihtsalt aru.<sup>157</sup> Viimastel aastatel ongi uurimused näidanud, et isegi juhul, kui tarbijale on informatsioon tehtud kergesti kättesaadavaks, on suur tõenäosus, et seda ignoreeritakse.<sup>158</sup> Seega tuleb tõdeda, et ka pakutav informatsioon ei aita alati tarbijal teha teadlikku otsust.<sup>159</sup>

---

<sup>148</sup> S. Nield. Borrowers as consumers: new notions of unconscionability for domestic borrowers. – M. Kenny, J. Devenney, L. F. O'Mahony. (toim). Unconscionability in European Private Financial Transactions. Protecting the Vulnerable. New York: Cambridge University Press 2010, lk 203.

<sup>149</sup> K. Siibak. Pangandussüsteemi usaldusvärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011, lk 68.

<sup>150</sup> Ligi, lk 535.

<sup>151</sup> Õunpuu.

<sup>152</sup> Ligi, lk 536.

<sup>153</sup> Wilhelmsson, Tuominen, Tuomola, lk 232-233.

<sup>154</sup> J. Karton. The Culture of International Arbitration and the Evolution of Contract Law. Oxford: University Press 2013, lk 195.

<sup>155</sup> A. C. Ciacchi, S. Weatherill. (toim). Regulating Unfair Banking Practices in Europe: The Case of Personal Suretyships. Oxford: University Press 2010, lk 31-32.

<sup>156</sup> Siibak 2011, lk 69.

<sup>157</sup> Eurofinas response to the European Commission's consultation on responsible lending and borrowing in the EU, lk 12.

<sup>158</sup> Colaert, Van Dyck, lk 372.

<sup>159</sup> Cartwright, lk 214.

## **2. Vastutustundliku laenamisega seonduvad lepingueelsed kohustused**

### **2.1. Kohustuste peamised allikad**

Käesolevas peatükis annab autor ülevaate vastutustundliku laenamise põhimõttega seonduvatest lepingueelsetest kohustustest ja nende peamistest allikatest. Nii VÕS-ist, KAS-ist kui ka TsÜS-ist tulenevalt on tegemist eelkõige lepingueelsete kohustustega.

Lepingueelsete läbirääkimiste regulatsioon kehtestab erandi üldise lepinguvabaduse suhtes, pannes pooltele hea usu põhimõttest tulenevaid kohustusi ja kehtestades vastutuse kohustuste rikkumise eest. Lepingueelsed läbirääkimised on aluseks võlasuhte tekkimisele, vaatamata sellele, et VÕS-i §-s 3 sätestatud loetus läbirääkimisi kui iseseisvat võlasuhte tekkimise alust nimetatud ei ole.<sup>160</sup> Üldnormina on krediidiandja lepingueelne teavitamiskohustus sätestatud VÕS-i §-s 14, mida käsitletakse põhjalikumalt teavitamiskohustuse peatükis.

Krediidiasutustele on krediidi andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise kohustus sõnaselgelt sätestatud alates 1. jaanuarist 2007 kehtivas KAS-i § 83 lg 3 redaktsioonis ning see on põhimõtteliselt järeldatav ka sama sätte varem kehtinud redaktsioonist.<sup>161</sup> Vastutustundliku laenamise sõnastust kasutava paragrahvi täiendati VÕS-i 2011. aastal, kui lisati § 403<sup>2</sup>, mis sätestab krediidiandja kohustuse rakendada tarbijakrediidi andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtet. Tegelikult jäi toonane sõnastus siiski liiga üldsõnaliseks ning selle kasutamine tekitas praktikas küsimusi. Täpsemalt peatub autor VÕS-i §-l 403<sup>2</sup> krediidivõimelisuse hindamise peatükis.

Krediidiandja vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevatest kohustustest annab ülevaate ka finantsinspektsiooni juhend, mis rõhutab vajadust järgida krediidi väljastamisel lisaks vastutustundliku laenamise põhimõttele ka häid pangandustavasid. Juhend kohaldub laenu väljastamise eelsetele toimingutele, nagu laenuanalüüsi teostamine, mõistliku laenukoormuse arvutamine, lepingueelse teabe esitamine jmt.

---

<sup>160</sup> P. Varul, jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, § 14/4.1.

<sup>161</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 24.

Võttes aluseks VÕS-i § 403<sup>2</sup> ning lähtudes ühtlasi ka VÕS-i §-s 14 sätestatust võib vastutustundliku laenamise põhimõtte täitmise aluseks olevad kohustused jagada kolme gruppi: krediidiandja lepingueelne teavitamiskohustus, krediidiandja poolne tarbija krediidivõimelisuse hindamise kohustus, tarbija kohustus anda krediidiandjale krediidivõimelisuse hindamiseks vajalikku informatsiooni.

## 2.2. Teavitamiskohustus

Nagu eelnevast peatükist võib järeldada, on teavitamiskohustus üks vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevaid peamisi kohustusi. Selle eesmärgiks on, et mõlemad osapooled annavad teisele informatsiooni, mida mõistlik inimene peab lepingu asjaoludest lähtuvalt oluliseks ja mille kohta võib teisel poolel olla põhjendatud huvi.

Krediidiandjate teavitamiskohustus kehtestati tarbijakaitse eesmärgil paljudes riikides juba 1960-ndate lõpus ja 1970-ndatel.<sup>162</sup> Tänapäeval peetakse tarbija informeerimist krediiditurul konkurentsi tekitamise peamiseks teguriks, mis muutub üha tähtsamaks ka Euroopa Liidu tarbijaõiguses. Enamik olemasolevaid direktiive sisaldavad seda kohustust. Üldine Rooma õiguse põhimõte *emptor curiosus esse debet* (iga lepingu osapool peab enne lepingu sõlmimist olema kindel, et tal on piisavalt asjasse puutuvat informatsiooni), mida võis algselt leida ka enamikest Mandri-Euroopa seadustest, tänapäevases Euroopa õiguses enam ei kehti.<sup>163</sup> Õigusteoreetikud on üksmeelsel seisukohal, et informeerimiskohustuse tingib lepingupoolte ebavõrdne ligipääs konkreetsele teabele,<sup>164</sup> millest andis autor ülevaate töö esimeses peatükis.

Nii ongi Euroopa lepinguõiguses paika pandud väga detailsed reeglid selle kohta, millist informatsiooni tuleb tarbijatele anda enne lepingu sõlmimist.<sup>165</sup> Üldjuhul rakendavad Mandri-Euroopa riigid lepingueelset teavitamiskohustust liberaalsemalt kui tavaõiguse riigid.<sup>166</sup> Lepingu täitmise faasis loetakse teavitamiskohustust Mandri-Euroopa õigussüsteemides

---

<sup>162</sup> Ramsay, lk 2.

<sup>163</sup> A. Nordhausen Scholes. Information Requirements. – Howells, G., Schulze, R. Modernising and Harmonising Consumer Contract Law. Munich: Sellier European Law Publishers 2009, lk 213.

<sup>164</sup> Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. – Juridica 2001/V, lk 321.

<sup>165</sup> Vastavad reeglid on kirjas nii tarbijakrediidi direktiivis, e-kaubanduse direktiivis, kindlustusvahenduse direktiivis, elukindlustuse direktiivis, teenuste direktiivis kui ka makseteenuste direktiivis. Vt: Twigg-Flesner, lk 63-68.

<sup>166</sup> R. Selfton Green. (toim). Mistake, Fraud and Duties to Inform in European Contract Law. New York: Cambridge University Press 2005, lk 24-25.

reeglina kõrvalkohustuseks.<sup>167</sup> Seega võib väita, et kaasaegset lepinguõigust iseloomustav rõhuasetus heausksele käitumisele on kaasa toonud muudatusi teatamiskohustuse ulatuses ja seda eelkõige laienemise suunas.<sup>168</sup>

Lisaks direktiividele sisaldub informatsioonikohustus otseselt või kaudselt paljudes raamdokumentides. Näiteks PECL-i artikkel 4:106 toob välja, et lepingupool vastutab ebakorrekse informatsiooni andmise eest. Ka DCFR-i artikkel 3:101 toob välja, et enne lepingu sõlmimist peab andma teisele poolele lepingu kohta olulist informatsiooni. Hindamaks seda, millist informatsiooni peab andma, tuleks aluseks võtta hea tava.

Üldiselt loetakse teatamiskohustusi kas lepingulisest kokkuleppest otse tulenevateks või tuletatakse kaudselt lepinguõiguse üldpõhimõtetest, nagu hea usu ja mõistlikkuse põhimõte,<sup>169</sup> kuna viimase funktsioonideks on muuhulgas lepinguliste kohustuste laiendamine ning sellise käitumismudeli välistamine, mis võib teisele lepingupoolele kahju valmistada.<sup>170</sup>

Teavitamiskohustuse saab jagada, ja praegused Euroopa Liidu direktiivid seda ka teevad, lepingueelseks ja lepinguliseks teavitamiskohustuseks.<sup>171</sup> Sealt edasi on teatamiskohustust võimalik liigitada passiivseks või aktiivseks, sõltuvalt sellest, kas pool peab teavet ise pakkuma või on ta ainult kohustatud vastama esitatud küsimustele. Negatiivne teatamiskohustus tähendab keeldu informatsiooni varjata, mida eristatakse ebaõige teabe andmisest. Võlasuhtes osaleja ei ole õigustatud ka siis ebaõiget teavet andma, kui tal puudus teabe andmise kohustus.<sup>172</sup>

Eesti seadusandluses sätestab lepingueelse teatamiskohustuse VÕS-i § 14, mida erinevate lepingute kohta käivad erireeglid veel täiendavalt täpsustavad. VÕS-i § 14 lg 1 kohaselt on lepingueelseid läbirääkimisi pidavatel osapooltel kohustus anda üksteisele tõeseid andmeid ja arvestada mõistlikult üksteise huvide ning õigustega. VÕS-i kommentaaride kohaselt on tegemist kaitsekohustusega, mis omakorda on tuletatud üldisest kohustusest käituda läbirääkimiste ajal heas usus.<sup>173</sup> Lõige 2 lisab sinna juurde, et lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav isik peab teisele poolele teatama kõigist

---

<sup>167</sup> Kull, Parrest, lk 215.

<sup>168</sup> Kull, Parrest, lk 213.

<sup>169</sup> Kull, Parrest, lk 213.

<sup>170</sup> Reinson, lk 23.

<sup>171</sup> Nordhausen Scholes, lk 217.

<sup>172</sup> Kull, Parrest, lk 215-216.

<sup>173</sup> Varul, § 14/4.2.1.

asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Neist asjaoludest, mille teatamist teine pool ei saa mõistlikult oodata, ei pea teatama.

Eesti õiguskirjanduses lähtutakse sätte sisustamisel suuresti Saksamaa praktikast.<sup>174</sup> Lepingueelsete läbirääkimiste etapis on teatamiskohustus üks peamisi kohustusi ja olulisemaid hea usu põhimõtte väljendusid. Läbirääkimiste pool peab teatavaks tegema eelkõige niisugused andmed, mis ei ole teisele poolele kättesaadavad, eriti kui need puudutavad lepingu täitmist, lepingu eseme õiguslikke omadusi või muid olulisi lepingu esemega seotud asjaolusid. Tüüpolukorrad, kus eeldatakse teatamiskohustuse tekkimist poolte vahel, on eelkõige usaldussuhtele rajatud lepingud ja eriteadmiste ilmne omamine. Erilise usaldusseisundi tekkimise tõttu on nimetatud juhtudel vajalik kaitsta poole ootust saada tavapärasest põhjalikumast teavet, nõustamist või asjakohaste andmete avaldamist.<sup>175</sup>

Lisaks VÕS-ile sätestab teatamiskohustuse kaudselt TsÜS-i § 95, tuues välja, et teha kindlaks, kas käesoleva seaduse §-des 92 ja 94 nimetatud juhtudel tuleb asjaolu teisele poolele teatavaks teha, tuleb eelkõige arvestada, kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on tema poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused. TsÜS-i §-d 92 ja 94 käsitlevad vastavalt eksimust ja pettust. TsÜS-i § 92 lg 3 p 1 kohaselt võib tehingu teinud isik olulise eksimuse mõjul tehtud tehingu tühistada, kui eksimuse põhjustasid tehingu teise poole poolt teatavaks tehtud asjaolud või asjaoludest teatamata jätmine, kui asjaolude teatavakstegemine oli vastavalt hea usu põhimõttele nõutav. TsÜS-i § 94 lg 2 sätestab, et ebaõigete asjaolude avaldamisega on võrdsustatud nendest asjaoludest teatamata jätmine, millest vastavalt hea usu põhimõttele oleks tulnud teatada, samuti selliste asjaolude tõesena avaldamine, mille tõlevastavust avaldaja ei ole kontrollinud ja mis hiljem osutuvad ebaõigeks. Seega seovad nii § 92 kui ka § 94 informatsiooni avaldamise ja selle sisu hea usu põhimõttega.

Kui üldiselt kehtib informatsiooni andmise kohustus kõikidele, kes tarbijatega tehinguid teevad, siis viimane tarbijaõiguste direktiivi kavand näeb ette võimaluse, et liikmesriigid ei pane sellist kohustust n-ö igapäevaste tehingute tegijatele, mida sõlmitakse kohapeal.<sup>176</sup> Samas VÕS sellist erandit ette ei näe. Vaatamata üldisele teatamiskohustuse tunnustamisele,

---

<sup>174</sup> Volens, lk 264.

<sup>175</sup> Varul, §14/4.3.

<sup>176</sup> Beale, Howells, lk 54.

on lepingupoolel endal samuti kohustus teavet hankida, et oma huve kaitsta. Puudub üldine kohustus teavitada kõigest, mida teine pool otsuse tegemiseks ja asjaoludest või lepingutingimustest arusaamiseks võiks vajada.<sup>177</sup>

### **2.2.1. Krediidiandja teavitamiskohustus**

Pikaajaliste kestvuslepingute puhul eksisteerivad samal ajal nii teabe kättesaadavuse ehk ebavõrdse informeerituse, teabe arusaadavuse kui ka teabe kasutamise võimekuse probleem.<sup>178</sup> Tõese info väljastamist ja teavituskohustust peab lugema lepingupoolte üksteise huvidega arvestamise kohustuse vältimatuks osaks<sup>179</sup> ning seetõttu on laenusajale selge, arusaadava ja mõistetava lepingueelse teabe andmine üks olulisemaid vastutustundliku laenamise põhimõtte elemente.<sup>180</sup>

On leitud, et selleks, et tarbijad saaksid teha kaalutletud otsuse, peaksid nad enne krediidilepingu sõlmimist saama krediidingimuste ja -kulude ning oma kohustuste kohta adekvaatset teavet, mida nad saaksid järelemõtlemiseks kaasa võtta.<sup>181</sup> Nii sätestab Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta<sup>182</sup> krediidiandjatele kohustuse teha eri krediiditooteid käsitlev üldteave kogu aeg kättesaadavaks.<sup>183</sup> Ka Riigikohus on viidanud, et tarbijakrediidilepingu korral on laenuandja kohustatud tagama laenuvõtjale võimaluse tutvuda kõikide seaduses ettenähtud andmetega juba enne lepingu sõlmimist.<sup>184</sup> Tarbijakrediidi direktiivis sätestab lepingueelse teabe kohustuse artikkel 5, mille kohaselt esitab krediidiandja tarbijale mõistliku aja jooksul enne tarbija sidumist krediidilepinguga vajaliku teabe, et tarbija saaks erinevaid pakkumisi võrrelda eesmärgiga teha krediidilepingu sõlmimise otsus kõiki asjaolusid arvesse võttes.<sup>185</sup> Samalaadne mõte on ka elamukinnisvara direktiivi artiklil 14, mis keskendub peaaesjalikult Euroopa standardiseeritud teabelehe kasutamisele.

---

<sup>177</sup> Kull, Parrest, lk 216.

<sup>178</sup> Siibak 2011, lk 61.

<sup>179</sup> Reinson, lk 14.

<sup>180</sup> Siibak 2009, lk 707.

<sup>181</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 19.

<sup>182</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri punkt 38; Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/ artikkel 13.

<sup>183</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>184</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-170-13, p 15.

<sup>185</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ.

Kuivõrd tarbijakrediidi direktiivis<sup>186</sup> esitatud nõuded tarbijale pakutava lepingueelse teabe osas langevad sisuliselt kokku VÕS-i § 403<sup>1</sup> lg-s 1 p-s 1 sätestatuga, võib esitatava teabe kokkuvõtlikult jagada nelja gruppi: krediidi kohta käivad andmed (liik, summa, intress, kulukuse aastamäär, tingimused, lepingu kestvus, maksete arv ja sagedus, viivise intress), krediidiandja kohta käivad andmed (aadress), krediidi võtmisega seonduvad lisatasud ja kohustused (konto pidamise tasu, notaritasu, kindlustuslepingu sõlmimise kohustus) ning erinevad hoiatused ja tarbija õigused (hoiatus tasumata maksete tagajärgede kohta, info taganemisõiguse kohta, tagatiste olemasolu, krediidi ennetähtaegse tagastamise õigus, õigus saada infot andmebaaside päringute kohta, õigus krediidilepingu projekti koopiale).

Samalaadsed nõuded on kehtestatud ka hüpoteeklaenude direktiivis<sup>187</sup> ja elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiivis. Samas on elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiivis sätestatud kohustus anda tarbijale informatsiooni saadaoleva krediidi vääringu ja selle kohta, kuidas see mõjutab tarbijat, kui krediit on nomineeritud välisvaluutas. Samuti sisaldab nimetatud direktiiv kohustust teavitada tarbijat kinnisvara hindamisega seonduvast. Viimase punkti osas on tegemist direktiivi spetsiifikast tuleneva kohustusega, mida ei saagi näiteks tarbijakrediidi direktiivile laiendada. Ainsana kolmest võrreldud direktiivist sisaldas käenduse kohta infot hüpoteeklaenude direktiiv.<sup>188</sup>

Kokkuvõtlikult on direktiividega pandud liikmesriikidele kohustus tagada, et krediidiandjad annaksid tarbijale piisavaid selgitusi, et tarbija saaks hinnata, kas pakutav krediidileping on kohandatud tema vajadustele ja finantsolukorrale vastavaks, vajaduse korral selgitades tarbijale lepingueelset teavet, pakutud toodete põhiomadusi ning mõju.<sup>189</sup> Tarbijakrediidi direktiivis tuuakse samas välja, et liikmesriigid võivad sellise nõustamise viisi ja ulatust, samuti nõustaja valikut kohandada krediidilepingu pakkumise asjaoludega, isikuga, kellele krediidilepingut pakutakse, ja pakutava krediidi liigiga.<sup>190</sup> Samalaadsed põhjendused on toodud ka elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiivis. Samas jäetakse selgitamata, kas see tähendab, et näiteks väiksema krediidisumma osas, mis jääb siiski direktiivi reguleerimisalasse, võib kehtestatud nõudeid kohandada mõningal määral kergemalt kui

<sup>186</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ artikkel 5.

<sup>187</sup> Siinkohal tuleb kindlasti arvestada ka sellega, et hüpoteeklaenude direktiiv on vastu võetud juba 2001. aastal. Vt:

Euroopa Komisjoni soovitus eluasemelaenude pakkujatele lepingueelse informatsiooni osas 2001/193/EC. 1. 03.2001. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2001:069:0025:0029:EN:PDF>. 12.04.2014.

<sup>188</sup> Euroopa Komisjoni soovitus eluasemelaenude pakkujatele lepingueelse informatsiooni osas 2001/193/EC. Annex 1.

<sup>189</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/ artikkel 16.

<sup>190</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2008/48/EÜ artikkel 5, p 6.

suurema krediidisumma puhul. Siinkohal täpsustabki finantsinspektsiooni vastutustundliku laenamise juhend,<sup>191</sup> et selliste valikute kasutamine ei tohi kaasa tuua olukorda, kus krediidasutus jätab mõistliku laenukoormuse arvutamisel olulised asjaolud hindamata või klient jääb ilma teabest või hoiatusest, millel võib objektiivsetel kaalutlustel olla oluline kaal kliendi laenuotsuse kujunemisel.<sup>192</sup>

Võimalikult läbipaistvate ja võrreldavate pakkumiste tegemiseks peaks lepingueelne teave sisaldama eelkõige krediidi kulukuse aastamäära, mis on määratud ühesugusel viisil kõikjal ühenduses. Kuna krediidi kulukuse aastamäära saab sellel etapil esitada vaid näitena, siis peaks tegemist olema tüüpilise näitega. Seetõttu tuleks näites kasutada vaadeldavale krediidilepingu liigile iseloomulikku keskmist krediidi kestust ja kogusummat.<sup>193</sup>

Selleks et tarbija oleks teadlik oma krediidilepingust tulenevatest õigustest ja kohustustest, peaks kogu vajalik teave olema lepingus esitatud selgelt ja arusaadavalt.<sup>194</sup> Laenusaja jaoks antav teave ei tohiks olla liiga detailne ja peaks olema struktureeritud, et tagada võrreldavus analoogiliste pakkumistega.<sup>195</sup> Seetõttu on erinevates direktiivides ja ka Eesti seadusandluses ette nähtud, et lepingueelset teavet edastatakse tarbijale Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehel, millest on täpsemalt juttu järgmises peatükis.

Vaatamata tarbijale antavale lepinguelsele teabele võib tarbija siiski vajada täiendavat abi selleks, et otsustada, milline pakutavatest krediidilepingutest on tema vajadusi ja rahalist olukorda arvestades sobivaim. Seetõttu toovad nii mitmesugused direktiivid kui ka VÕS (§ 403<sup>2</sup> lg 4) ning finantsinspektsiooni ja tarbijakaitseameti kehtestatud juhendid välja krediidiandja selgituskohustuse. Tarbijakrediidi direktiiv sätestab, et vajaduse korral tuleks asjaomast lepingueelset teavet ja pakutud toodete põhiomadusi selgitada tarbijale individuaalselt, et tarbija mõistaks nende võimalikku mõju tema majanduslikule olukorrale.<sup>196</sup> Ka elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiiv sätestab krediidiandjate kohustuse anda enne lepingu sõlmimist tarbijale pakutava krediidilepingu kohta selgitusi vastavalt tarbija krediidialastele teadmistele ja kogemustele.<sup>197</sup> Piisavate selgituste andmise vajalikkus ja põhjalikkus sõltub seega tarbija isikust, lepingu asjaoludest, krediidi- ja lepingutingimuste

<sup>191</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013, p 7.2.

<sup>192</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

<sup>193</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 19.

<sup>194</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 31.

<sup>195</sup> Siibak 2009, lk 707.

<sup>196</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 27.

<sup>197</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri artikkel 11.

keerukusest, kusjuures hinnangu eeltoodule annab krediidiandja talle teadaolevate asjaolude pinnalt. Krediidiandja selgitamiskohustust ei saa lugeda täidetuks keskmiste näidetega teabelehel või tüüpnäidete esitamisega veebilehel või näiteks krediidiandja kontoris avalikult väljapandud teabele viitamisega.<sup>198</sup> Krediidiasutus ei muutu aga selgituse kohustuse olemasolust või sellise selgituse andmisest kliendi suhtes käsundisaajaks või muuks sarnaseks isikuks.<sup>199</sup> Siiski on autor seisukohal, et VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg-s 4 sätestatud nõue anda tarbijale lepingu põhiomaduste või mõju kohta täiendavaid selgitusi, kui võib eeldada, et ta seda soovib, on sisustatud liiga üldsõnaliselt ning paneb krediidiandjale kohustuse, mille osas ei ole selgepiirilisel näidatud, millisel juhul tuleks täiendavaid selgitusi anda. Praegusest sättest selgem oleks sõnastus, mille kohaselt saab tarbija ise täiendavaid selgitusi küsida, kui ta seda soovib.

Siinkohal tulebki teha vahet selgitustel ja nõustamisel, kuna esimene tähendab pakutava informatsiooni arusaadavaks tegemist, kuid nõustamine sisaldab juba panga soovitud konkreetse krediiditoote valimiseks. Selget vahet nõustamise ja selgituste andmise vahel näitab ka asjaolu, et elamukrediidiga seotud krediidilepingute direktiiv sisaldab eraldi artiklit<sup>200</sup> nõustamisstandardite kohta tagamaks, et nõustamise korral on laenuvõtjale selge, et teda nõustatakse.<sup>201</sup> Euroopas puudub pankadel siiski üldine kohustus kliente nõustada,<sup>202</sup> kuid see võib olla riigiti ka erinev.<sup>203</sup> Eestis vastu võetud hea pangandustava kohaselt nõustavad pangad oma kliente lähtudes igast konkreetsest juhust, kliendi vajadustest ja tema majanduslikust olukorrast. Pangad annavad oma kliendile piisavat ja professionaalset teavet, sh toovad välja konkreetse pangateenuse kasutamise seotud riskid.<sup>204</sup> Eelnevast kirjeldusest võib siiski välja lugeda, et pigem peetakse silmas klientidele selgituste andmist, mitte niivõrd nõustamistegevust. Terminoloogiline ebaselgus tekitab aga tarbijates segadust.

Omamoodi teavitamiskohustuse sätestab ka KAS-i § 89 lg 3<sup>1</sup>, mille kohaselt on krediidiasutus kohustatud informeerima klienti võimalikest ohtudest laenude võtmisel.<sup>205</sup> Samalaadse

---

<sup>198</sup> Juhend tarbijakrediidi pakujatele ja vahendajatele.

<sup>199</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

<sup>200</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri artikkel 17.

<sup>201</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>202</sup> Siibak 2009, lk 707.

<sup>203</sup> Saksamaa kohtud on siiski leidnud, et panga ja temaga lepingulises suhtes oleva kliendi vahel on palju usulduslikum suhe, kui tavapäraste lepingupoolte vahel ning seetõttu on pangal kohustus oma klienti finantsküsimumustes nõustada. Vt: T. Schlueter. Banks as Financial Advisers. A Comparative Study of English and German Law. London, Hague, Boston: Kluwer Law International 2001, lk 34-35.

<sup>204</sup> Pangaliit. Hea pangandustava.

<sup>205</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

kohustuse paneb krediidiandjale ka finantsinspektsiooni juhend.<sup>206</sup> Nimetatud juhend toob välja veel ühe olulise põhimõtte, mille kohaselt ei vabasta kliendi soovimatus informatsiooni saada krediidiandjat kohustusest vastavat informatsiooni ja selgitusi pakkuda. Samuti ei tohi krediidiandja mõjutada klienti loobuma oma õigusest põhjalikke selgitusi küsida.<sup>207</sup>

### **2.2.2. Euroopa standardiseeritud teabelehe kasutamine**

Magistritöö eelnevad peatükid on näidanud, et teavitamiskohustus on ajaga muutunud tarbijakaitse direktiivides üha detailsemaks. Euroopa Komisjoni läbiviidud testid näitavad, et tarbijate jaoks on väga oluline saada lepingueelset teavet struktureeritult, kuna see võimaldab erinevaid pakkumisi omavahel paremini võrrelda.<sup>208</sup> Seetõttu on Euroopas lõpuks ühtlustatud eeskirjad, mis reguleerivad lepingueelset teavet, mida tuleb tarbijale esitada standardkujul.<sup>209</sup> Liikmesriigid peavad tagama, et krediidiandja lisab tarbijale siduva pakkumise tegemisel pakkumisele Euroopa standardse teabelehe. Nii tagavad liikmesriigid, et krediidilepingut ei saa sõlmida enne, kui tarbijal on olnud piisavalt aega pakkumiste võrdlemiseks, nende mõju hindamiseks ja krediidilepingu sõlmimise kohta teadliku otsuse tegemiseks.<sup>210</sup>

Nii tarbijakrediidi direktiiv, hüpoteeklaenu direktiiv kui ka elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiiv panevad krediidiandjale kohustuse edastada tarbijale isikupärastatud teavet Euroopa standardse teabelehe<sup>211</sup> vormis. Eesti seadusandluses on Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehel esitatava informatsiooni andmise kohustus sätestatud VÕS-i § 403<sup>1</sup> lg-tes 1 ja 2 ning justiitsminister on oma määrusega<sup>212</sup> sätestanud Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormid, mis kehtivad alates 01.07.2011. Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehel olev informatsioon on oma olemuselt sarnane juba eelmises peatükis välja toodud tarbijakrediidi direktiivis toodud lepingueelse teabe nõuetega ning vastab ka Eesti VÕS-i § 403<sup>1</sup> lg-s 1 sätestatule. Teabeleht jagab tarbijale kohustuslikus korras antava informatsiooni viide kategooriasse: krediidiandja nimi ja kontaktandmed; krediiditoote kirjeldus; krediidiga seotud kulud; muud olulised õiguslikud aspektid; lisateave finantsteenuste kaugturstuse korral. Kui võrrelda teabelehte näiteks

<sup>206</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013, p 10.2

<sup>207</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

<sup>208</sup> Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU.

<sup>209</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikkel 38.

<sup>210</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri.

<sup>211</sup> Vt ka Euroopa kokkulepe, mis käsitleb eluasemelaenu lepingu sõlmimise eelse teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf). 12.04.2014.

<sup>212</sup> Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamine. – RT I, 22.12.2010, 4.

mitmesugustest direktiividest tulenevate nõuetega, sisaldab teabeleht oluliselt täpsemat infot. Lisaks sellele annab teabeleht võimaluse mitmeid aspekte täpsustada vaid vajadusel, kui direktiivid ja võlaõigusseadus seevastu panevad krediidiandjale teabe avaldamiseks otsese kohustuse.

Ka Eesti heas pangandustavas on öeldud, et pangad panustavad, et teave pangateenuste tasude ja hoiuse intressimäärade kohta oleks kättesaadav viisil, mis annaks kliendile võimaluse võrrelda erinevate pankade sarnaseid teenuseid.<sup>213</sup> Selle tagamiseks on kõikide pankade teabelehed sama struktuuriga ja neid täidetakse ühesuguse metoodika alusel.<sup>214</sup> Nii saab klient enne laenulepingu sõlmimist kõikidest pankadest, kus ta pakkumise küsib, standardiseeritud teabelehe.<sup>215</sup>

Mõnedes liikmesriikides on siiski kahtluse alla seotud standardse teabelehe mõjus, kuna seal esitatav teave on liiga mahukas, arusaamatu ja osalt liiga tehniline, põhjustades tarbijate meelepaha.<sup>216</sup>

### **2.2.3. Krediidiandja kohustus teavitada käendajat**

VÕS-i § 142 lg 1 kohaselt kohustub käendaja käenduslepinguga kolmanda isiku (põhivõlgnik) võlausaldaja ees vastutama põhivõlgniku kohustuse täitmise eest. I. Kull väidab, et käenduse idee seisneb seega kolmanda isiku personaalses lubaduses maksta laen tagasi juhul, kui krediidisaja ei suuda või ei soovi laenu ise tagasi maksta. Kuna tagatiseks ei ole kinnisvara, siis kutsutakse käendust ka isiklikuks tagatiseks.<sup>217</sup> Käenduslepinguga tekib ka käendajal motivatsioon laenuvõtjat kontrollida, kuid krediidiandja on endiselt vastutav kolmepoolse suhte (krediidiandja, laenuvõtja, käendaja) eduka toimimise eest.<sup>218</sup>

Klaus Heine ja Ruth Janali sõnul on oluline, et osapool, kellel on rohkem informatsiooni, oleks motiveeritud andma seda infot ka käendajale. Juhul, kui ei krediidiandja ega ka

---

<sup>213</sup> Hea pangandustava.

<sup>214</sup> I. Mattus. Pressiteade: Paraneb eluasemelaenu lepingueelse teabe võrreldavus. 12.10.2005. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/193-aktuaalset-2005-uudis3>. 12.04.2014.

<sup>215</sup> Pressiteade: Laenupakkumiste võrdlemine lihtsustub 1. juulist. 27.06.2011. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/277-pressiteade-laenupakkumiste-vordlemine-lihtsustub-1-juulist>. 12.04.2014.

<sup>216</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta, p 4.

<sup>217</sup> I. Kull. Estonia. – A. C. Ciacchi, S. Weatherill. (toim). *Regulating Unfair Banking Practices in Europe: The Case of Personal Suretyships*. Oxford: University Press 2010, lk 183.

<sup>218</sup> K. Heine, R. Janal. *Suretyships and Consumer Protection in the European Union through the Glasses of Law and Economics*. – A. C. Ciacchi, S. Weatherill. (toim). *Regulating Unfair Banking Practices in Europe: The Case of Personal Suretyships*. Oxford: University Press 2010, lk 11.

laenusaja ei ole käendaja piisavast informeerimisest huvitatud, on ettekujutatav neljanda osapoole kaasamine, tagamaks, et käendaja on lepingu juriidilistest tagajärgedest piisavalt informeeritud. Üks võimalus on kohustada käendajat otsima professionaalset abi juristi või notari juurest. Loomulikult tõstab see aga käenduslepinguga kaasnevaid kulusid ning samuti tekib küsimus, kas neljas osapool on ikka oma tegevuses sõltumatu. Teine võimalus on kohustada krediidiandjat jagama seda informatsiooni käendajale.<sup>219</sup>

Kui Euroopa Komisjon hakkas tarbijakrediidi direktiivi reformima, siis esimene eelnõu sisaldas sätteid selle kohta, et kõikidele tarbijatele, kes on käendajad, tuleb anda lepingueelset teavet. Lõppkokkuvõttes võeti käendust puudutavad sätted direktiivist välja.<sup>220</sup> Nii ongi tänane praktika käendajale lepingueelse teabe andmise osas väga erinev.<sup>221</sup> Samas näiteks DCFR sätestab IV raamatu artiklis 4:103 krediidiandja kohustuse selgitada käendajale enne lepingu sõlmimist käendusega seonduvaid üldiseid riske ning lisaks sellele ka põhivõlgniku finantsolukorrast tulenevaid riske.<sup>222</sup>

Eesti pangandust puudutavad uuringud näitavad, et pangad eelistavad tagatisena kinnisvara, mitte käendust.<sup>223</sup> Siiski kasutatakse käendust sageli lisatagatisena ning kuivõrd käendaja kohustub vastutama võlausaldaja ees põhivõlgniku täitmise eest, tundub mõistlik, et ka käendaja osas peaksid krediidiandjad lähtuma vastutustundliku laenamise põhimõttest ning käendajat tuleks teavitada lepinguga kaasnevatest riskidest.<sup>224</sup> Seda enam, et käenduslepingu sõlmimisel või isikliku garantii andmisel finantsriskist mitte aru saamine võib olla üks väheseid põhjuseid, millele tuginedes on võimalik Eesti seadusandluse alusel öelda, et käendus võis olla ebaõiglane.<sup>225</sup> Seoses tehniliste vahendite arenguga, pole aga käenduslepingu sõlmimiseks vajalik pank minna, mistõttu muutub lepingueelse informatsioonikohustuse täitmine keeruliseks.<sup>226</sup>

Eestis on võlausaldaja teatamiskohustus sätestatud VÕS-i §-s 146, mille lõike 1 kohaselt peab võlausaldaja andma käendaja nõudel talle teavet põhivõlgniku kohustuse täitmise kohta. Seega on tegemist krediidiandja passiivse teavitamiskohustusega, mille kohaselt on ta küll kohustatud informatsiooni andma, kuid see kohustus tekib VÕS-i § 146 kohaselt vaid

---

<sup>219</sup> Heine, Janal, lk 24.

<sup>220</sup> Heine, Janal, lk 5-6.

<sup>221</sup> Schlueter, lk 82-83.

<sup>222</sup> Bar, Clive, Schulte-Nölke.

<sup>223</sup> Kull 2010, lk 181-182.

<sup>224</sup> L. Kask. Sõltuvussuhtes sõlmitud käendusleping. Magistritöö. Tartu: 2013, lk 20.

<sup>225</sup> Kull 2010, lk 191.

<sup>226</sup> Kask, lk 18.

käendajapoolse päringu korral. Siiski on võlaõiguseaduse kommentaaride<sup>227</sup> kohaselt käendaja huvides sätestada käenduslepingus võlausaldaja kohustus teatada talle põhivõlgniku kohustuse täitmisega seotud asjaoludest, eelkõige nende rikkumisest. Laura Kask toob välja, et nii mõneski Euroopa riigis on teabe andmine käenduslepingu kehtivuse ajal siiski vajalik sõltumata sellest, kas käendaja informatsiooni küsib.<sup>228</sup>

VÕS-i § 146 lg 3 lisab siia juurde, et kui võlausaldaja ei täida käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kohustusi, väheneb tema nõue käendaja vastu kohustuse rikkumisest käendajale tekkinud kahju ulatuses, ehk seadusandja on näinud ette meetme ka juhuks, kui teavitamiskohustust rikutakse.

Siiski kehtivad ka käenduslepingu osas VÕS-i §-st 14 tulenevad üldised nõuded lepingueelsete läbirääkimiste pidamiseks. Nimetatud säte kehtestab üldprintsiibi, et mõlemad lepingupooled peavad kaaluma, millised on lepinguga seonduvad teise osapoole huvid ning nendega arvestama. Krediidiandja kohustus anda käendajale lepingueelset teavet tuleneb eelkõige VÕS-i § 14 lg-st 2 ehk krediidiandja on kohustatud andma käendajale igakülgselt informatsiooni, mis puudutab sõlmitava käenduslepingu sisu ja sellest tulenevaid riske. Näiteks võib olla krediidiandja kohustatud informeerima käendajat laenusaja majanduslikust olukorrast, mis võib mõjutada tema maksevõimet. Samuti võib analüüsitavast seadusesättest tuleneda krediidiandjale kohustus selgitada käenduslepingust tulenevaid riske ja nende tagajärgi. Samas ei saa jätta tähelepanuta, et tarbijakrediidi lepingute sõlmimisel on seadusandja siiski pidanud põhjendatuks võrreldes VÕS-i §-s 14 sätestatuga oluliselt täpsemalt reguleerida kõnealust valdkonda VÕS-i 22. peatüki 2. jaos. Seega ei saa lähtuda eeldusest, et VÕS-i § 14 on piisavalt selge ning üheselt mõistetav kõikides valdkondades. Kui analüüsida VÕS-i § 403<sup>1</sup>, siis on näha, et paragrahvis puuduvad viited selle kohta, et säte kohalduks ka käendaja suhtes. Autor on seisukohal, et just tarbijast käendaja kui eelduslikult väiksema finantskirjaoskusega inimese huvide parema kaitsmise eesmärgil tuleks analüüsida vajadust täiendada võlaõiguseadust käendaja lepingueelse teavitamise osas. Ka I. Kulli hinnangul vajab Eesti seadusandlus täiendamist lepingueelses faasis käendaja teavitamiskohustuse osas.<sup>229</sup>

---

<sup>227</sup> Varul, § 146/3.1.

<sup>228</sup> Prantsusmaal on võlausaldajal kohustus anda käendajale teavet põhikohustuse suurusest, muudatustest ning intressidest, Itaalias peab pank edastama igal aastal käendajale kirjaliku ülevaate kohustuse arengust. Vt: Kask, lk 21.

<sup>229</sup> Kull 2010, lk 206.

#### 2.2.4. Laenuvõtja kohustus anda teavet

Nagu ka varasemates peatükkides viidatud, ei ole lepingueelne teavitamiskohustus vaid ühepoolne kohustus, mis kehtib ainult krediidiandjale. Seda enam, et laenuvõtmise otsustab klient, kes hindab krediidiasutuse esitatud teabe ja hoiatuste põhjal laenukoote ja laenuitingimuste sobivust oma isikliku laenuhuvi ja finantsolukorraga, ning vastutab laenulepingu sõlmimisega kaasnevate tagajärgede eest.<sup>230</sup> Seega kehtib adekvaatse ja piisava informatsiooni andmise kohustus ka laenuvõtjale, et täita vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevat vastutustundliku laenuvõtmise põhimõtet, mille kehtestab näiteks elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiiv.<sup>231</sup> Ka vastutustundliku laenamise avaliku konsultatsiooni dokument viitab sellele, et vastutustundliku laenuvõtmise tagamiseks peavad tarbijad andma asjakohast, piisavat ja adekvaatset informatsiooni oma majandusolukorra kohta.<sup>232</sup> Seega on krediidiasutusel vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel õigus eeldada, et klient teab oma laenueesmärgi ja finantsolukorda ning esitab krediidiasutusele õiget informatsiooni.<sup>233</sup>

Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiivi artikkel 20 läheb tarbijapoolsest info andmise kohustusest sammu edasi ja sätestab krediidiandjapoolse kohustuse tarbijalt saadud informatsiooni kontrollida. Pärast sätte Eesti seadusandlusesse ülevõtmist on võimalik vaadata, milliseks kujuneb kohtupraktika ja kuidas sisustatakse dokumentide kontrolli kohustus. Lõige 3 täpsustab, et krediidiandjad täpsustavad lepingueelsete läbirääkimiste ajal selgelt ja arusaadavalt, millise vajaliku teabe ja millised sõltumatult kontrollitavad tõendid peab tarbija esitama. Seega sätestab direktiiv krediidiandjate selge kohustuse olla teabe nõudmisel aktiivne pool. Märksa üldsõnalisemalt käsitleb tarbija teavitamiskohustust tarbijakrediidi direktiiv, mis ei pühenda sellele eraldi artiklit, vaid käsitleb tarbija informatsioonikohustust krediidiandja krediivõimelisuse hindamise artikli all. Tarbijakrediidi direktiivi<sup>234</sup> kohaselt tagavad liikmesriigid, et vajaduse korral hindab krediidiandja enne krediidilepingu sõlmimist tarbija krediivõimelisust tarbijalt saadud piisava teabe alusel ja kasutades vajaduse korral asjakohaseid andmebaase. Seega jätab direktiiv krediidiandjale valikuvõimaluse, kas üldse tarbijalt informatsiooni küsida. Samalaadne lähenemine on üle võetud ka VÕS-i.

<sup>230</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013, p 6.1.

<sup>231</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 6.

<sup>232</sup> Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU.

<sup>233</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013, p 5.3.

<sup>234</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ artikkel 8 lg 1.

Eesti seadusandluses reguleerivad tarbijapoolset teavitamiskohustust üldnormina VÕS-i § 14 lg-ed 1 ja 2, millest on olnud juttu juba töö eelmistes osades ning mis panevad ka laenusaaajale tõese info andmise kohustuse. Erinormina reguleerib kõnealust informatsioonikohustust VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg 1 p 1 ja lg 2. Lõige 1 p 1 kohaselt küsib krediidiandja vajadusel tarbijalt teavet ja kasutab asjakohaseid andmekogusid, et omandada teave, mis võimaldab hinnata, kas tarbija on võimeline krediidi lepingus kokkulepitud tingimustel tagasi maksma. Seega on analüüsiv seadusesäte sõnastatud nii, et teabe küsimisel on tegemist krediidiandja otsustusõigusega, kas ta vajab või soovib tarbijalt informatsiooni saada. Võttes arvesse vastutustundliku laenamise põhiolemust ja teisalt ka krediidiandja kohustust arvestada krediidivõimelisuse hindamisel tarbija varalise seisundi, regulaarse sissetuleku ja teiste varaliste kohustustega, jääb arusaamatuks, kuidas toimub krediidivõimelisuse hindamine tarbijalt informatsiooni saamata. Seda eriti näiteks esmakordse kliendisuhete loomise olukorras või ka juhul, kus viimasest krediidivõimelisuse hindamisest on palju aega möödunud, samuti võib eeldada, et tarbija kohta käivad andmed on muutunud. Seega on seadus sõnastatud küll nii, et tegemist on krediidiandja otsustusõigusega, kuid praktikas on välistatud, et tarbijalt informatsiooni küsimata saaks krediidiandja omada piisavalt infot krediidivõimelisuse korrektse hindamise läbiviimiseks VÕS § 403<sup>2</sup> lg 1<sup>1</sup> mõistes. VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg 1 p 1 sõnastus ei haaku täielikult ka VÕS § 403<sup>2</sup> lg 2 sõnastusega, kuna viimase kohaselt teavitab krediidiandja tarbija krediidivõimelisuse hindamist võimaldava teabe omandamiseks tarbijat, missuguse käesoleva paragrahvi lõikes 1<sup>1</sup> viidatud teabe peab tarbija krediidiandjale esitama. Seega on lõige 2 sõnastatud krediidiandjat kohustavana, sisaldades kindlas kõneviisis sõnu „teavitab“ ja „peab esitama.“ Eelnevast tulenevalt võib väita, et ühe paragrahvi siseselt tekib vastuolu, kus üks lõige annab krediidiandjale otsustusõiguse, kas üldse tarbijalt informatsiooni küsida ning teine sätestab krediidiandja kohustuse teavitada tarbijat, millist informatsiooni tal tuleb esitada. Loomulikult on võimalik ka tõlgendamisviis, kus lõige 2 kohaselt teavitab krediidiandja tarbijat, et tal ei tule üldse mingit informatsiooni esitada, kuid selline lähenemisviis ei tundu olevat kooskõlas seadusandja tahtega, kuna vastasel juhul ei viitaks lõige 2 nii detailselt lõikele 1<sup>1</sup>, andes sisendit soovitava informatsiooni liikide kohta. Lisaks sellele toob VÕS § 403<sup>2</sup> lg 2 teine lause välja, et krediidiandja ei või soodustada ega julgustada tarbijat tema krediidivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet esitamata jätma, mis viitab samuti seadusandja eeldusele, et tarbijalt küsitakse informatsiooni ja tarbija seda ka annab.

Kaudselt viitab tarbijapoolsele informatsiooni andmise kohustusele ka KAS § 83 lg 3, mille kohaselt on krediidiasutus kohustatud koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi

jaoks mõistliku laenukoormuse arutamiseks. Selle alusel on võimalik eeldada, et kliendil on omalt poolt kohustus ka neid andmeid edastada, kuid sõnaselgelt sellist tarbijapoolset kohustust krediidasutuste seaduses siiski sätestatud ei ole.

Lisaks seadusele sisaldavad tarbija informatsiooniandmise kohustust ka mitmesugused juhendid. Näiteks finantsinspektsiooni juhend<sup>235</sup> toob välja, et krediidasutusel on vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel õigus eeldada, et klient teab oma laenueesmärgi ja finantsolukorda ning ta esitab krediidasutusele nende kohta õiget informatsiooni. Ka tarbijakaitseameti juhend<sup>236</sup> toob välja, et tarbija on kohustatud laenu taotlemise protsessis andma krediidiandjale asjakohast, täielikku ja tõest teavet oma finantsolukorra ja võimaluste kohta ning kinnitama oma võimekust teha teadlik ja jätkusuutlik otsus krediidi võtmise kohta. Seega sätestavad kõnealused juhendid tarbijapoolse teavitamiskohustuse isegi selgemalt, kui seda teeb seadus.

Ka kohus on leidnud, et krediidiandjal on võimalik hinnata tarbija krediidivõimelisust talle kättesaadavate ja teadaolevate andmete alusel ning kui tegelikud andmed jäid krediidivõimelisuse hindamisel arvestamata, kannab selle eest vastutust krediidivõtja, sest ta ei avaldanud krediidiandjale tegelikke andmeid.<sup>237</sup> Seega on Eestis tarbijapoolse info andmise kohustust reguleerivate seaduste loogika selline, et VÕS-i §-st 14 tuleneb küll tarbijale aktiivne kohustus ise teavet anda, kuid VÕS-i erinormid näevad info andmise ette vaid selles ulatuses, milles krediidiandja seda ise küsib. Erinormile vaatamata jääb siiski kehtima § 14 lg-st 2 tulenev kohustus anda vaid tõest teavet. Ka õiguskirjanduses on leitud,<sup>238</sup> et tarbija peab esitama informatsiooni selliste asjaolude kohta, mis võivad otseselt mõjutada tema maksekäitumist. Lisaks sellele, et tarbija ise annab krediidiandjale krediidivõimekuse läbiviimiseks vajalikku informatsiooni, võib samalaadne vajadus tulla ka käendaja osas olukorras, kus lisaks põhilepingule sõlmitakse krediidi saamiseks ka käendusleping. Ka sellise sisesuhte korral kehtivad VÕS-i § 14 lg-test 1 ja 2 tulenevad kohustused.

---

<sup>235</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013, p 5.3.

<sup>236</sup> Juhend tarbijakrediidi pakujatele ja vahendajatele, p 7.3.

<sup>237</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-43792/31, p 26.

<sup>238</sup> Siibak 2013, lk 7.

### 2.3. Krediidivõimelisuse hindamise kohustus

Vastutustundliku laenamise põhimõtte üks alustalasid on see, et krediidiandja annab ja tarbija võtab endale sellise laenu, mis vastab kõige paremini tema vajadustele ning võimalustele. See tähendab, et ei võeta liiga suurt kohustust, mille tagasimaksmisega tekib suure tõenäosusega hiljem probleeme. Nende probleemide vältimiseks sisaldabki vastutustundliku laenamise põhimõte krediidiandja kohustust hinnata tarbija krediidivõimelisust.

Üldlevinud arusaama järgi<sup>239</sup> on tarbija krediidivõimeline siis, kui ta suudab krediidilepingus sätestatud tingimustel tagasi maksta.<sup>240</sup> Seega peab krediidiandja pakkuma tarbijale sobivaimat laenutoodet, võttes seejuures arvesse tarbija majanduslikku olukorda ja laenu eesmärki.<sup>241</sup> Teisisõnu on vastutustundliku laenamise põhialuseks tunne oma klienti printsiibi kasutamine. Krediidi pakkumisel tuleb arvestada konkreetse tarbija vajadusi ning võimalusi võetava krediidi lepingulisi tingimusi täita.<sup>242</sup> Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamise eesmärgiks ei ole krediidisaja vastutuse täielik välistamine ning krediidisaja peab ka ise hindama oma võimekust võetud kohustusi täita.<sup>243</sup>

Krediidivõimelisuse hindamise näol on tegemist kohustusega, mida sisaldavad nii Euroopa direktiivid kui ka Eesti seadusandlus. Euroopa Liidu põhiõiguste harta toob välja, et osa liikmesriike on muutnud krediidivõimelisuse hindamise väga konkreetseks, teised on andnud tarbija krediidivõimelisuse küsimuse kohtute otsustuspädevusse.<sup>244</sup> Euroopa Liidu tasemel on krediidivõimelisuse hindamise kohustus sätestatud näiteks elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiivis,<sup>245</sup> mille artikli 18 kohaselt tagavad liikmesriigid, et krediidiandja hindab enne krediidilepingu sõlmimist põhjalikult tarbija krediidivõimelisust.<sup>246</sup> Krediidiandja võimaldab tarbijale krediiti ainult juhul, kui krediidivõimelisuse hindamise tulemus osutab, et on tõenäoline, et krediidilepingust tulenevad kohustused täidetakse krediidilepinguga nõutavatel tingimustel.<sup>247</sup> Elamukinnisvara direktiivis on sätestatud ka põhimõte, et kui krediidiandja sõlmib tarbijaga krediidilepingu, ei tühista ega muuda krediidiandja hiljem krediidilepingut tarbija kahjuks põhjendusel, et krediidivõimelisuse hindamist ei teostatud

<sup>239</sup> Väljendub nii erinevates valdkonda reguleerivates direktiivides kui ka näiteks võlaõigusseaduses ja Eestis kehtivates vastutustundliku laenamise juhendites.

<sup>240</sup> Siibak 2013, lk 5.

<sup>241</sup> Colaert, Van Dyck, lk 373.

<sup>242</sup> Siibak 2013, lk 7-8.

<sup>243</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-11-8471/37.

<sup>244</sup> Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta.

<sup>245</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 18.

<sup>246</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 18 lg 1.

<sup>247</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 18 lg 5 p b.

õigesti. Käesolevat lõiget ei kohaldata juhul, kui tõendatakse, et tarbija jättis teadlikult teabe esitamata või võltsis teavet.<sup>248</sup> Seega ei sisalda direktiiv küll sõnaselget keeldu väljastada tarbijale krediiti juhul, kui on näha, et ta ei suuda seda tõenäoliselt tagasi maksta, kuid viide vastavale põhimõttele on siiski olemas, erinevalt näiteks tarbijakrediidi direktiivist. Seega jääb üle oodata, millises sõnastuses analüüsitava sätte Eesti seadusandlusesse üle võetakse<sup>249</sup> ning milliseks kujuneb kohtupraktika.

Väga mõistlik on ka põhimõte, et juhul, kui lepinguosalisel kavatakse suurendada tarbijale antava krediidi kogusummat pärast krediidilepingu sõlmimist, siis ajakohastatakse krediidiandja käsutuses olevat finantsteavet tarbija kohta ning hinnatakse uuesti tarbija krediidivõimelisust. See kohustus sisaldub nii Euroopa erinevates direktiivides<sup>250</sup> kui ka VÕS-is (§ 403<sup>2</sup> lg 3).

Krediidivõimelisuse hindamise kohustust sisaldab ka tarbijakrediidi direktiiv, mille kohaselt on laieneval krediiditurul oluline, et krediidiandjad ei tegeleks vastutustundetu laenamisega ega annaks krediiti ilma eelneva krediidivõimelisuse hinnanguta.<sup>251</sup> Seega peavad krediidiandjad tagama, et enne krediidilepingu sõlmimist hindab krediidiandja vajaduse korral tarbija krediidivõimelisust tarbijalt saadud piisava teabe alusel ja kasutades vajaduse korral asjakohaseid andmebaase. Ka tarbijakrediidi direktiiv sätestab kohustuse viia krediidivõimelisuse hindamine läbi nii esmase krediidi väljastamisel kui ka iga kord, kui seda märkimisväärselt suurendatakse.<sup>252</sup>

Eesti seadusandluses reguleerib krediidivõimelisuse hindamist VÕS-i § 403<sup>2</sup>, mis lisati VÕS-i 2011. aastal ja mille viimase muudatuse<sup>253</sup> eeskujuks on võetud elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute direktiivi eelnõu.<sup>254</sup> 2013. aasta võlaõigusseaduse muudatusega soovisid seadusandjad rakendada vastutustundliku laenamise põhimõtet senisest efektiivsemalt ja luua seaduse tasandil detailsem regulatsioon, mille alusel oleks võimalik põhjalikult ja õigesti hinnata tarbija krediidivõimelisust. 2013. aasta redaktsioonis mõtestati § 403<sup>2</sup> lg 1 p-s 1 kasutatav krediidivõimelisus lahti nii, et krediidiandja on kohustatud enne

---

<sup>248</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 18 lg 4.

<sup>249</sup> Liikmesriigid peavad võtma vastu ja avaldama käesoleva direktiivi järgimiseks vajalikud õigus- ja haldusnormid hiljemalt 21.03.2016.

<sup>250</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/EL artikkel 18 lg 6 ja Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ artikkel 8 lg 2.

<sup>251</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu Direktiiv 2008/48/EÜ preambula, p 26.

<sup>252</sup> Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ artikkel 8.

<sup>253</sup> Jõustus 01.07.2013.

<sup>254</sup> Siibak 2013, lk 5.

tarbijakrediidilepingu sõlmimist omandama teabe, mis võimaldab hinnata, kas tarbija on võimeline krediidi lepingus kokkulepitud tingimustel tagasi maksuma. Täiendusena lisati sinna juurde, et vajaduse korral küsib krediidiandja tarbijalt teavet ja kasutab asjakohaseid andmekogusid.

Täpsemalt sisustab krediidivõimelisuse hindamise protsessi 2013. aastal VÕS-i §-le 403<sup>2</sup> lisatud lõige 1<sup>1</sup>, mis sätestab, et krediidiandja peab toimima tarbija krediidivõimelisuse hindamisel nõuetekohase hoolega. Tarbija krediidivõimelisuse hindamisel peab krediidiandja arvesse võtma kõik talle teadaolevad asjaolud, mis võivad mõjutada tarbija võimet krediit tagasi maksta lepingus kokkulepitud tingimustel, sealhulgas tarbija varalise seisundi, regulaarse sissetuleku, teised varalised kohustused, varasemate maksekohustuste täitmise ja tarbijakrediidilepingust tulenevate rahaliste kohustuste võimaliku suurenemise mõju, määrates vajalike hindamistoimingute ulatuse vastavalt tarbijakrediidilepingu tingimustele, tarbija kohta olemasolevatele andmetele ja võetava rahalise kohustuse suurusele. Samalaadsed nõuded on vastutustundliku laenamise juhendiga<sup>255</sup> kehtestanud krediidiasutustele ka finantsinspeksioon, mis teeb oma viimases muudetud juhendis<sup>256</sup> ka otsese viite VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg-le 1<sup>1</sup>. Siinkohal on oluline rõhutada, et Tallinna Ringkonnakohus on asunud seisukohale, et krediidiandja peab krediidivõimelisuse hindamise aluseks võtma talle sellel hetkel esitatud andmed ning krediidisaaaja hilisem sissetulekute vähenemine ja makseraskustesse sattumine ei anna alust väita, et krediidiandja oleks rikkunud seadusest või muudest õigusaktidest tulenevaid kohustusi.<sup>257</sup>

Tarbijakaitseamet on siiski seisukohal, et VÕS-i §-st 403<sup>2</sup> tulenevad tarbija maksevõime hindamisega seotud kohustused võiksid olla veelgi selgemad. Näiteks tuleks täpsustada, milliste tarbija poolt esitatud dokumentide alusel krediidiandja maksevõime hindamist läbi viib. Samuti võiksid eksisteerida kindlad piirangud selle osas, millisel juhul lugeda kliendi maksevõime piisavaks, millisel juhul mitte.<sup>258</sup> Ka autor on seisukohal, et seadusandlus vajaks täiendust kliendi maksevõime krediidi saamiseks piisavuse määratlemise osas ning ühtlasi pooldab autor krediidi väljastamise keelu sätestamist seaduse tasandil olukorras, kus tarbija maksevõime ei ole vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevalt krediidi saamiseks

---

<sup>255</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

<sup>256</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded. Kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62, seda on täiendatud Finantsinspeksiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr. 1.1-7/21 ning Finantsinspeksiooni juhatuse 14.02.2014 otsusega nr 1.1-7/23, p 4.2. Arvutivõrgus: [http://www.fi.ee/failid/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine\\_2.pdf](http://www.fi.ee/failid/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine_2.pdf). 12.04.2014.

<sup>257</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-43792/31, p 53.

<sup>258</sup> Tarbijakaitseamet. Ekspertküsitlus vastutustundliku laenamisega kaasnevate kohustuste kohta.

piisav. Tarbijakaitseamet on seisukohal, et selline täpsustus muudaks ka ametipoolse järelevalve efektiivsemaks ja rikkumised saaksid turult kiiremini kõrvaldatud.<sup>259</sup> Lisaks sellele tõhustab tarbijakaitseameti tööd krediivõimelisuse hindamise kontrollimisel Riigikogu menetlusse võetud karistusseadustiku ja sellega seonduvate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (554 SE), millega muudetakse tarbijakaitseadust ja nähakse ette võimalus määrata rahatrahv vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamata jätmise eest kuni 32 000 eurot.<sup>260</sup>

2013. aasta seadusemuudatusega täpsustati ka VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg-t 2, milles oli varem sätestatud vaid üldsõnaline nõue, et krediidiandja ei või soodustada ega julgustada tarbijat tema krediivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet esitamata jätma. Pärast 2013. aastal sisse viidud muudatusi peab krediidiandja § 403<sup>2</sup> lg-e 2 kohaselt tarbijat teavitama, millise info peab tarbija krediidiandjale esitama ning keelatud on julgustada tarbijat seda infot esitamata jätta.

Sarnaselt teavitamiskohustusega, ei tulene ka VÕS-i §-st 403<sup>2</sup> sõnaselget kohustust hinnata tagatise andja ning käendaja krediivõimelisust. § 403<sup>2</sup> lg-st 1 on vastupidi näha, et säte kohaldub vaid tarbijakrediidilepingu sõlmimise protsessile. Käendusleping on aga teistel alustel sõlmitav leping. Samas on autor seisukohal, et ka käendaja võtab käenduslepinguga endale kohustuse, millele eelnevalt tuleks hinnata, kas ta on vajaduse korral suuteline seda üldse täitma. Seaduse vastavasisulise täiendamise vajadust oleks vaja analüüsida ka seetõttu, et näiteks A. Õunpuu toob välja, et Swedbank hindab juba praegu käendaja krediivõimekust sarnaselt laenusajaga.<sup>261</sup>

Ühe põhimõttelise muudatusena võrreldes varasemate VÕS-i redaktsioonidega, sätestati 2013. aastal VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg-s 7 põhimõte, mille kohaselt tõendab vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist vaidluse korral krediidiandja. Sellega pöörati tõendamiskohustus tarbijakrediidilepingutest tulenevate vaidluste korral tarbijalt krediidiandjale. Üldiselt kehtib tsiviilvaidluste korral tsiviilkohtumenetluse seadustiku<sup>262</sup> (TsMS) §-st 230 tulenev põhimõte, mille kohaselt tõendab kumbki pool asjaolud, millele tema väited tuginevad. Muudatusega pannakse aga tõendamiskoormus vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmise osas krediidiandjale. Krediidiandja peab

---

<sup>259</sup> Tarbijakaitseamet. Ekspertküsitlus vastutustundliku laenamisega kaasnevate kohustuste kohta.

<sup>260</sup> Danilov, lk 26-27.

<sup>261</sup> Õunpuu.

<sup>262</sup> Tsiviilkohtumenetluse seadustik - RT I 2005, 26, 197; RT I, 13.03.2014, 100.

olema valmis tõendama, mida ja kuidas ta on tarbija krediivõimelisuse hindamiseks teinud, missugusele järeldusele ta on jõudnud ning et ta on esitanud tarbijale piisavaid selgitusi laenusuhtes esinevatest riskidest. A. Õunpuu Swedbankist leiab, et tõendamiskoormuse panemine krediidiandjale on iseenesest põhjendatud, kuid küsimus on selles, kuidas kohtud seda põhimõtet rakendada hakkavad.<sup>263</sup>

Kui analüüsida vahendeid, mille abil krediidiandjad tarbija krediivõimelisust analüüsivad ning millise hinnangu on sellele andnud kohus, siis võib Harju Maakohtu otsustele 2-11-8471 tuginedes väita, et kontoväljavõtet peetakse tavaliseks abivahendiks isiku majandusliku seisundi hindamiseks, kuna see annab kohtu hinnangul piisava selguse taotleja kuludest ja tuludest.<sup>264</sup> Samuti on kohus seisukohal, et krediidiandja on täitnud vastutustundliku laenamise põhimõtteid, kui krediidisaja maksehäireregistri kohaselt puuduvad krediidisajal laenu taotlemise hetkel tasumata maksekohustused.<sup>265</sup> A. Õunpuu toob näite Swedbanki praktikast ning ütleb, et esmalt hinnatakse tarbija krediivõimelisust tarbijalt endalt saadud info põhjal. Lisaks vaadatakse infot muudest kättesaadavatest allikatest nagu krediidiinfost, avalikest registritest (kinnistusraamat, äriregister, Ametlikud Teadaanded jne).<sup>266</sup> BestCredit.ee esindaja Fred Sooläte selgitab põhjalikult, kuidas nn kiiralaenufirma klientide maksevõimet hindab ning toob välja, et maksevõime loetakse piisavaks, kui netosissetulekust elamiskulude, väljaminekute ja taotletava laenumakse mahalahutamise allesjääv summa on suurem kui null. Samas too ta ka välja, et väikelaenu korral kasutatakse lihtsustatud laenuanalüüsi ning sellisel juhul täielikku maksevõime analüüsi ei teostata.<sup>267</sup> Seda näidet toetab paraku ka 2013. a sügisel tarbijakaitseameti poolt läbiviidud kontroll kiiralaenuettevõtetes, mille käigus tuli välja, et laenuvõtja tausta kontrollitakse põhjalikumalt alates 900 eurost.<sup>268</sup> Esmalt peab autor ebaõigeks praktikat, et krediiti antakse inimesele, kellel ei jää kohustuste tasumise järel ühtegi eurot vaba raha. Lisaks sellele tekitab küsimusi krediivõimelisuse hindamise protsess, mida viiakse autorile esitatud andmete kohaselt suuremate laenu puhul läbi üsna põhjalikult, kuid samas tuuakse välja, et väikelaenu korral sellist hindamisprotsessi ei kasutata. Samas võib äri spetsiifikat silmas pidades eeldada, et just väikelaenu moodustavad proportsionaalselt suurima osa kiiralaenufirmade krediidilepingutest. F. Sooläte ei täpsusta paraku, mida tähendab lihtsustatud krediivõimelisuse hindamine, mida kasutatakse väikelaenu väljastamisel. Siinkohal tuleks

---

<sup>263</sup> Õunpuu.

<sup>264</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-11-8471/37.

<sup>265</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-13-32346/16.

<sup>266</sup> Õunpuu.

<sup>267</sup> Sooläte.

<sup>268</sup> Danilov, lk 25.

arvestada, et Harju Maakohtu hinnangul ei peeta vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks VÕS § 403<sup>269</sup> mõistes seda, kui tarbija kinnitab suusõnaliselt, et ta suudab vaatamata varasematele makseraskustele uue krediidilepinguga võetavaid kohustusi täita.<sup>269</sup>

Lisaks VÕS-ile reguleerib krediidivõimelisuse hindamist KAS-i § 83, mille lõige 3 sätestab, et krediidasutus on kohustatud laenude andmisel ja jälgimisel järgima krediidasutuse sisemisi krediteerimise põhiprintsiipe, häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamiseks on krediidasutus kohustatud koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks. Nimetatud sättes ei kasutata küll mõistet krediidivõimelisuse hindamine, kuid samatähenduslikuks võib pidada maksekoormuse arvutamise sõnastust. Samas on KAS võrreldes VÕS-iga oluliselt üldsõnalisem, kuna puuduvad täpsustused selle kohta, millistele andmetele tuginedes krediidasutus tarbija krediidivõimelisust hindama peaks ning millised võimalused on tarbijal langetatud otsust vaidlustada või selle tagamaade kohta informatsiooni saada.

Tegemist on siiski mitteammendava loeteluga peamistest asjaoludest, mille alusel on võimalik tarbija krediidivõimelisust hinnata. Õiguskirjanduses on leitud, et piisav teave on teave, mis võimaldab krediidiandjal teha kindlaks tarbija majandusliku olukorra ning selle alusel krediidi andmise üle otsustada finantsteenuse osutaja tegevuses asjakohase hoolsuse ja põhjalikkusega. Konkreetsed käitumisjuhised, mida krediidiandja töötajatel tuleb järgida krediidivõimelisuse hindamist läbi viies, kehtestab iga krediidiandja enda sisereeglitega.<sup>270</sup> Siiani oli krediidiandjatel oma sisereeglite kehtestamisel lisaks enda praktikast ja vajadusest tulenevatele asjaoludele võimalik tugineda VÕS-ile ja finantsinspektsiooni juhendile, kuid mõlemad töid välja suhteliselt üldised kategooriad (tarbija varaline seisund, regulaarne sissetulek, teised varalised kohustused), mida krediidivõimekuse hindamisel arvesse võtta. Olulist selgust toob aga juurde finantsinspektsiooni uus juhend, mille kohaselt peab krediidasutus kliendi regulaarse sissetuleku suuruse arvestamisel võtma arvesse sissetulekute allikaid<sup>271</sup> ja sissetulekute laekumise regulaarsust.<sup>272</sup> Lisaks sellele peab krediidasutus tegema

<sup>269</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-13-10187/11.

<sup>270</sup> Siibak 2013, lk 6.

<sup>271</sup> Nt töötasu, pension, investeringutulu, dividendid, tulud FIE tegevusest, tulud ettevõtlusest, üüritulu, hüvitised, toetused, elatis vms. Vt: Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2014, p 9.4.2.1.

<sup>272</sup> Nt igakuised ja/või muu perioodiga regulaarsed laekumised, hooajalised ja/või mitteregulaarsed laekumised jne. Vt: Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2014, p 9.4.2.2.

mõistlikke pingutusi kontrollimaks kõikide asjakohaste dokumentide õigsust, mis on aluseks ning mis on olulised kliendi regulaarse sissetuleku suuruse arvutamisel. Samuti peab krediidasutus juhendi kohaselt tegema mõistlikke pingutusi selgitamiseks välja võimalikud mõistlikult ettenähtavad muudatused kliendi sissetulekutes, välja arvatud asjaolud, mida krediidasutus ei saanud ega pidanud ette nägema.<sup>273</sup> Uue juhendi detailsusastet näitab lisaks eelnevale ka asjaolu, et krediidiandjale pannakse kohustus võtta kliendi maksevõime hindamisel arvesse kliendi muid mõistlikult hinnatavaid regulaarseid kulutusi majapidamisele.<sup>274</sup> Seega selgitab juhend võrreldes VÕS-i ja kindlasti võrreldes KAS-iga oluliselt detailsemalt lahti need asjaolud, millega peab krediidiandja tarbija krediidivõimelisuse hindamisel arvestama. Iseküsimus on see, kas krediidiandjale pandavate kohustuste hulk ei vii omakorda paigast krediidiandja ja krediidivõtja mõistlike kohustuste tasakaalu. Otstarbekas on see, et krediidiandjal on krediidi väljastamisel tarbijast enam kohustusi, kuid teisalt ei saa jätta tähelepanuta ka tarbija enda vastutust mõistlike otsuste tegemisel.

Krediidivõimelisuse hindamine tuleb üldjuhul läbi viia iga tarbijakrediidi väljastamisel. Selles on ette nähtud vaid üks erand, milleks on olukord, kus leping sõlmitakse piiratud hulga tarbijatega seadusjärgselt ja avalikes huvides ning tingimustel, mis on tarbijale soodsamad turul kehtivatest tingimustest ja turu keskmisest madalama intressimääraga (VÕS § 403<sup>2</sup> lg 6). Lisaks sellele on kohus leidnud, et vastutustundliku laenamise põhimõtteid tuleb järgida ka siis, kui laenusajaid on mitu ning nende kõigi osas tuleb järgida ja teha vastav laenuanalüüs.<sup>275</sup> Seega kohaldub ka krediidivõimelisuse hindamine sarnaselt lepingueelse teabe jagamisega kõikidele krediidisummadele.

Tegemist ei ole siiski vaid krediidiandja kohustusega. Ka tarbija ise peab krediidiandja küsimise peale andma krediidivõimelisuse hindamiseks vajalikku informatsiooni (VÕS § 403<sup>2</sup> lg 2). Finantsinspektsiooni juhend ütlebki, et mõistliku laenukoormuse arvutamisel võtab krediidasutus arvesse neid kliendiga seotud asjaolusid ja teavet, mis on kliendi poolt krediidasutusele teada antud ja mis kehtivad laenuandmise otsuse kaalumise perioodil.<sup>276</sup>

---

<sup>273</sup> Nt kliendi hilisema makseraskuse põhjustab majanduskeskkonna üldine halvenemine, kliendi töötasu kaotus/vähenedmine, kliendi muude tulude vähenedmine, tagatisvara turuväärtuse vähenedmine, kliendi poolt hiljem võetud täiendavad finantskohustused, kliendi poolt tema tegeliku laenuhuvi, olemasolevate finantskohustuste ning muu olulise informatsiooni varjamine, mis võib olla vajalik kliendi krediidivõimelisuse hindamiseks jmt. Vt: Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2014, p 5.4.

<sup>274</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2014, p 9.4.6.

<sup>275</sup> Pärnu Maakohtu otsus nr 2-10-51549/64.

<sup>276</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013.

Finantsinspektsiooni juhend<sup>277</sup> näitab krediidasutust informatsiooni kogumisel siiski pigem passiivse poolena, kuna punktis 9.3. tuuakse välja, et krediidasutus hindab kliendi krediidivõimelisust eelkõige kliendilt endalt aga ka ilma krediidasutuse aktiivse otsinguta usaldusväärsetest allikatest saadud informatsiooni pinnalt ja krediidasutuse igakordsel otsusel muudest allikatest järelepäritud informatsiooni alusel. Siiski toob finantsinspektsioon juhend punktis 11 välja, et võimaluse korral kogub krediidasutus informatsiooni ka muudest allikatest kui laenusaja, näiteks andmebaasidest. Samas lisab juhendi punkt 11, et andmete aktiivse kogumise kohustust ei ole. Seega jääb arusaamatuks, millist passiivselt saadud infot krediidiandja üldse hinnangu andmise aluseks võtab. Sellest võib järeldada, et finantsinspektsioon võib olla silmas pidanud krediidiandjale juba teadaolevat informatsiooni, mille ta võib olla saanud näiteks varasema kliendisuhete käigus. See tähendab aga omakorda, et uue kliendi puhul krediidiandjal varasem info kliendi kohta puudub ning tal ei ole juhendist tulenevalt ka kohustust seda aktiivselt otsida. Seega annab juhend krediidiandjale võimaluse kasutada krediidivõimekuse hindamisel vajaduse korral ka teisi allikaid peale kliendilt saadava informatsiooni, kuid ei pane näiteks andmebaaside kasutamise kohustust. Sellekohane sõnaselge kohustus ei tulene iseenesest ka VÕS-ist ega KAS-ist.

Finantsinspektsiooni juhendi sõnastus on kummastavam, kui võtta arvesse, et nimetatud regulatsioon kohandub suurematele krediidasutusele, mitte kiiralaenufirmadele. Viimaste tegevust reguleerib lisaks seadusele tarbijakaitseameti vastutustundliku laenamise juhend, mis toob omakorda välja, et krediidiandja on kohustatud tegema kõik endast oleneva, et vajadusel kontrollida täiendavate tõendite esitamise kaudu tarbija tegelikku finantsolukorda.<sup>278</sup> Seega on viimati mainitud juhend sõnastatud nii, et rõhutada krediidiandja kohustust ka ise aktiivselt tarbija krediidivõimelisuse hindamise kohta informatsiooni hankida. Tarbijakaitseameti vastutustundlikku laenamist reguleeriva juhendi kohaselt peab krediidiandja hindama tarbija krediidivõimelisust oma majandus- ja kutsetegevuses vajaliku hoolsusega ning määrama vajalike hindamistoimingute ulatuse vastavalt tarbija kohta olemasolevatele andmetele, krediidilepingu tingimustele ning võetava kohustuse suurusele.<sup>279</sup> Konkreetsete krediidivõimelisuse hindamise kohustuste osas tugineb tarbijakaitseameti juhend ilmselt võlaõigusseaduse § 403<sup>2</sup> lg-le 1<sup>1</sup>, olles samalaadne ka finantsinspektsiooni vastutustundliku laenamise juhendiga. Seega viitavad nii VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg 1<sup>1</sup> kui ka tarbijakaitseameti ja finantsinspektsiooni juhend sellele, et krediidivõimelisuse hindamisel võetakse arvesse

<sup>277</sup> Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2013, p 9.3.

<sup>278</sup> Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele.

<sup>279</sup> Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele.

kohustuse suurust. Samas puuduvad igasugused täpsustused, kuidas sellest täpsemalt aru saada ehk kas eri suurusega krediidisummadele kehtivad kuidagi rangemad või leebemad nõuded. Seda enam, et VÕS-i muutmisel<sup>280</sup> on viidatud vajadusele, et samad nõuded kehtiksid kõikidele krediidisummadele. VÕS-i muudatuste seletuskiri toob siiski välja, et näiteks 100-eurose lühiajalise järeelmaksu puhul ei pea hinnang olema alati niisama põhjalik kui pikaajalise 100 000-eurose eluasemelaenu korral. Samas rõhutatakse, et ainuüksi asjaolu, et võetav krediit on väike, ei tähenda, et krediitivõimelisuse hinnang võiks olla pinnapealne. Kui krediit on küll väike, kuid samas on krediiditoote tingimused sellised, mis muudavad selle tarbija jaoks riskantseks (kõrge intressimäär vms), või kui konkreetsel tarbijal on juba eelnevalt võetud väikse sissetuleku juures märkimisväärsed kohustused, siis peab ka krediidiandja põhjalikkuse aste olema kõrgem.<sup>281</sup> Pisut lisainformatsiooni annab finantsinspeksiooni uus juhend,<sup>282</sup> mis toob välja, et krediidasutus näitab informatsiooni kogumisel üles hoolsust, määrates oma sisereeglitega kindlaks hindamistoimingute ulatuse ja meetodi, kaaludes seejuures kogutava ja esitatava teabe ulatust. Eelnevaga pannakse seega krediidiandjale kohustus sisereeglitega paika panna, kas eri krediidisummade väljastamisel erineva riskiastmega klientidele tehakse ka krediitivõimelisuse hindamise põhjalikkuses erandeid või mitte. Juhendite analüüsi põhjal on autor seisukohal, et finantsinspeksiooni juhend võiks olla sõnastatud nii, et krediidasutusel on endal aktiivse info kogumise kohustus.

Seega on krediidiandjale antud üsna lai otsustusvabadus, millise põhjalikkusega krediitivõimelisuse hindamist läbi viiakse. Seda vabadust tasakaalustab VÕS § 403<sup>2</sup> lg-st 7 tulenev põhimõte, et vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist tõendab vaidluse korral krediidiandja. Seega peab krediidiandja igal konkreetsel juhul erinevaid andmeid aluseks võttes hindama, kui põhjalikult ta tarbija krediitivõimelisust hindab, olles seejuures vajadusel valmis kohtus tõendama, et krediitivõimelisuse hindamine on läbi viidud piisava hoolsusega. Krediidiandja tõendamiskohustuse küsimusse toob olulist selgust juurde uus finantsinspeksiooni juhend, mis sätestab,<sup>283</sup> et krediidasutus peab tõendamisel olema suuteline näitama, et laenu väljastamisel kehtisid vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks krediidasutuses asjakohased sisereglid. Lisaks sellele peab krediidasutus olema suuteline hiljem õigustatud osapoolle põhjendama krediitivõimelisuse arvutuse käiku ja andmeid, mille põhjal ta seda teostas. Et krediidasutust kohtuvaidluse

---

<sup>280</sup> Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja juurde. Lisa 1.

Kooskõlastustabel.

<sup>281</sup> Siibak 2013, lk 6.

<sup>282</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2014, p 7.3.

<sup>283</sup> Finantsinspeksiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, 2014, p 5.

korral kaitsta, on juhendis täiesti uue põhimõttena kehtestatud krediidiandja kohustus võtta kliendilt kinnitus selle kohta, et ta on lepingueelselt selgitanud kliendile lepingu olulisi tingimusi ja laenamisega kaasnevaid ohtusid. Seega ei saa nimetatud põhimõtte rakendumisel enam tekkida olukorda, kus klient võiks väita, et talle ei antud lepingueelset vajalikku informatsiooni või seal sisalduvat ei selgitatud talle. Autori hinnangul on tegemist olulise sammuga tõendamisküsimuses selguse toomise suunas.

Eurofinas toob välja, et isegi kui krediidiandja teeb kõik endast oleneva, et hinnata tarbija krediidivõimelisust ja valida välja tarbijale sobivaim krediiditoode, tuleb ikkagi arvesse võtta seda, et iga laenuga kaasneb laenajale teatav risk. Krediidivõimelisuse hindamine võimaldab lihtsalt iga kliendi jaoks välja arvutada mõistliku riskitaseme. Kui risk muutub liiga suureks, ei rahulda krediidiandja laenutaotlust.<sup>284</sup> Seega paneb krediidiasutus krediidivõimelisuse hindamise tulemusena paika, millised tarbijad on kõrge skooriinguga. Kui nn headel laenusaaajatel on võimalik valida laenutoode, mis vastab kõige paremini nende vajadustele, saada parimad tingimused ja valida sobivaim krediidiandja, siis n-ö halvad laenusaaajad võidakse tavaliselt laenaturult välja tõrjuda või neilt küsitakse kõrgemat intressi.<sup>285</sup> Intressi suuruse piirangute puudumist ongi õigustatud vajadusega tagada juurdepääs krediidile ka tagasihoidliku sissetulekuga isikutele, kellele madala intressimääraga krediidiandjad oma teenuseid ei pakuks.<sup>286</sup> Nii võib eelkõige just väikese sissetulekuga noorte jaoks muutuda laenu saamine väga raskeks, kuna on leitud, et kõige suuremat mõju tarbija maksekäitumisele omavad tarbija vanus, pere sissetulek ja kulutused majutusele ning uuringute kohaselt on kõige maksejõuetumad just noored täiskasvanud.<sup>287</sup> Samas tuleb arvestada ka sellega, et ei Eesti seadusandlus ega valdkonda reguleerivad juhendid ei pane krediidiandjale kõrge riskiga kliendile laenu väljastamise otsesest keeldu. Siiski on Riigikohus lahendi nr 3-2-1-169-13 p-s 21 leidnud, et 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. Kõnealuses lahendis asub Riigikohus seisukohale, et kui laenulepingu sõlmimisel on krediidiasutusele selge, et krediidivõtja ei suuda laenu tagastada, ei tohiks vastutustundliku laenamise põhimõtet järgides

---

<sup>284</sup> Eurofinas response to the European Commission's consultation on responsible lending and borrowing in the EU, lk 16.

<sup>285</sup> Colaert, Van Dyck, lk 378-379.

<sup>286</sup> Danilov, lk 38.

<sup>287</sup> M. Taylor. The impact of life events on financial capability: Evidence from the BHPS. Financial Services Authority, Essex: University of Essex 09.2009, lk 4. Arvutivõrgus: <http://www.fsa.gov.uk/static/pubs/consumer-research/crpr79.pdf>. 12.04.2014.

krediidisajale krediiti anda. Siinkohal saabki põhiküsimuseks see, kas samaväärsel põhjalikkusega täidavad krediivõimelisuse analüüsi koostust nii suured pangad kui ka nn kiiralaenukontorid. Autor on seisukohal, et pigem võib tekkida olukord, kus põhjalikult krediisaja maksevõimet analüüsivast pangast krediitootlusele eitava vastuse saanud klient suundub kiiralaenukontorisse, kus talle siiski krediiti antakse. Seda kinnitavad ka tarbijakaitseameti läbi viidud kontrollid, mille käigus sai 21 töötust testkliendist positiivse laenuotsuse 16. Järeldamisel sissetulekuta inimestele ei keeldutud aga ühelgi juhul. Tarbijakaitseameti hinnangul näitavad sellised 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.<sup>288</sup>

---

<sup>288</sup> Tarbijakaitse ja ettevõtjad arutlesid vastutustundliku laenuandmise üle. 14. 11.2012. Arvutivõrgus: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/et/node/2724>. 25.04.2014.

### 3. Lepingueelsete kohustuste rikkumise tagajärjed

#### 3.1. Kohustuste rikkumise tagajärgede peamised alused

Eelmises peatükis välja toodud lepingueelsete kohustuste rikkumise korral peavad osapooled olema valmis ka õiguslikeks tagajärgedeks. Käesoleva magistritöö kolmas peatükk annabki ülevaate nii Eestis kui ka Euroopas kehtivatest põhimõtetest ja seadusesätetest, millele on võimalik tugineda vastutustundliku laenamisega seonduvate lepingueelsete kohustuste rikkumise korral.

Eelmise sajandi lõpuni valitses üldtunnustatud põhimõte, et lepingueelsed läbirääkimised ise ei loo õiguslikke tagajärgi ning neist ei tulene kohustust sõlmida lõpptulemusena leping.<sup>289</sup> Tänapäevaks on siiski paljud õigussüsteemid, kaasa arvatud Eesti, leidnud, et ka lepingueelsete läbirääkimiste ajal kehtinud kohustuste rikkumine toob endaga kaasa õiguslikud tagajärjed. O. Tene toob välja, et osades tavaõiguse maades kehtib siiani põhimõte, et lepinguline vastutus tekib üldjuhul alles lepingu sõlmimisel.<sup>290</sup> Samas võib lepingu sõlmimisele eelneva teatud juhtudel pikk ja kulukas läbirääkimiste etapp, mistõttu võib üks pool juba lepingueelsete läbirääkimiste käigus olulist kahju kanda.<sup>291</sup> Diskussiooni koht on pigem selles, millisele seadusesätele tugineda on konkreetsetest asjaoludest tulenevalt põhjendatum.

Vast kõige kuulsam lepingueelse vastutuse kohustus on sätestatud *culpa in contrahendo* (*c.i.c.*) doktriinis Saksamaa Tsiviilkoodeksis.<sup>292</sup> Janno Lahe hinnangul on eraldi vastutuse alusena osutunud *c.i.c.* teatud olukordades vajalikuks põhjusel, et kehtiva lepinguta pole võimalik lepingust tulenevat vastutust kohaldada, deliktiõiguse sätteid ei saa aga lepingueelsete võlasuhete raames tekitatud kahju hüvitamisele alati rakendada. Eesti positiivsesse õigusesse jõudis lepingueelsete kohustuste ja eellepingu regulatsioon VÕS-i jõustumisega 1. juulil 2002.<sup>293</sup> Lepingueelsete läbirääkimiste ehk *c.i.c.* võlasuhe tugineb Saksa õiguses tänapäeval BGB §-i 311 lg-1 2, mille järgi tekib BGB §-i 241 lg-st 2 tulenevate kohustustega võlasuhe lepinguläbirääkimiste alustamisega (BGB §-i 311 lg 1 p 1), lepingu ettevalmistamisega, mille käigus annab üks pool teisele tulevast lepingut arvestades võimaluse mõjutada oma õigusi, õigushüvesid ja huvisid või usaldab need temale (BGB §-i

<sup>289</sup> R. Värk. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – *Juridica* 2009/VI, lk 389.

<sup>290</sup> Tene, lk 1.

<sup>291</sup> A. Nõmper. Probleemi edasiarendus: culpa in contrahendo ja eelleping. – *Juridica* 1999/I.

<sup>292</sup> Selfton Green, lk 24-27.

<sup>293</sup> J. Lahe. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. – *Juridica* 2004/X, lk 681.

311 lg 1 p 2) või muu sarnase tehingulise kontaktiga (BGB §-i 311 lg 1 p 3).<sup>294</sup> *C.i.c.*-i instituuti ei ole Urmas Volensi hinnangul võimalik liigitada ei tehingulise ega deliktilise vastutussüsteemi alla. Lepingulise vastutusega ei saa päriselt tegemist olla, kuna pooled ei ole läbirääkimisi pidades veel tehinguni jõudnud. Samas ei ole *c.i.c.*-i puhul tegemist ka deliktiõigusega, vähemalt selle tavapärase mõistes.<sup>295</sup> Eesti õiguskirjanduses<sup>296</sup> on erinevaid seisukohti, kas *c.i.c.*-i alusel tekkiv vastutus paigutub deliktiõigusliku või lepingulise vastutuse alla. Autor on seisukohal, et *c.i.c.*-i alusel tekib võlasuhe lepingueelsete läbirääkimiste perioodiks. Pidades silmas magistritöö fookust ning asjaolu, et Eesti kohtupraktikas käsitletakse vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevate lepingueelsete kohustuste rikkumist lepinguliste kohustuste rikkumisena, kuna lepingueelsete kohustuste mittenõuetekohast täitmist vaidlustatakse praktikas vaid siis, kui krediidileping on juba sõlmitud ning lepingu täitmisega kaasnevad raskused, ei käsitleta *c.i.c.*-i alusel tekkivat võlasuhet magistritöös pikemalt.

Eesti õiguses on lepingueelsete läbirääkimiste võlasuhe reguleeritud VÕS-i §-ides 14 ja 15, millest antakse põhjalikum ülevaade magistritöö teavitamiskohustuse alapeatükis. U. Volens on seisukohal, et VÕS-i sätted on osaliselt dispositiivsed, kuna pooled ei saa lepinguga välistada vastutust lepingueelsete kohustuste rikkumise eest ulatuses, mis on määratud VÕS-i §-iga 106 või mis tuleneb tüüptingimuste regulatsioonist.<sup>297</sup>

Paljud õiguskorrad näevad ette, et tsiviilõiguslikes suhetes tuleb tegutseda vastavalt hea usu põhimõttele.<sup>298</sup> Hea usu põhimõtte kõigi muude võimalike funktsioonide kõrval omab see toimet ka nii lepingupoolte lepinguliste kohustuste laiendamisel kui võlasuhte poolte teatud õiguste teostamise piiramisel.<sup>299</sup> Hea usu vastast käitumist lepingueelsetel läbirääkimistel on käsitletud ka PICC-is (*Principles of International Commercial Contracts*), mille vastav säte ühtib PECL-i artikli 2:301 lg 1 sõnastusega. Lisaks on asutud seisukohale, et kõik ülejäänud lepingueelsetele läbirääkimistele kehtestatud reeglid on tuletatud just nimelt üldisest kaitsekohustusest tegutseda läbirääkimistel kooskõlas hea usu põhimõttega ning peaks sellest tulenevalt alluma lepingulisele vastutusele.<sup>300</sup>

---

<sup>294</sup> Volens, lk 238.

<sup>295</sup> Volens, lk 54.

<sup>296</sup> Lahe, Nõmper, Volens.

<sup>297</sup> Volens, lk 23.

<sup>298</sup> Selgesõnaliselt sisaldub hea usu põhimõte BGB §-is 242, TsÜS-i §-is 138 ning VÕS-i §-is 6, DCFR-i art III.-1:103 ning Šveitsi tsiviilseadustiku artiklis 2. Vt: Volens, lk 50.

<sup>299</sup> Volens, lk 50.

<sup>300</sup> A. Räpo. Asjatundja lepingueelsetel läbirääkimistel tekkiv vastutus kolmandate isikute ees. Magistritöö. Tartu 2013, lk 9.

U. Volens leiab oma usaldusvastutust käsitlevas doktoritöös, et lisaks lepinguõiguslikule ja deliktiõiguslikule vastutussüsteemile esineb vastutusjuhtumeid, mida ei ole võimalik lahendada lepinguõigusliku ega deliktiõigusliku vastutuse raames. Selliseks juhtumiks on Volensi hinnangul ka vastutus lepingueelsete läbirääkimiste raames tekkivate kohustuste rikkumise eest.<sup>301</sup> Siiski tõdeb ka U. Volens, et kui konkreetne juhtum on lahendatav ka tehinguõpetuse alusel ja lepingulise vastutuse süsteemis, ei ole kehtivas õiguses selle usaldusvastutuseks lugemine põhjendatud.<sup>302</sup> Usaldusvastutuse kasutamise vajadust ei toeta krediidilepingutest tulenevate vaidluste osas ka Eesti kohtupraktika ning seetõttu ei leia see antud magistratöös põhjalikumat käsitlust.

Reeglina tekibki vaidlus vastutustundliku laenamise põhimõtte üle olukorras, kus lepingueelsete läbirääkimiste tulemusena on sõlmitud krediidileping ja sellel juhul loetakse Riigikohtu praktikast tulenevalt lepingueelset kohustused lepingulisteks kohustusteks. Eelnevast tulenevalt keskendub autor järgnevas analüüsis eelkõige lepingulisele vastutusele. U. Volens kirjelduse kohaselt on lepingulise vastutuse süsteemi puhul õiguskaitsevahendite eesmärgiks üldistatuna eelkõige lepingu poolte lepingu sõlmimisel võetud kohustuste realiseerimine võimalikult suures ulatuses või kui see võimalik ei ole, siis majanduslikult võimalikult sarnase olukorra loomine, milles pooled oleksid, kui kohustusi oleks kohaselt täidetud. Seega on lepingulise vastutuse süsteem tervikuna suunatud peamiselt lepingu poolte täitmishuvi realiseerimisele ning alles juhul, kui see võimalik ei ole, tekib võimalus leping tagasi pöörata.<sup>303</sup>

Eelnevast lähtudes võib magistratöö lepingueelsete kohustuste rikkumise tagajärgede peatükis kirjeldatavad tagajärjed jagada kolmeks: esiteks olukord, kus kohustusi on küll rikutud, kuid leping ise jääb kehtima; teiseks olukord, kus leping on algusest peale kohustuste rikkumise tõttu tühine ning kolmandaks olukord, kus lepingu kohustuste rikkumise tõttu tühistatakse.

Kohtud kogu maailmast on käsitletud lepingulisi kohustusi üsna range retoorikaga. Nii tõdetakse, et lepinguid sõlmitakse selleks, et võetud kohustusi täidetakse, mitte ei välditaks.<sup>304</sup> VÕS-is reguleerib kohustuse täitmise nõuet § 108, mille kohaselt võib võlausaldaja nõuda

---

<sup>301</sup> Volens, lk 108.

<sup>302</sup> Volens, lk 374.

<sup>303</sup> Volens, lk 31.

<sup>304</sup> K. Barnett. Accounting for Profit of Breach of Contract. Theory and Practice. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing 2012, lk 59.

raha maksmise kohustuse täitmist, kui võlgnik rikub seda kohustust (VÕS § 108 lg 1). Raha maksmise nõude puhul on nõude täitmine piiramatu.<sup>305</sup> Täitmisnõue kehtib kõigi lepingutest ja olemasolevatest lepinguvälistest võlasuhetest tulenevate kohustuste (sh kõrval- ja kaitsekohustuste) täitmise kohta.<sup>306</sup> Täitmisnõuet ei ole selliste võlasuhtest tulenevate kõrvalkohustuste puhul, mille eesmärgiks on üksnes teise poole õiguste ja huvidega arvestamine.<sup>307</sup> Seega ei kehti täitmisnõue näiteks lepingueelse teavitamiskohustuse ega ka krediidivõimelisuse hindamise kohustuse osas, kuivõrd 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).

Kui võlgnik rikub kohustust, võib võlausaldaja koos kohustuse täitmisega või selle asemel nõuda võlgnikult kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist VÕS-i § 115 alusel. Selle võimaluse välistab vaid asjaolu, kui võlgnik kohustuse rikkumise eest ei vastuta või kui kahju ei kuulu seadusest tulenevalt muul põhjusel hüvitamisele (VÕS § 115 lg 1).

Ulatuslik vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevate lepingueelsete kohustuste rikkumine võib aga kaasa tuua lepingu tühisuse TsÜS-i § 86 lg 1 alusel. See tuleb kõne alla näiteks krediidivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumise korral ning seetõttu antakse TsÜS § 86 rakendamise võimalustest ja tagajärgedest põhjalikum ülevaade krediidivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumise peatükis. TsÜS-i § 84 sätestab tehingu tühisuse ning toob lõikes 1 välja, et tühisel tehingul ei ole algusest peale õiguslikke tagajärgi. Tühise tehingu alusel saadu tagastatakse vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Kui lepingu sisu erineb oluliselt sellest, millele allakirjutaja enda teada alla kirjutab, siis on võimalik taotleda lepingu tühistamist, kuid sellel juhul peab olema võimalik tõendada, et lepingu sisu ja allakirjutanu arusaam sellest tõepoolest olulisel määral erinesid ning et allakirjutaja ei olnud ise hooletu.<sup>308</sup> Samuti ei pruugi teatud tingimustel olla osapooltele siduv selline leping, mis sõlmitakse vägivalla või pettuse abil ega ole lepingupoolte vaba tahte väljendus.<sup>309</sup> Lepingu tühistamiseks annab võimaluse TsÜS § 90. Lõige 1 sätestab, et tehingu, mis on tehtud olulise eksimuse, pettuse, ähvarduse või vägivalla mõjul, võib seaduses

---

<sup>305</sup> Varul, § 108/1.

<sup>306</sup> Varul, § 108/3.

<sup>307</sup> Volens, lk 31.

<sup>308</sup> Dobson, lk 389.

<sup>309</sup> N. Cohen. Pre-Contractual Duties: Two Freedoms and the Contract to Negotiate. – J. Beatson, D. Friedmann. (toim). Good Faith and Fault in Contract Law. Oxford: Clarendon Press 2001, lk 25-26.

sätetatud korras tühistada. Seadus võib sätestada ka muid aluseid, mille esinemise korral võib tehingu tühistada. Kui tehing on seaduses sätestatud alustel ja korras tühistatud, on see algusest peale kehtetu ning lõige 2 lisab siia juurde, et tühistatud tehingu järgi saadu tuleb tagastada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, 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. Käesoleva töö analüüsi objektiks olevate vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevate lepingueelsete kohustuste rikkumise osas on võimalik eksimusele tugineda näiteks siis, kui üks lepingu osapool annab teisele lepingu seisukohast olulist informatsiooni, mis ei vasta tõele. Näiteks esitab krediidisaaaja krediidiandjale oma maksevõime või oluliste teiste kohustuste esinemise osas valeinformatsiooni. Krediidiandja võib soovida lepingut tühistada olukorras, kus krediidisaaaja on sattunud makseraskustesse ning krediidiandja võib kannatada lepingu kehtima jäämisel suuremat kahju, kui lepingu tühistamise korral.

Lepingu tühistamise alusena tuleb kõne alla ka TsÜS-i §-s 94 sätestatud pettus, mis on isiku tahtlik eksimusse viimine või eksimuses hoidmine temale ebaõigete asjaolude avaldamise teel, eesmärgiga kallutada isik tehingut tegema. Ebaõigete asjaolude avaldamisega on võrdsustatud nendest asjaoludest teatamata jätmine, millest vastavalt hea usu põhimõttele oleks tulnud teatada, samuti selliste asjaolude tõesena avaldamine, mille tõele vastavust avaldaja ei ole kontrollinud ja mis hiljem osutuvad ebaõigeks. Käesoleva töö raames tuleks seega kõne alla näiteks olukord, kus krediidiandja või -saaaja rikub teadlikult lepingueelset teavitamiskohustust, andes valeinformatsiooni või jättes teise osapoole teadlikult lepingu olulistest asjaoludest teavitamata.

Siinkohal tuleb siiski silmas pidada, et TsÜS-i § 99 lg 2 kohaselt ei või pettuse või eksimuse tõttu tehtud tehingut tühistada, kui tehingu tegemisest on möödunud kolm aastat. Lisaks

sellele on Tallinna Ringkonnakohtus asunud seisukohale, et pettuse tuvastamine ei ole tühisuse alus ning tehingu tühistamine toimub avalduse tegemisega teisele poolele.<sup>310</sup>

TsÜS-i § 101 lg 1 kohaselt võib isik, kes on tehingu näiteks eksimuse või pettuse tõttu tühistanud, nõuda teiselt poolelt kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise eesmärgiks on tehingu tühistanud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui ta ei oleks tehingut teinud. Lõige 2 täpsustab, et tehingu teine pool ei pea kahju hüvitama, kui ta eksimusest, pettusest, ähvardusest või vägivallast ei teadnud ega pidanudki teadma. Nii olukorras, kus leping jääb lepingueelsete kohustuste rikkumisele vaatamata kehtima, kui ka siis, kui leping on rikkumise tõttu tühine või see tühistatakse, on võimalus kahju kannatanud osapoolel taotleda kahju hüvitamist VÕS-i § 127 alusel. VÕS-i § 127 lg 1 kohaselt on kahju hüvitamise eesmärgiks kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud. Lõige 2 täpsustab, et kahju ei kuulu hüvitamisele ulatuses, milles kahju ärahoidmine ei olnud selle kohustuse või sätte eesmärgiks, mille rikkumise tagajärjel kahju hüvitamise kohustus tekkis.

Võlausaldaja õigust nõuda lepingueelsete kohustuste ja lepingurikkumise korral võlgnikult kahju hüvitamist võib pidada üheks kõige olulisemaks õiguskaitsevahendiks lepinguõiguses. Eesti õigus näeb lepingulise kahju hüvitamise eesmärgina traditsiooniliselt kannatanule tekitatud kahju korvamist, st majanduslikus mõttes endise olukorra taastamist. See tähendab, et kahju hüvitamise kohustuse eesmärgiks ei ole mitte kahju tekitaja karistamine, vaid üksnes kannatanule tema kahju heastamine ehk kompenseerimine.<sup>311</sup>

VÕS-i § 127 jj ei sisalda norme, mille alusel tekiks kahju hüvitamise nõue, vaid käsitlevad üksnes kahjunõude ulatust ja sisu. Kahju hüvitamise kohustuse olemasolu on antud sätete kohaldamise vältimatuks eelduseks. VÕS-i 7. peatüki sätted on kohaldatavad muudest seadustest (nt TsÜS) tulenevatele kahjuhüvitisnõuetele.<sup>312</sup> VÕS-i § 127 rakendamisel tuleb silmas pidada, et kahju hüvitamise eesmärk, põhjuslik seos *condito sine qua non* mõttes ning diferentsihüpotees on lahutamatu seotud. Diferentsihüpotees ehk isikul pärast varalise kahju tekitanud sündmust oleva varalise olukorra võrdlus selle hüpoteetilise olukorraga, mis oleks eksisteerinud juhul, kui kahju tekitanud sündmust ei oleks toimunud, näitab ära kahju

---

<sup>310</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-38650/45.

<sup>311</sup> K. Sein. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitamise piiramise alused. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2007, lk 16.

<sup>312</sup> Varul, 7. ptk/2.

tekitanud sündmuse kausaalsed tagajärjed.<sup>313</sup> Kahju suurus ongi seega nende kahe varalise olukorra vahe.<sup>314</sup>

TsMS § 230 lg 1 järgi peab hagimenetluses kumbki pool tõendama oma nõudeid ja vastuväiteid. Tallinna Ringkonnakohus on lahendis 2-12-43792 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.<sup>315</sup> 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.<sup>316</sup>

Üldiselt püütakse kõikides riikides lepingulist kahju hüvitamise nõuet ühel või teisel viisil piirata, üritades välistada rikkumisega vaid kauses, kuid siiski põhjuslikus seoses oleva kahju hüvitamist.<sup>317</sup> Hindamaks, milline kahju tuleb VÕS-i § 14 ja § 15 alusel hüvitada, on oluline analüüsida, millise kahju ärahoidmine on nendes sätetes märgitud kohustuste eesmärgiks (VÕS-i § 127 lg 2). Ka Riigikohus on leidnud, et lepingueelsete läbirääkimiste käigus tekkivate kohustuste rikkumisega tekitatud kahju hüvitamisel tuleb muu hulgas arvestada rikutud kohustuse kaitse-eesmärki (VÕS § 127 lg 2), põhjuslikku seost kohustuse rikkumise ja kahju vahel (VÕS § 127 lg 4) ning hageja kui kannatanu enda võimalikku osa kahju tekkimises (VÕS § 139).<sup>318</sup> VÕSi kommentaaride<sup>319</sup> kohaselt võib hüvitamisele kuuluv kahju olla positiivne või negatiivne. Positiivse kahju puhul on kahju hüvitamise eesmärgiks kahjustatud lepingupoole asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorraga, milles ta oleks olnud, kui lepingut poleks rikutud. Negatiivse kahju hüvitamise korral tuleks aga kahjustatud osapool asetada olukorda, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, kus ta oleks olnud, kui tehingut ei oleks tehtud või lepingueelseid läbirääkimisi ei oleks alustatud. Tähelepanuta ei saa jätta ka asjaolu, et seadusandja ei ole sätestanud ja ka VÕSi kommentaarid ei too selgust küsimusse, kas lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevate

---

<sup>313</sup> Varul, § 127/4.1.

<sup>314</sup> Varul, § 127/4.5.

<sup>315</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-43792/31, p 19.

<sup>316</sup> Varul, 7. ptk/6.

<sup>317</sup> Sein, lk 18.

<sup>318</sup> Volens, lk 275;

<sup>319</sup> Varul, § 127/4.4.

kohustuste rikkumise ja sellest tekkiva kahju korral tuleb lähtuda kahju positiivsest või negatiivsest hüvitamisest.

Magistritöös on analüüsi objektiks olukord, kus krediidiandja ja krediidisaaaja on lepingu sõlminud, kuid lepingueelses faasis on rikutud vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevaid kohustusi. Seega on tulenevalt rikutud kohustuse sisust põhjust rääkida nii positiivsest kui ka negatiivsest kahju hüvitamisest. Lisaks sellele tuleb kindlaks teha, kas kostja tegu oli hagejal tekkinud kahju põhjuseks. VÕS-i kommentaarid toovad välja, et elimineerimismeetodi kohaselt on kahju tekkimine kostja teoga põhjuslikus seoses siis, kui antud tegu oli kahju tekkimise vältimatuks eelduseks ja kahju ei oleks ilma selle teota tekkinud.<sup>320</sup> Seega tuleks antud töös analüüsitava olukorra puhul küsida, kas krediidiandja lepingueelsete kohustuste rikkumine on toonud kaasa olukorra, mille tõttu on krediidisaaaja kahju kannatanud või on kahju tekkinud teistel asjaoludel, näiteks on maksevõimetuse ja sellest tuleneva lepingulise kohustuse rikkumise põhjuseks hoopis töö kaotus või töötasu alanemine, mida ei olnud krediidiandjal võimalik ette näha.

### **3.2. Teavitamiskohustuse rikkumine ja selle tagajärjed**

Eesti õiguskirjanduses leitakse, et teavitamiskohustuse tekkimist võib eeldada lepingutes, millest tekivad vastastikused kaitsekohustused poole elu, vara ja muude hüvede suhtes. Niisuguste lepingute puhul eeldatakse, et kogenum lepingupool on kohustatud teatama võimalikest riskidest.<sup>321</sup> Lepingulise suhte sisuks on lisaks lepingust tekkinud kohustustele ka kohustused, mis on tekkinud juba enne lepingu sõlmimist.<sup>322</sup> BGB alusel välja kujunenud praktika kohaselt on kohustuse rikkumisega tegemist ka siis, kui teisele poolele edastatud andmed on ebaõiged.<sup>323</sup>

Teavitamiskohustuse rikkumise eest näevad sanktsioone ette nii Eesti seadusandlus kui ka mitmed rahvusvahelised raamdokumendid. Näiteks Euroopa lepinguõiguse printsiipide<sup>324</sup> artikkel 4:106 sätestab, et lepingupool, kes sõlmis lepingu toetudes teise poole antud ebaõigele informatsioonile võib nõuda artikli 4:117 alusel kahjutasu, välja arvatud olukorras, kus informatsiooni andev osapool ei teadnud, et tegemist ei ole õige infoga. DCFR-i artiklis

---

<sup>320</sup> Varul, § 127/4.10.

<sup>321</sup> Volens, lk 265.

<sup>322</sup> Volens, lk 54.

<sup>323</sup> Volens, lk 262.

<sup>324</sup> The Principles of European Contract Law. 1999. Arvutivõrgus:  
[http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/pecl\\_full\\_text.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/pecl_full_text.htm). 12.04.2014.

3:109 on samuti ette nähtud, et kui lepingu üks osapool ei anna teisele vajalikku informatsiooni, vastutab ta kahju eest, mis tekkis teavitamiskohustuse rikkumise tulemusena.

Eestis sätestab lepingueelsete läbirääkimiste põhimõtted VÕS-i § 14, mille lõike 1 kohaselt peavad lepingueelseid läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud mõistlikult arvestama üksteise huvide ja õigustega. Kui isikud esitavad üksteisele lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus andmeid, peavad need olema tõesed. U. Volensi hinnangul leitakse Eesti õiguskirjanduses, et kuna tõekohustust on väljendatud VÕS-is koos üldise kaitsekohustustega, siis peavad pooled seda kohustust täitma sõltumata teatamiskohustusest. Seega ei ole lepingueelses võlasuhtes osaleja õigustatud ka siis ebaõiget teavet andma, kui tal puudub teabe andmise kohustus. Seega valede andmete avaldamine on kohustuse rikkumine.<sup>325</sup>

Lisaks sellele sätestab VÕS-i § 14 lg 2, et lepingueelseid läbirääkimisi pidav või muul viisil lepingu sõlmimist ettevalmistav isik peab teisele poolele teatama kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on lepingu eesmärki arvestades äratuntav oluline huvi. Riigikohus on rõhutanud, et näiteks võib krediidiandjal olla nii krediiditaotleja kui ka tema kohustusi tagava isiku teavitamise kohustus kõigist olulistest ja kahtlustäratavatest asjaoludest krediiditaotleja krediidivõimekuse osas ja krediidiga seotud riskidest.<sup>326</sup> VÕS-i § 14 lg 2 tõlgendamisel on oluline arvestada sellega, et vaatamata üldisele teavitamiskohustusele on lepingupoolel endal samuti kohustus teavet hankida. Siinkohal võib järeldada, et teave, mis on mõlemalt poolt lihtsasti hangitav, ei kuulu avaldamiskohustusega hõlmatud teabe alla. Sellist seisukohta on kinnitatud nii Eesti õiguskirjanduses kui Saksamaa ja Prantsusmaa õigusdogmaatikas.<sup>327</sup>

TsÜS-i § 95 sisaldab tõlgendusreegleid, mis täpsustavad VÕS-i § 14 lg-s 2 sätestatud teavitamiskohustuse sisu. Paragrahvist võib erialakirjanduse kohaselt järeldada, et tehinguga seotud asjaolude puhul, millest üks pool on teadlik ning mille teadasaamise suhtes eksisteerib teise poole äratuntav oluline huvi, eeldatakse nende teatavaks tegemise kohustust, välja arvatud juhul, kui esinevad VÕS-i § 14 lg 2 teises lauses nimetatud erandlikud asjaolud, mille tõttu ei saa sellise teabe avaldamist mõistlikult oodata. Kirjanduses leitakse, et teavitamiskohustuse olemasolu sõltub poolte eriteadmistest – mida suurem erinevus eksisteerib eriteadmiste tõttu tehinguga seonduvate asjaolude kohta, seda ulatuslikumat

---

<sup>325</sup> Volens, lk 263.

<sup>326</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 24.

<sup>327</sup> Rapo, lk 13.

teavitamist võib eriteadmisteta pool reeglina teiselt poolelt oodata.<sup>328</sup> VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg 1 p 3 kohaselt peab krediidiandja andma tarbijale piisavaid selgitusi, et tarbija saaks hinnata, kas pakutav tarbijakrediidileping vastab tema vajadustele ja finantsolukorrale. Otsest nõustamiskohustust ja selle täitmata jätmisest tulenevat õiguslikku tagajärge VÕS ega TsÜS käesolevas magistritöös sätestatud olukordade puhul ette ei näe.

Nii krediidiandja kui ka tarbija poolt teabe andmata jätmise kujutab endast lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumist. Mõlemal poolel on võimalik kasutada teineteise vastu asjakohaseid õiguskaitsevahendeid.<sup>329</sup> 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.<sup>330</sup> Hea usu põhimõtte vastane kahju tekitamine teisele lepingupoolele võib tuleneda eksliku või ebapiisava informatsiooni väljastamisel tarbijakrediidilepingu sõlmimisele eelnevalt.<sup>331</sup>

Kõigi olemuslike eelduste esinemise korral on Mandri-Euroopa õigussüsteemides mitteteavitamise tagajärjel võimalik põhimõtteliselt rakendada ka eksimuse reeglistikku.<sup>332</sup> Ka PECL-i<sup>333</sup> artikli 4:103 alusel on võimalik leping eksimusele tuginedes tühistada, kui eksimuse põhjustas teise lepingupoole antud informatsioon või teadis teine osapool eksimusest või oleks pidanud teadma ning jättis hea usu põhimõtet järgimata teise osapoole sellest teavitamata.

Reeglina peaksid TsÜS-i § 92 ja VÕS-i § 14 lg 2 omavahel konkureerima. Igal juhul ei saa neid samal ajal rakendada, sest VÕS-i § 14 lg 2 kohaldamise korral on võimalikud ainult kahjunõuded, kuid leping jääb kehtima.<sup>334</sup> Teatamiskohustuse rikkumise läbi kahjustatud isikul on võimalik leping eksimuse motiivil tühistada ja nõuda TsÜS-i § 101 alusel enda asetamist olukorda, kus ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks sõlmitud.<sup>335</sup>

PECL-i artikli 4:117<sup>336</sup> kohaselt on lepingupoolel, kellel on õigus lepingu tühistamisele tulenevalt teise poole kohustuse mitte täitmisest õigus nõuda teiselt poolelt kahju hüvitamist

---

<sup>328</sup> Volens, lk 265.

<sup>329</sup> Siibak 2013, lk 8.

<sup>330</sup> Reinson, lk 23-24.

<sup>331</sup> Reinson, lk 22.

<sup>332</sup> Parrest, lk 322.

<sup>333</sup> The Principles of European Contract Law.

<sup>334</sup> Kull, Parrest, lk 218.

<sup>335</sup> Varul, §14/4.7.3.

<sup>336</sup> The Principles of European Contract Law.

ja enda asetamist võimalikult lähedasse olukorda sellega, kus ta oleks olnud siis, kui ta ei oleks lepingut üldse sõlminud. Lepingueelsete kohustuste rikkumisel kohaldatakse üldisi vastutust reguleerivaid sätteid (VÕS § 100 jj)<sup>337</sup>. Sellest tulenevalt kohaldatakse lepingueelsete kohustuste rikkumisele VÕS-i viiendas peatükis sätestatud.

DCFR-i artikkel II.-7:204 näeb ette, et kui pool sõlmib lepingu usaldades mõistlikult teiselt poolelt lepinguläbirääkimiste raames antud informatsiooni, võib nõuda informatsiooni andjalt kahju hüvitamist, kui viimane teadis või pidi teadma, et informatsioon on ebaõige ja teadis või pidi teadma, et teine pool lepingu sellistel tingimustel sõlmimise üle otsustamisel nendele andmetele tugineb. Sama artikli lõike 2 kohaselt kehtib selline kahju hüvitamise kohustus ka siis, kui kahjustatud isikul ei ole õigust lepingu tühistamiseks. Seega saab selle spetsiifilise kahjunõude rakendusalasasse kuuluda eelkõige olukord, kus lepingueelsete läbirääkimiste käigus annab üks pool hooletusest või tahtlikult valeandmeid, mistõttu sõlmitakse leping andmeid usaldanud isiku jaoks kahjulikumatel tingimustel, kui see õige info korral oleks sõlmitud ning andmetele tuginemine ei anna õigust lepingu tühistamiseks eksimuse või pettuse tõttu.<sup>338</sup>

Rutt Värk on seisukohal, et teoreetiliselt ei ole Eesti õiguses välistatud ka positiivse kahju hüvitamine lepingueelsete teavitamis- ja konfidentsiaalsuskohustuste rikkumise korral, kuid õiguskirjanduses on asutud seda pigem eitavale seisukohale.<sup>339</sup> Autor selle hinnanguga päriselt ei nõustu ning on seisukohal, et kuivõrd lepingueelse teavitamiskohustuse sisuks on informeerida tarbijat krediidilepingu sõlmimisega kaasnevatest riskidest ja anda talle piisavaid selgitusi, et ta saaks hinnata, kas pakutav krediiditoode vastab tema vajadustele, on võimalik ka olukord, kus nõutava lepingueelse teabe andmise kohustuse rikkumise korral valib tarbija enda vajadustele ja võimalustele mitte kõige paremini sobiva krediiditoote. Sellisel juhul võib tal olla võimalik hiljem nõuda positiivse kahju hüvitamist ehk enda asetamist olukorda, kus ta oleks olnud, kui krediidiandaja oleks täitnud lepingueelset teavitamiskohustust korrektselt ja selle tulemusena oleks tarbija sõlminud krediidilepingu mõne teise krediiditoote saamiseks. Sellisel juhul võib kahjuna olla käsitletav nende kahe krediiditoote (intresside, lepingutasude, muude kõrvalkohustuste suuruste) vahe.

---

<sup>337</sup> Varul, § 14/4.6.2.

<sup>338</sup> Volens, lk 274.

<sup>339</sup> Värk, lk 393.

Samuti saab 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, nõuda VÕS § 136 lg-le 5 tuginedes teiselt poolelt kahju hüvitamist naturaalistitutsiooni korras lepingu lõpetamise või muutmise kaudu<sup>340</sup>. Samuti on sellises olukorras võimalik koos kahju hüvitamise nõude esitamisega VÕS-i § 116 kohaselt taganeda lepingust või alandada hinda vastavalt VÕS-i §-le 112.<sup>341</sup>

Kahju hüvitamise nõude esitamisel tuleb siiski silmas pidada, et kui teavitamiskohustuse rikkumisele tuginevale poolele on samuti teave hõlpsasti kättesaadav, siis ei ole tal võimalik selle mittesaamises teist osapoolt süüdistada. Selliste asjaolude esinemisel on ka kohtul võimalik kahju kandnud poole kahjunõuet vähendada VÕS § 139 lg-te 1 ja 2 alusel kahjustatud isiku osa tõttu kahju tekkimisel.<sup>342</sup>

Kuivõrd Eesti kohtupraktika kohaselt rakendatakse vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevate kohustuste rikkumisel kahju hüvitamise kohustust eelkõige krediitdivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumise korral, siis käsitleb autor kahju hüvitamise nõude õiguslikke aluseid ja kohtupraktika näiteid põhjalikumalt peatükis 3.3.

### **3.3. Krediitdivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumine ja selle tagajärjed**

Nii erinevad Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivid kui ka Eesti seadusandlus paneb krediidiandjale kohustuse hinnata enne krediidi väljastamist ja selle igakordselt olulisel muutmisel krediidisaja krediitdivõimelisust. Samuti viitab Riigikohus, et professionaalsel krediidiandjal võib sõltuvalt krediidi ulatusest ja tingimustest ning krediititaotleja isikust olla VÕS § 14 lg 1 esimesest lausest tulenevalt üldine kohustus viia läbi krediititaotleja n-õ krediitdivõimekuse analüüs. See tähendab, et krediidiandja võib olla kohustatud koguma andmeid ja hindama erapooletult, kas krediidist võib tekkida krediititaotlejale olulisi raskusi ja kokkuvõttes kahjulikke majanduslikke tagajärgi.<sup>343</sup> Krediidiasutus peab vastutustundliku laenamise printsiibi kohaselt tundma oma klienti, mis tähendab kohustust hinnata enne krediitilepingu sõlmimist tarbija võimekust laen tagasi maksta. Eeskätt peab krediidiandja hindama krediidisaja varasemat maksekäitumist ja teavet kliendi rahaliste võimaluste

---

<sup>340</sup> Varul, § 14/4.6.2.

<sup>341</sup> Varul, § 14/4.6.1.

<sup>342</sup> Rapo, lk 13.

<sup>343</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 24.

kohta.<sup>344</sup> Seega on krediidiandja põhikohustuseks krediidivõtja suhtes 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.<sup>345</sup> Eesti kohtutes ongi saanud krediidivõimelisuse hindamise puudulikkusele viitamine üheks sagedamini kasutatavaks aluseks, millele osapooled võlgnevuse tasaarveldamise või vähendamise nõuetes kohtutes tuginevad.

### **3.3.1. Krediidivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumisest tulenev kahju hüvitamine**

Kui krediidiandja on rikkunud krediidivõimelisuse hindamise kohustust, on ta sisuliselt eksinud üldnormina hea usu põhimõtte vastu ning krediidisaaaja võib nõuda sellega tekitatud kahju hüvitamist. U. Volens toob välja, et kahju hüvitamise kohustuse sisu kindlaksmääramisel on peamiseks küsimuseks, mida käsitleda konkreetses suhtes kahjuna ning missugusele huvile on kahju hüvitamise nõue suunatud. BGB §-i 249 lg 1 ja VÕS-i § 127 lg 1 kohaselt tuleb isik kahju hüvitamisel asetada olukorda, kus ta oleks olnud, kui teine pool ei oleks kohustust rikkunud. Hüvitatava kahju ulatus sõltub seega sellest, missugust lepingueelsete läbirääkimiste raames tekkinud kohustust on rikutud.<sup>346</sup> Riigikohus on lahendi nr 3-2-1-136-12 p-s 25 asunud seisukohale, et vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise või teavitamiskohustuse rikkumisel võib krediidisaaaja nõuda sellega tekitatud kahju hüvitamist VÕS-i § 14 ja § 115 lg 1 alusel. Kuna tegemist on lepinguelse kohustuse rikkumisega, on kahju hüvitamise eesmärgiks VÕS-i § 127 lg 1 järgi kahjustatud isiku asetamine olukorda, milles ta oleks olnud, kui ta ei oleks lepingut sõlminud, ehk nn negatiivse huvi või usalduskahju hüvitamine. Seega saab Riigikohtu otsuse nr 3-2-1-89-06 kohaselt hüvitada kahju, mis tekkis kahjustatud isikul lepinguelsele läbirääkimistele tuginemisest. Kooskõlas kohustuse eesmärgiga tähendab see kõigi krediidist tekkinud negatiivsete tagajärgede (nt viivis, leppetrahv, vara vähenemine) rahalist hüvitamist. Selle kahju hüvitamise nõude saab Riigikohtu hinnangul tasaarvestada võlausaldaja krediidi tagastamise nõudega ja on võimalik, et lepinguelse kohustuste rikkumise tõttu ei peagi krediidisaaaja krediiti kahju ulatuses tagastama.<sup>347</sup>

Sellist kahju hüvitamise nõuet tuleks aga laenusaajal tõendada ja põhjendada, tuues välja põhjusliku seose talle tekkinud kahju ja krediidiasutuse väidetava rikkumise vahel vastavalt

<sup>344</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-12-55151/18; Harju Maakohtu otsus nr 2-13-15829/12.

<sup>345</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-169-13, p 21.

<sup>346</sup> Volens, lk 271.

<sup>347</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 25.

VÕS-i § 127 lg-le 4.<sup>348</sup> Swedbankis töötav A. Õunpuu toob välja, et senini on tarbijad piirdunud kohtuvaidlustes sageli üldsõnalise väitega, et pank ei ole laenu välja andes järginud vastutustundliku laenamise põhimõtet. Praktikas on see kaasa toonud olukordi, kus kohus kohustab panka tõendama „kõike“. Seda olukorras, kus tarbija ei ole samas näidanud, kas ja milline kahju tal seoses panga poolt oma kohustuste rikkumisega üldse tekkis.<sup>349</sup> Tarbija reeglipärane käitumine kohtus on kaitsta end emotsionaalsete selgituste abil, tuginedes kohtu inimlikkusele ning mitte kasutada vastuväites seadusesätteid enda õiguste juriidiliseks põhjendamiseks.<sup>350</sup> Mõistlik oleks, et esmalt kohus kohustab tarbijat konkretiseerima, milles täpselt krediidiandja rikkumine võis seisneda ja milline kahju sellega seoses tarbijale on tekkinud ning seejärel kohustab kohus krediidiandjat tõendama, et viimane ei ole oma kohustusi rikkunud.<sup>351</sup>

Pärnu Maakohus on asunud seisukohale, et isegi kui krediidiandja rikub laenu andmisel vastutustundliku laenamise põhimõtteid, ei saa laenu põhiosa puhul rääkida selle tagasinõudmise alusetusest ning krediidisaaaja on kohustatud tagastama laenu põhisumma, millele saaks lisada VÕS-i § 113 kohaselt VÕS-i §-s 94 märgitud viivisemäära pluss seitse protsenti aastas.<sup>352</sup> Seega on võlgnevuse vähendamise nõude reaalne tulem põhinõudega kaasnevate kulude vähendamine või tasaarveldamine krediidisaaaja poolse kahjunõudega. Ka Tallinna Ringkonnakohtus viitab, et VÕS-i § 113 lg 8 kaudu sätestab sama seaduse § 162 alused viivise maksmiseks kohustatud isikule taotleda selle vähendamist. Nimetatud sätte lõike 1 kohaselt võib kohus ebamõistlikult suurt viivist vähendada kohustatud poole nõudel mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust tema poolt, teise lepingupoole õigustatud huve ja lepingupoolte majanduslikku seisundit. Lepingueelsete kohustuste rikkumine, näiteks laenuandja vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine viidatud sätte kohaselt viivise vähendamise aluseks olla ei saa, selleks peaks krediidisaaaja esitama kahju hüvitamise nõude.<sup>353</sup> Samuti leiab kohus, et kahjuks ei saa lugeda tulemusliku täitemenetluse läbiviimisega kaasnevaid kulusid.<sup>354</sup>

Põhimõtteliselt on kahju hüvitamise nõue võimalik nii olukorras, kus leping jääb kehtima kui ka siis, kui see on algusest peale tühine või see tühistatakse. Samas võib väita, et sageli ei

---

<sup>348</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-43792/31, p 31.

<sup>349</sup> Õunpuu.

<sup>350</sup> Danilov, lk 29.

<sup>351</sup> Õunpuu.

<sup>352</sup> Pärnu Maakohtu otsus nr 2-10-51549/64.

<sup>353</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-49944/27.

<sup>354</sup> Pärnu Maakohtu otsus nr 2-13-765/19.

suuda tarbija tõendada, milline kahju on kaasnenud krediidivõimelisuse hindamise kohustuse puuduliku täitmisega või täitmata jätmisega. Kohtupraktikale tuginedes võib väita, et seetõttu toetatakse krediidivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumisele viidates eelkõige tehingu heade kommete vastasusele. Seetõttu analüüsib autor järgnevalt põhjalikumalt TsÜS-i § 86 rakendamise võimalusi.

### **3.3.2. Heade kommetega vastuolus olev tehing**

Krediidivõimelisuse hindamise kohustuse rikkumine võib tähendada seda, et tarbijaga sõlmitakse krediidileping, mis on heade kommetega vastuolus. Kohtupraktika kohaselt tähendab see eelkõige olukorda, kus krediidiandja ei ole toiminud nõuetekohase hoolsusega ja ei ole hinnanud tarbija krediidivõimelisust piisavalt, välistamaks võimalust, et tarbija sõlmib lepingu tulenevalt erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust.

Seadus ei sätesta heade kommete mõistet ega ka seda, millist tegevust tuleb pidada heade kommete vastaseks. Õiguskirjanduse kohaselt seostuvad head kumbed eelkõige moraali ja õiglusega.<sup>355</sup> Ka Riigikohtu hinnangul võib tehing olla heade kommetega vastuolus, kui see eksib ausalt ja õiglaselt mõtlevate inimeste õiglustunde ja väärtushinnangute ning õiguse üldpõhimõtete vastu tehingu tegemise ajal.<sup>356</sup> TsÜS-i § 86 lg 1 kohaselt on heade kommete või avaliku korraga vastuolus olev tehing tühine. Lõige 2 täpsustab, et tehing on heade kommetega vastuolus muu hulgas, kui pool teab või peab teadma tehingu tegemise ajal, et teine pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust, ja kui tehing on tehtud teise poole jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel või pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas. Seadusandja hinnangul tuleks mõistet „äärmiselt ebasoodsad tingimused“ käsitleda laialt, kuna kitsalt mõistes oleksid hõlmatud üksnes lepingupoolte põhikohustused. Laenulepingu puhul võiks põhikohustusteks nimetada laenuandja kohustust anda laenatav asi laenuvõtjale ja laenuvõtja kohustust maksta intresse ja

---

<sup>355</sup> M. Vutt. Tehingu Heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Tartu: 05.2012, lk 4. Arvutivõrgus: [http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus\\_MargitVutt.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf). 12.04.2014.

<sup>356</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-83-13, p 13; Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-140-07, p 30

anda asi tagasi. Põhikohustuste kõrval võivad ka kõrvalkohustused tuua äärmiselt ebasoodsatel tingimustel tehtud tehingu.<sup>357</sup>

TsÜS-i § 86 lg 2 p 2 puhul tuleb rõhutada, et heade kommete vastaselt saavad tasakaalust väljas olla üksnes vastastikused kohustused. Laenulepingu puhul on vastastikusteks kohustusteks laenuandja poolt laenu kasutada andmine ning laenuvõtja poolt laenuintressi maksmine. Laenulepingus ei ole vastastikuseks kohustuseks laenusumma tagasimaksmine, sest see ei kujuta endast tasu laenu kasutamise eest. Seega tuleb laenulepingu puhul TsÜS § 86 lõike 2 punkti 2 kohaldamiseks tuvastada heade kommete vastane ebaproportsionaalsus laenusumma ja intressi vahel.<sup>358</sup> TsÜS-i § 86 lg 2 preambula kohaselt on tehingu tühisuse saavutamiseks nõutav tehingu poole teadmine või teadmapidamine sellest, et teine pool teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest jms. VÕS-i § 15 lõike 4 alusel võib väita, et isik ei pea teadma teise poole tehingu tegemise asjaoludest, kui ta ei tea neid asjaolusid hooletusest. Kui asjaolusid ei teata raskest hooletusest, siis saab väita, et ta vähemalt pidi teadma.<sup>359</sup> Vastastikuste soorituste väärtuse heade kommete vastaselt tasakaalust väljasolekut peab üldjuhul tõendama tehingu tühisusele tuginev isik.<sup>360</sup> Kui TsÜS-i § 86 lg-s 2 nimetatud vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas, siis eeldatakse, et pool teadis või pidi teadma teise poole erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muudest sellistest asjaoludest. Tarbijakrediidilepingute puhul eeldatakse, et pooltele tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda (TsÜS-i § 86 lg 3). Sellega pööratakse subjektiivse teokoosseisu esinemise tõendamiskoormus ümber olukorras, kus vastastikuste kohustuste väärtus on silmatorkavalt tasakaalust väljas.<sup>361</sup>

Lepingu heade kommete vastasuse hindamisel tuleb arvestada kõiki sellega seotud olulisi asjaolusid, mh nii lepingu sisu kui ka sõlmimise asjaolusid, poolte ettekujutusi, ajendeid ja

---

<sup>357</sup> I. Niklus, U. Volens. (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (365 SE). 14.10.2008, lk 6. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=d92e1442-e748-9854-f088-bc69cbc330d2&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=d92e1442-e748-9854-f088-bc69cbc330d2&). 12.04.2014.

<sup>358</sup> Niklus, Volens, lk 7.

<sup>359</sup> Niklus, Volens, lk 7.

<sup>360</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 8.

<sup>361</sup> Niklus, Volens, lk 8.

eesmärke.<sup>362</sup> Riigikohus analüüsib lahendis nr 3-2-1-49-11 põhjalikult, millisel juhul võib tehingut pidada heade kommetega vastuolus olevaks ja lahendile viitavad ka mitmed teised Riigikohtu lahendid.<sup>363</sup> Riigikohus leiab, et tehingu tühisuse tuvastamiseks TsÜS-i § 86 lg 2 p 2 ja lg 3 järgi tuleb kohtul esmalt kindlaks teha, kas tehingust tulenevate vastastikuste soorituste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas, ja seejärel kontrollida, kas isik tegi tehingu sundolukorras. Soorituste väärtuste vahe tõendamiseks tuleb poolel näidata võrreldavate soorituste objektiivsete väärtuste vahet. Seega võib olla näiteks krediidilepingu soorituste väärtus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ülikõrge krediidi kulukuse määra tõttu, aga mitte ainult.<sup>364</sup> Harju Maakohus on leidnud, et sundolukorraks ei saa pidada sellist olukorda, kus laenu võetakse olmekulude kandmiseks. Kohtu hinnangul viitab sellistel tingimustel laenulepingute korduv sõlmimine sellele, et krediidisaaajat ei huvitanud, milline on tehingu väärtus.<sup>365</sup> Seega on TsÜS § 86 lg 2 kohaldamise eelduseks esmalt laenusaaaja sundolukord ja teiseks laenu ja sellelt makstava intressi vahekorra oluline ebaproportsionaalsus.<sup>366</sup>

Tühisusele tugineval isikul on võimalik esile tuua asjaolud, mille korral võib soorituste vahe olla heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ka siis, kui tarbijakrediidilepingu kulukuse määra ja Eesti Panga viimati avaldatud keskmise krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra vahe on väiksem.<sup>367</sup> Samas võib ka väga kõrge krediidi kulukuse määra korral võlausaldaja tõendada, et poolte kohustused olid asjaolusid arvestades siiski tasakaalus.<sup>368</sup> Riigikohus toob otsuse nr 3-2-1-186-13 p-s 17 välja, et laenuvõtja jaoks ei ole kohustuste väärtuse vahe oluline eelkõige juhul, kui tal oleks võimalik saada laenu ka madalama intressiga, kuid ta kasutas suurema intressiga kiiralaenu teenust põhjusel, et kiiralaenu kättesaadavus oli talle kiirem või mugavam ning laenuintressi suurusel ei olnud laenuotsuse tegemisel määravat tähtsust. Sellisel juhul ei olnud laenuvõtja sundolukorras TsÜS § 86 lg 2 mõttes.<sup>369</sup> Samas rõhutab Riigikohus, et olukord, kus laenuvõtja sai aru laenu tingimustest ja nõustus nendega laenu saamise eeldusena, ei välista laenuintressi liigkasuvõtjalikkust, laenuvõtja sundolukorda ega ka laenuandja teadlikkuse eeldust sundolukorra kohta.<sup>370</sup>

---

<sup>362</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-83-13, p 14.

<sup>363</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-83-13.

<sup>364</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 8.

<sup>365</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-13-13101/23.

<sup>366</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 16.

<sup>367</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 8.

<sup>368</sup> Vutt, lk 3.

<sup>369</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 18; Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 9.

<sup>370</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 19.

Kolmas eeldus TsÜS § 86 lg-te 2 ja 3 järgi tehingu tühisuse tuvastamisel on soodustatud isiku teadmine tehingu teise poole erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust. Seega üldjuhul peab tehingu tühisusele tugineja tõendama teise poole teadmist tema sundolukorrast.<sup>371</sup> Tehingu kehtivusele tuginev pool peab aga tõendama, et ta ei teadnud ega pidanudki teadma teise poole sundolukorrast.<sup>372</sup> Samas on Tartu Maakohus leidnud, et olukorda, kus krediidiandja on lepingu sõlmimise ajal teadlik, et võlgnik on töötu, kuid võlgnik on samas teadlik lepingu tingimustest, on privaatautonomia põhimõttest tulenevalt isikud vabad otsustama, kas sõlmida lepingut, kellega sõlmida ja millistel tingimustel ning lepingut ei saa pidada heade kommetega vastuolus olevaks TsÜS § 86 mõttes.<sup>373</sup>

Riigikohus muutis otsusega nr 3-2-1-186-13 seni kehtinud sundolukorra hindamise praktikat ning leidis, et krediidilepingu tühisuse kohta käivate erisätete olemasolu ei välista krediidilepingu tühisuse võimalust TsÜS § 86 lg 1 alusel. TsÜS § 86 lg-t 1 on võimalik kohaldada juhul, kui krediidilepingust tuleneva krediidi ja selle eest makstava tasu vahekord on tasakaalust väljas sedavõrd erakordselt suures ulatuses, mis õigustab lugeda tehingu heade kommete vastaseks ka krediidisaja sundolukorda hindamata. Kolleegiumi arvates võib sellise olukorraga olla tegu, kui krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimisläenu kulukuse määra enam kui kuus korda.<sup>374</sup>

Riigikohus on pidanud TsÜS § 86 küsimuses vajalikuks juhtida seadusandja tähelepanu sellele, et TsÜS-i § 86 regulatsioonist oleks tõhusam kehtestada seaduses otsesõnu intressipiirang ja kontrollida kiirraenuandjate tegevust administratiivselt.<sup>375</sup> A. Õunpuu toetab krediidikulukuse määrale ülempiiri seadmist<sup>376</sup> ning täpsemat regulatsiooni pooldab ka tarbijakaitseamet, kes toob välja, et see lihtsustaks kontrollide läbiviimist.<sup>377</sup> Seda enam, et norme, mis võimaldaksid liigkasuvõtjalikud lepingud tühiseks lugeda, ei saa realiseerida kohtu enda algatusel, eriti kui tarbija ei ole kohtus esindatud. Tagaseljaotsused on aga kiirraenu-kohtuasjades pigem reegel kui erand.<sup>378</sup> Samuti tuleks takistada täitemenetluses

<sup>371</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 10.

<sup>372</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-12-55151/18.

<sup>373</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-11-19661/24.

<sup>374</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 22.

<sup>375</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 25.

<sup>376</sup> Õunpuu.

<sup>377</sup> Tarbijakaitseamet. Ekspertküsimustik vastutustundliku laenamisega kaasnevate kohustuste kohta.

<sup>378</sup> Danilov, lk 20-21.

laenuvõtjate õigusi rikkuvate kompromissidest täitedokumentide kohest sundtäitmist ja piirata selgelt vahekohtu pädevust<sup>379</sup> tarbijakrediidinõuete lahendamiseks.<sup>380</sup>

Seadusandja esitaski 2014. aasta märtsis seaduste muutmise eelnõu, kus tõdetakse, et senine regulatsioon ei ole praktikas piisavalt hästi toimima hakanud ning eelkõige kiiralaenude krediidi kulukuse määr on endiselt märkimisväärselt kõrgem, kui TsÜS-i §-s 86 sätestatud krediidi kulukuse ülempiir. TsÜS-i § 86 kohaldamise praktika on näidanud, et kuigi krediidi kulukuse määr võib olla ebaproportsionaalselt kõrge, on tarbijal keeruline tõendada erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte, kogenumatuse 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. Eelnõus kavandatu kohaselt on tarbijakrediidileping tühine, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kaks korda. Seega tulevikus on tarbijakrediidileping tühine juba liiga kõrge krediidi kulukuse määra tõttu, täiendavaid heade kommete vastasust kaasatoovaid eeldusi eelnõu järgi enam arvestama ei pea.<sup>381</sup> Autor tervitab seadusandja tahet tarbija õigusi senisest veelgi paremini kaitsta ning avaldab lootust, et muudatus vähendab kiiralaenufirmade soovi määrata krediidile ebaproportsionaalselt kõrget intressi ning annab tarbijale parema kaitse kohtuvaidlustes. Teine võimalus oleks olnud kehtestada seaduses imperatiivne krediidikulukuse ülempiir, mille ületamine oleks seadusega otsesõnu keelatud. Viimane variant annaks senisest rohkem võimalusi ka järelevalveasutustele, kuivõrd autori analüüsitud mitmekümnest vastutustundliku laenamisega kaasnevaid kohustusi käsitlevast kohtulahendist ei olnud peaaegu mitte ükski krediidisajaaja initsieeritud. Samaladse tulemuseni jõudis Kristiine Naska, kes analüüsis oma magistritöös kiiralaenudega seonduvat kohtupraktikat läbi 149 kohtulahendi ning leidis, et kõikidel juhtudel on olnud hagejaks võlausaldaja ning mitte kunagi tarbija.<sup>382</sup> Lisaks sellele joonistus analüüsist välja, et 84% kohtuotsustest on tehtud tagaseljaotsustena.<sup>383</sup> Sellest võib järeledada, et lisaks asjaolule, millele viitab seadusandja, et tarbija ei oska oma sundolukorda kohtus tõendada, ei

---

<sup>379</sup> Justiitsministeerium on esitanud vastava seaduseelnõu. Vt: Pressiteade: Pevkur: SMS laenudele tuleb krediidikulukuse ülempiir ja keelatakse tarbijavaidluste lahendamine vahekohtutes. Justiitsministeerium. 25.03.2014. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/59549>. 12.04.2014.

<sup>380</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 25.

<sup>381</sup> S. Johanson jt (koost). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku, võlaõigusseaduse ja tsiviilseadustiku üldosa seaduse muutmise seaduse seletuskiri. 25.03.2014, lk 2. Arvutivõrgus: <http://eelvoud.valitsus.ee/main#TkTJ7i8L>. 15.04.2014.

<sup>382</sup> Danilov, lk 27.

<sup>383</sup> Danilov, lk 28.

ole ta sageli teadlik isegi sellest, et tehingu tühisuse saavutamiseks peab ta kohtu poole pöörduma. Viimast kohustust aga kavandatav seadusemuudatus ei muuda.

TsÜS-i § 86 lg 3 muudab tõendamiskoormust teise poole sundolukorrast teadmise või teadma pidamise osas tühisusele tugineda sooviva isiku kasuks, kui poolte soorituskohustuste väärtuste vahe on heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas. Sellisel juhul peab tehingu kehtivusest huvitatud isik tõendama, et ta teise poole tehingu tegemise aluseks olnud sundolukorrast ei teadnud ega pidanudki teadma. Seejuures on kolleegiumi hinnangul oma majandus- või kutsetegevuses tegutseva krediidiandja hoolsuskohustus teise poole sundolukorra välistamiseks rangem kui teistel isikutel.<sup>384</sup>

Teistel juhtudel peab kohus lepingute heade kommete vastasuse tuvastamisel TsÜS § 86 lg 3 alusel kontrollima, kas soorituse ja vastusoorituse vahel on suur ebakõla ning tühisusele tuginev pool on nimetanud ja tõendanud vähemalt ühe TsÜS § 86 lg-s 2 nimetatud tehingu poole sundseisu iseloomustava täiendava asjaolu. Seejuures tuleks arvestada, et mida rohkem on vastastikuste kohustuste väärtus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas või mida ebasoodsamad on tehingu tingimused, seda vähem on alust arvata, et mõistlik isik oleks sundolukorrata sellise lepingu sõlminud. Eeltoodu ei vabasta tehingu tühisusele tuginevat isikut selle väljatoomisest, milles tema sundolukord seisnes.<sup>385</sup> Tõendamiskoormuse ümberpööramise tulemuseks on see, et isik, kes tehingu tühisusele tugineb, peab tõendama üksnes objektiivsete asjaolude esinemist. Tehingu teine pool peab tühisuse väitega mittenõustumisel tõendama, et ta tegi poole erakorralise vajaduse, sõltuvussuhte jms tuvastamisel kõik toimingud hoolsusega, mida käibes olulisel määral vajalikuks peetakse. Kui jätta laenulepingute puhul isegi teise poole majanduslik olukord tuvastamata, siis on käibes vajalikku hoolt olulisel määral rikutud ja tehing seetõttu tühine.<sup>386</sup>

Kui kohus tuvastab tehingu tühisuse TsÜS § 86 lg 3 järgi, siis kohalduvad tehingule TsÜS § 86 lg-s 4 nimetatud õiguslikud tagajärjed: kui tehing on heade kommete vastase intressi tasumise kohustuse tõttu tühine, siis on intressi või muud sellesarnast laenu kasutamise ajast sõltuvat tasu maksuma kohustatud poolel õigus tühise tehingu järgi saadu tagastada selleks tähtpäevaks, milleks ta pidi laenu tervikuna tagasi maksuma tühise tehingu järgi. Sellisel juhul

---

<sup>384</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 10.

<sup>385</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 9.

<sup>386</sup> Niklus, Volens, lk 8.

tuleb laenu kasutamise aja eest maksta intressi VÕS-i § 94 lg-s 1 sätestatud suurus.<sup>387</sup> Nimetatud säte peaks samuti vähendama krediidiandjate soovi kehtestada ebaproportsionaalselt suuri intresse, kuna tehingu tühisuse korral on tarbijal võimalik saadud raha siiski kasutada kogu lepingus ette nähtud perioodi jooksul, kuid ta kohustub selle eest maksma vaid seaduses sätestatud intressi.

Tänaseks on kohtutesse jõudnud palju neid kaasusi, kus laen on võetud enne 2009. aasta TsÜS-i täiendamist ning krediidisajaajad soovivad oma seisukohtades tugineda TsÜS-i §-le 86. Selles küsimuses on Riigikohtu tsiviilkolleegium jõudnud seisukohale, et tehingu suhtes kohaldatakse nende tegemise ajal kehtinud materiaalõigust.<sup>388</sup> Tehingu ja toimingute tegemisest hiljem jõustunud materiaalõiguse kohaldamine varem tehtud tehingu ja toimingute suhtes on võimalik ainult erandkorras, kui selline tagasiulatuv jõud on selgelt väljendatud seaduse rakendussätetes. Kohus osundab, et võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadusest ei nähtu, et TsÜS §-le 86 oleks kõnealune tagasiulatuv jõud ette nähtud.<sup>389</sup> Lisaks on kohtuotsusest<sup>390</sup> järeldatav, et ka käesoleval ajal vastutustundliku laenamise põhimõtet reguleerival VÕS-i §-l 403<sup>2</sup> ei ole tagasiulatuvat jõudu. Samuti osutab Tallinna Ringkonnakohtu lahend asjaolule, et kui tehing on osadeks jagatav, siis kehtib igale eraldi võetavale osale konkreetse lepingu sõlmimise ajal kehtinud õigus.<sup>391</sup> Riigikohtu läbiviidud kohtupraktika analüüsist nähtub, et sageli üritavad kohtud siiski TsÜS § 86 kehtivat redaktsiooni kohaldada ka majandusbuumi ajal sõlmitud krediidilepingutele ning kohtupraktika ei ole selles küsimuses ühetaoline.<sup>392</sup>

### 3.3.3. Laenu refinantseerimise heade kommete vastasus

Veel mõned aastad tagasi oli krediidiandjate hulgas levinud praktika, et makseraskustesse sattunud tarbijad soovisid oma laenu refinantseerida ning krediidiandjad olid sellega nõus.<sup>393</sup> Seetõttu on viimastel aastatel kohtud pidanud lahendama palju õigusvaidlusi, mille keskmeks on olnud laenude refinantseerimise vastavus vastutustundliku laenamise põhimõtte ja heade kommetega TsÜS-i § 86 mõistes.

<sup>387</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11, p 11; Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13, p 23.

<sup>388</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-126-06.

<sup>389</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-11-2335/12.

<sup>390</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-43792/31, p 20.

<sup>391</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-26864/35.

<sup>392</sup> Vutt, lk 13.

<sup>393</sup> Väide tugineb autori enda töökogemusele Swedbank AS-i võlahaldusüksuse juhina.

Üldjoontes võib väita, et enamasti asuvad kohtud seisukohale, et olukorras, kus krediivõtja jääb krediidiandjale krediidi tagasimaksmisega viivitusse ja seejärel sõlmitakse uus leping, millega suurenevad krediivõtja tagasimakstavad summad, kuid ei suurene krediidiks saadavad summad, on tegemist silmatorkava ebaproportsionaalsusega<sup>394</sup> ja laenu tähtaja pikendamine täiendava tasu eest üksnes suurendab laenusaja võlgnevust, olles seega vastuolus vastutustundliku laenamise põhimõttega.<sup>395</sup> Samuti leiab kohus, et selline tehing on heade kommetega vastuolus ning seetõttu tühine.<sup>396</sup> Samas on kohtulahendeid, kus jõutakse järeldusele, et laenu refinantseerimist ei saa iseenesest pidada heade kommete vastaseks ning kui krediidi kulukuse määr ei ole heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas, ei tähenda krediivõtja makseraskused seda, et uus leping sõlmiti sundolukorras. Samas võib hea usu põhimõtte vastane olla krediidiandja käitumine, kus ta sõlmib uusi kokkuleppeid laenu teades või teadma pidades, et krediidisajal on makseraskused.<sup>397</sup> Lähiminevikust on tehtud ka sellele seisukohale täiesti vastupidiseid kohtulahendeid, kus kohus leiab, et olukorras, kus krediidiandja refinantseeris võlgniku varasemaid kohustusi, ei saa krediidiandjat süüdistada vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumises.<sup>398</sup>

Seega on vastuolu nii kohtulahendite vahel kui ka krediidiandjate praktikaga. Krediidiandjad refinantseerivad laene eelkõige enda ärilisi eesmärke silmas pidades, kuid ka seetõttu, et tarbijad seda soovivad. Kohus ei ole nõustunud väitega, et lisakokkulepete sõlmimine on krediidisaja huvides, kuna sageli ei ole krediivõtjad võimelised lisakokkuleppest tulenevaid kohustusi täitma.<sup>399</sup> Samas on Riigikohus seisukohal, et üksnes eelmise laenulepingu refinantseerimisest ja maksetähtpäeva edasilükkamisest põhjusel, et laenusaja ei ole suuteline laenu tasuma, ei saa järeldada, et refinantseerimisleping oleks sõlmitud laenusaja jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel.<sup>400</sup> Küll aga viitab Harju Maakohus, et olukorras, kus krediidisaja töötasu on väga madal ning ta on poole aasta jooksul võtnud üle kolmekümne laenu, mida ta on muuhulgas kasutanud laenudest tulenevate võlgnevuste tasumiseks, võib öelda, et krediidisaja sõlmis laenulepingu erakorralisest vajadusest

---

<sup>394</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-12-55151/18.

<sup>395</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-169-13, p 21; Tartu Maakohtu otsus nr 2-11-4320/23; Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-26864/35.

<sup>396</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-12-55151/18.

<sup>397</sup> Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-38650/45.

<sup>398</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-12-42243/30.

<sup>399</sup> Viru Maakohtu otsus nr 2-12-50273/37.

<sup>400</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-169-13, p 19.

tulenevalt.<sup>401</sup> Teisalt on oluline ära märkida, et laenuandja pole laenude väljastamisel kunagi sundolukorras.<sup>402</sup>

### **3.3.4. Käendaja õigused krediidiandjapoolse teavitamiskohustuse ja vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumise korral**

Kohtutesse on viimastel aastatel jõudnud ka mitu sellist õigusvaidlust, kus käendajad on asunud seisukohale, et nende õigusi on rikutud ja seetõttu tuleb käendusleping tühistada. Siinkohal rõhutab kohus, et käenduslepingu tühisuse tuvastamise suhtes tuleb lähtuda ka õigusteoorias valitsevast arusaamast, mille kohaselt ei tule reeglina käenduslepingu juures tühisus heade kommete vastasuse tõttu kõne alla. Käenduslepinguga seonduva olemuslikult suure vastutusrisiki tõttu ei ole ka äärmiselt ulatusliku vastutuse ülevõtmine käendaja poolt iseenesest heade kommete vastane.<sup>403</sup>

Riigikohus on leidnud, et asjaolusid hinnates tuleb tuvastada, kas krediidiandjal oli hea usu põhimõttest tulenev objektiivne teavitamiskohustus. Seejuures tuleb TsÜS-i § 95 järgi teavitamiskohustuse väljaselgitamisel arvestada, kas asjaolu on teisele poolele ilmselt tähtis, millised eriteadmised on pooltel, millised on teise poole mõistlikud võimalused vajalike andmete saamiseks ja kui suured on tema poolt nende andmete saamiseks tehtavad vajalikud kulutused. Kolleegium peab vajalikuks märkida, et VÕS-i §-s 146 sätestatud võlausaldaja kohustus anda käendaja nõudel talle teavet põhivõlgniku kohustuse täitmise kohta ei oma tähendust tehingu tühistamisel olulise eksimuse tõttu.<sup>404</sup>

Käendajal võib olla ka võimalik käendusleping eksimuse või pettuse tõttu tühistada, kui krediidiandja jättis teda põhivõlgniku majandusliku seisundiga seotud olulistest asjaoludest teavitamata.<sup>405</sup> Tehingu tühistamine võib kõne alla tulla vastavalt TsÜS-i § 92 lg-le 3 juhul, kui tehingu teine pool teadis või pidi eksimusest teadma ja eksinud poole eksimusse jätmine oli vastuolus hea usu põhimõttega, ning kui tehingu teine pool lähtus tehingu tegemisel samadest ekslikest asjaoludest, välja arvatud juhul, kui teine pool oleks asjaoludest õiget ettekujutust omades võinud eeldada, et eksinud pool oleks eksimusest teades tehingu siiski

---

<sup>401</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-13-18703/23.

<sup>402</sup> Tartu Maakohtu otsus nr 2-11-4320/23.

<sup>403</sup> Harju Maakohtu otsus nr 2-11-817/8.

<sup>404</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-93-05, p 16.

<sup>405</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 26.

teinud.<sup>406</sup> Kui kohus tuvastab, et krediidiandjal oli hea usu põhimõttest tulenev teavitamiskohustus, tuleb vastavalt TsÜS-i § 92 lg-le 5 selgitada, kes kandis vastavalt tehingu tegemise asjaoludele ja tehingu sisule eksimuse riisikot, s.t selgitada, kas lisaks hageja teavitamiskohustusele lasus ka kostjal enesel kohustus teavet hankida. Pool peab küsimata andma teavet vaid juhul, kui teabe määrav tähendus teise poole jaoks on talle äratuntav.<sup>407</sup>

Samas võib VÕS-i § 14 lg-st 2 tuleneva võlausaldaja teavitamiskohustuse rikkumise tõttu käenduslepingu sõlmimisel olla käendajal kahju hüvitamise nõue võlausaldaja vastu, mis seisneb käenduslepingust tuleneva kahju kõrvaldamises. Sarnane tagajärg on VÕS-i § 146 lg-s 3 ette nähtud siis, kui võlausaldaja ei teavita käendajat tema nõudel põhivõlgniku poolsest kohustuse täitmisest ja selle ulatusest, st juba tekkinud või võimalikust võlast.<sup>408</sup> Kuivõrd VÕS-i § 146 lg 1 kohaselt peab võlausaldaja andma teavet käendaja nõudel, siis VÕS-i § 146 lg 3 kohaldamine eeldab käendaja teabenõude esitamist võlausaldajale.<sup>409</sup>

---

<sup>406</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-93-05.

<sup>407</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-93-05, p 17.

<sup>408</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12, p 26.

<sup>409</sup> Tartu Ringkonnakohtu otsus nr 2-10-57468/67.

## Kokkuvõte

Käesolevas magistritöös andis autor ülevaate vastutustundliku laenamise põhimõttest kui hea usu põhimõttele tuginevast spetsiifilisest instituudist, kõrvutades selleks erinevaid Euroopa direktiive, raamdokumente, printsiipe, kuid eriti just Saksamaa õigust Eesti seadusandlusega. Kui võrd head usku on määratletud üldise kohustusena käituda ausalt, õiglaselt ja usaldavalt, võib väita, et ka vastutustundliku laenamise põhimõte on nendest väärtustest kantud. Krediidisuhetes on hea usu põhimõtte järgimine eriti oluline, kuna ühel pool on eriteadmistega professionaal ehk krediidiandja ning teisel pool nõrga finantskirjaoskusega tarbija. Sellises olukorras võib eeldada, et pooled on informatsiooni saamise osas ebavõrdses olukorras ning see toobki tulenevalt hea usu põhimõttest kaasa krediidiandja ulatusliku informatsiooni- ja kontrollkohustuse.

Magistritöös püstitas autor hüpoteesi, et teavitamiskohustuste lisandumisega võib tekkida olukord, kus tarbijal on liiga palju informatsiooni, ta ei suuda eristada olulist vähemolulisest ning seetõttu ei aita informatsioon kaasa sobivaima krediiditoote valimisele. Lisaks sellele soovis autor leida vastuse küsimusele, millised tagajärjed võivad kaasneda teavitamiskohustuse mittetäitmisega.

Eesti seadusandluses sätestab lepingueelse teavitamiskohustuse VÕS-i § 14, mida tarbijakrediidilepingute puhul täpsustab § 403<sup>1</sup>. Analüüsides lisaks VÕS-ile ka erinevaid Euroopa direktiive, eelkõige nn tarbijakrediidi direktiivi, võib väita, et krediidiandjale on pandud üha põhjalikuma lepingueelse informatsiooni andmise kohustus, mida põhjendatakse eeldusega, et teadlik tarbija julgeb võrrelda erinevates riikides pakutavaid krediiditooteid ja valida enda vajadustele kõige paremini vastava. Toetudes töös analüüsitud õiguskirjandusele ning ekspertküsimustikust saadud vastustele, on autor seisukohal, et üha suurenev informatsiooni maht annab küll tarbijale võimaluse saada krediiditoote valiku osas täiendavat informatsiooni ja tõstab seeläbi teoreetilist võimalust sobivaima toote leidmiseks. Teisest küljest on informatsiooni rohkus tõsine probleem, mis hoopis võib takistada teadliku otsuse tegemist. Seda just madalama finantskirjaoskusega inimese puhul, kes ei oska eristada olulist ebaolulisest ning kes võib informatsiooni suurest mahust kohkuda ja ignoreerida talle pakutavat teavet.

Lisaks sellele on autor seisukohal, et krediidiandja lepingueelne teavitamiskohustus on VÕS-is sõnastatud liiga laialt. Kui VÕS-i §-s 403<sup>1</sup> sätestatud lepingueelne teavitamiskohustus on konkreetne ja näitab ära, millist infot tarbijale enne lepingu sõlmimist tuleb anda, siis VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg-s 4 väljendatud krediidiandja kohustus anda tarbijale täiendavaid selgitusi ja hoiatada teda võimalikest ohtudest tarbijakrediidi võtmisel, kui võib eeldada, et tarbija vajab või soovib täiendavaid selgitusi, on sõnastatud üsna ebamääraselt. Seetõttu on autor seisukohal, et õigusvaidluste vältimiseks tuleks analüüsida vajadust täiendada VÕS-i § 403<sup>2</sup> lg 4 sõnastust viisil, mis kohustaks kas tarbijat ennast soovi korral lisaselgitusi küsima või määratleks konkreetsemalt, millisel juhul ning milliseid selgitusi krediidiandja on kohustatud andma.

Lisaks sellele soovis autor leida vastuse küsimusele, millised tagajärjed võivad kaasneda teavitamiskohustuse mittetäitmisega. Toetudes õiguskirjanduses väljendatud seisukohtadele ning leides kinnitust ka Eesti kohtupraktikast, jõudis autor järeldusele, et Eestis käsitletakse vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevate lepingueelsete kohustuste rikkumist lepinguliste kohustuste rikkumisena. Seda eelkõige seetõttu, et reeglina tekib vaidlus vastutustundliku laenamise põhimõtte üle olukorras, kus lepingueelsete läbirääkimiste tulemusena on krediidileping sõlmitud ja lepingust tulenevate kohustuste täitmisel ilmnevad probleemid.

Paljusi võib nimetatud probleemide põhjuseks olla see, et tarbija on valinud vale krediiditoote või talle on antud krediiti tema maksevõimet ületavas summas. Seetõttu on lisaks teavitamiskohustusele Euroopa direktiivide ja Eesti seadusandlusega pandud krediidiandjale kohustus viia läbi tarbija krediidivõimelisuse hindamist. Eestis kehtib sõltumata krediidisumma suurusest ühesugune krediidivõimelisuse hindamise kohustus igasuguse tarbijakrediidi väljastamisel.

Teise hüpoteesina püstitaski autor väite, et tarbijakaitse eesmärgil on Eesti seadusandluses sätestatud kõikidele tarbijakrediidi toodetele ja -summadele samaväärne krediidivõimelisuse hindamise kohustus, mille täitmine on praktikas ebaühtlane ning võib kohtuvaidluses küll tuua nõude rikkujale kaasa õiguslikud tagajärjed, kuid ei taga tarbijale siiski piisavat õiguslikku kaitset.

Eestis jagunevad tarbijakrediidi andjad põhimõtteliselt kaheks. Ühelt poolt pangad, kelle suhtes teostab järelevalvet finantsinspektisioon ja teiselt poolt laenuandjad, sealhulgas kiirraenude pakkujad, kelle üle teostab järelevalvet tarbijakaitseamet. Magistritöös käsitletud

allikatele toetudes võib väita, et eelkõige on kiirlaenuandjad üritanud VÕS-i § 403<sup>2</sup> tõlgendada viisil, mis ei ole kooskõlas selle regulatsiooni eesmärgi ja mõttega. Teisisõnu saab tarbijakaitseameti poolt läbiviidud kontrollidest, majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi uuringust ja ka A. Õunpuu ning F. Soolätte vastustest küsimustikule järeldada, et väikelaenude puhul põhjalikku krediitdivõimelisuse hindamist kiirlaenufirmades enamasti ei toimu ning on võimalik, et laenu saab inimene, kellele seda korrektse krediitdivõimelisuse hindamise tagajärjena andma ei peaks. Samas ei saa analüüsitud kohtulahendite pinnalt teha järeldust, et kiirlaenufirmad täidaksid krediitdivõimelisuse hindamise kohustust halvemini kui näiteks pangad, kuna analüüsitavates lahendites ei olnud õigusvaidlus saanud alguse mitte krediidisaaaja, vaid hoopis krediidiandja poolsest kohtusse pöördumisest.

Õigusvaidluste korral peab kohustusi rikkunud osapool siiski olema valmis tagajärgedeks. Kui tavapäraselt on lepingulise vastutuse süsteem suunatud pigem täitmishuvi realiseerimisele, siis lepingueelse teavitamiskohustuse ja krediitdivõimelisuse hindamise kohustuse osas täitmise nõue ei kehti, kuna tegemist on eelkõige kaitse- ja hoolsuskohustusega ning nende täitmine tagantjärele on võimatu (VÕS § 108 lg 2 p 1). Seega kui üks lepingu osapool rikub teadlikult mõnda lepingueelset kohustust ning saab seejuures aru, et see võib teisele osapoolle tuua kaasa negatiivseid tagajärgi, on tegemist TsÜS-i § 138 lg 2 rikkumisega. See tähendab, et olemuslike eelduste esinemise korral on mitteteavitamise tagajärjel võimalik rakendada näiteks eksimuse reeglistikku (TsÜS § 92). Teatamiskohustuse rikkumise läbi kahjustatud isikul on võimalik lepingu eksimuse motiivil tühistada ja nõuda TsÜS-i § 101 alusel kahju hüvitamist ning enda asetamist olukorda, kus ta oleks olnud, kui lepingut ei oleks sõlmitud.

Krediitdivõimelisuse hindamise osas on kohus asunud seisukohale, et krediidiandja põhikohustuseks krediitdivõtja suhtes on hinnata krediidisaaaja krediitdivõimekust 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. Kui tarbija leiab, et seda kohustust on rikutud, võib ta nõuda endale tekitatud kahju hüvitamist. Kahju hüvitamise kohustuse sisu kindlaksmääramisel on peamiseks küsimuseks, mida käsitleda konkreetses suhtes kahjana ning missugusele huvile on kahju hüvitamise nõue suunatud ehk millist lepingueelsete läbirääkimiste raames tekkinud kohustust on rikutud. Senini on tarbijad piirdunud kohtuvaidlustes sageli üldsõnalise väitega, et pank ei ole laenu väljastades järginud vastutustundliku laenamise põhimõtet, kuid ei ole suudetud tõendada, millist kahju kaebaja

selle tulemusena kannatas. Eesti kohtupraktikale tuginedes väidab autor, et laenu põhiosa puhul ei saa rääkida selle tagasinõudmise alusetusest ning samuti on krediidisaja kohustatud tasuma seadusjärgseid viiviseid. Küll aga on tõendamist leidnud, et kahju võib seisneda näiteks põhjendamatult kõrge intressi- või lepingutasude maksmises, millest võib kohus kaebaja vabastada. Seega võib krediidivõimelisuse kohustuse rikkumine tuua krediidiandja jaoks kaasa olukorra, kus krediidisajal on õigus kasutada saadud raha kokkulepitud ajaperioodi vältel ning ta kohustub põhisumma tagastama alles selle aja möödudes, kuid krediidiandja ei teeni sellelt loodetud kasumit, kuna krediidiandja poolsete kohustuste rikkumise tõttu võib krediidisaja maksta vaid seadusest tulenevat viivist.

Autor on seisukohal, et lisaks usalduskahju hüvitamisele võib teatud olukordades olla võimalik ka positiivse kahju hüvitamine. Seda olukorras, kus tarbija valib krediidiandja lepingueelsete kohustuste rikkumise tõttu endale krediiditoote, mis ei vasta tema vajadustele. Seega tekib tarbijal võimalus nõuda positiivse kahju hüvitamist ehk enda asetamist olukorda, kus ta oleks olnud, kui krediidiandaja oleks täitnud näiteks lepingueelset teavitamiskohustust korrektselt ja tarbija oleks sõlminud lepingu teise krediiditoote saamiseks.

Kohtupraktika põhjal võib väita, et enamasti tuginetakse Eesti kohtutes krediidiandja vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevate kohustuste täitmise vaidlustes TsÜS-i §-le 86 ning nõutakse võlgnevuse tasaarveldamist või vähendamist. Kohtulahendite analüüsi pinnalt järeldab autor, et eelkõige taandub kõik sellele, kas leiab tõendamist, et tarbija tegi tehingu sundolukorras või tulenevalt erakorralisest vajadusest. Kohtud on asunud seisukohale, et tehing võib olla heade kommetega vastavuses ka siis, kui laenu krediidikulukuse määr on väga kõrge. Sundolukorda ei tule kohtu hinnangul tõendada vaid siis, kui krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kuus korda. Sellisel juhul on krediidi ja selle eest makstava tasu vahekord tasakaalust väljas sedavõrd suures ulatuses, et see toob sundolukorda hindamata kaasa tehingu tühisuse TsÜS § 86 lg 1 alusel.

Samas toob justiitsministeeriumi planeeritav seadusemuudatus kaasa tulevase kohtupraktika muudatuse, kuna seaduseelnõu vastuvõtmisel on tarbijakrediidileping automaatselt tühine, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kaks korda. Sellisel juhul tuleb kohtul tuvastada vaid liiga kõrge krediidikulukuse määr, tarbija sundolukorda hindamata. Autor tervitab seaduslooja tahet tarbija õigusi veelgi

paremini kaitsta, kuid on teisalt veidi skeptiline seadusemuudatuse reaalses mõjus. Seda eelkõige seetõttu, et töö raames läbiviidud kohtulahendite analüüsist nähtus, et peaaegu kõik analüüsitud kohtukaasused olid saanud alguse krediidiandja nõudest ja kohtussepöördumisest, kuid mitmel juhul leidis kohus, et hoopis krediidiandja ei ole korrektselt viinud läbi krediidivõimelisuse hindamist ja on väljastanud krediidi tarbijale, kes seda selles mahus ei oleks pidanud saama. Eelnevast tulenevalt on kohus leidnud, et tehing on vastuolus heade kommetega ja seetõttu tühine. Autor järeldeb sellest, et tarbijad ei ole oma õigustest piisavalt teadlikud, kuna vastasel juhul oleks ka neil endil olnud võimalik taotleda kohtult lepingu tühiseks kuulutamist. Autor on nõus seadusandja seisukohaga, et tarbijad ei oska oma sundolukorda kohtus tõendada, kuid leiab samas, et tarbija võib jääda õigusliku kaitseta ka seadusemuudatuse jõustudes, kuivõrd ta ei ole teadlik isegi sellest, et tehingu tühisuse saavutamiseks peab ta kohtu poole pöörduma. Samas ei saa lepingut tühiseks lugeda kohtu enda algatusel. Seetõttu pooldaks autor pigem seaduses sõnaselge keelu sätestamist sõlmida teatud piirist kõrgema krediidikulukuse määraga tarbijakrediidi lepinguid. Selline lähenemine muudaks ka eelkõige tarbijakaitseameti töö vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevate kohustuste täitmise kontrollimisel sisulisemaks. Samuti tuleks autori hinnangul kaaluda Riigikohtu väljendatud põhimõtte reguleerimist seaduse tasandil, mille kohaselt ei tohiks krediidiandja laenulepingut sõlmida, kui talle on selge, et krediidivõtja ei suuda laenu tagastada. Täna sees seadusandluses krediidivõimelisuse hindamise tulemusena sellist keeldu sätestatud ei ole.

Kokkuvõttes tervitab autor seadusandja tahet reguleerida üha täpsemalt vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevaid kohustusi, kuid teisalt tuleb arvestada ka sellega, et senised seadusemuudatused ei ole veel toonud kaasa tarbijate kaitset soovitud tasemel.

## **Creditor`s pre-contractual obligations in relation with the principle of responsible lending and the consequences of violating such obligations**

### **Summary**

During the last decade there has been more talk about responsible lending and responsible borrowing. Responsible lending means that credit products meet the needs of consumers and take into consideration the capability of a concrete consumer to repay the credit. Consumer is considered to be a weaker party in comparison with the provider of the financial service and prior to the concluding of a consumer credit agreement the parties have to meet their responsibilities, which help to balance being informed for the parties and to assess concurrent risks.

In this master`s thesis work the author has given an overview of the principle of responsible lending as a specific institute founded upon the principle of good faith. The author has set up a hypothesis that with the supplementary informing obligations a situation may occur, in which the consumer has too much information, he/she cannot differentiate between relevant and less relevant information and therefore information will not facilitate the choice of the proper credit product. In addition to the aforesaid, the author has wished to find an answer to the question, which consequences may concur with failing to meet the informing obligation.

In Estonian legislation, the pre-agreement informing obligation is established in § 14 of the Law of Obligations Act, which in the case of consumer credit agreements is specified by § 403<sup>1</sup>. The obligation of giving more and more thorough pre-agreement information has been laid upon the creditor. Relying on legal literature as well as on responses got from experts the author`s position is that the increasing amount of information will give the consumer an opportunity to get complementary information of a credit product and will thus raise the theoretical opportunity to find the most suitable product. On the other hand, the abundance of information poses a serious problem, which may prevent from making an informed decision.

In addition to the informing obligation, the obligation to conduct the assessment of the credit capability of the consumer has been laid upon the creditor. In Estonia, irrespective of the amount of the credit a uniform obligation to assess the credit capability is in force in granting any consumer credit. As a second hypothesis the author has asserted that with the consumer

protection purpose the equal obligation of assessing credit capability has been established for all consumer credit products as well as amounts, the fulfilling of which is inconsistent in practice and may in a litigation entail legal consequences for the infringement of the requirement, but will not grant adequate legal protection to the consumer.

The author has come to the conclusion that in the case of small loans in quick loans companies in general practically no thorough assessment of credit capability takes place and it is possible that a loan is granted to a person who should not be granted a loan as a result of a proper credit capability assessment. At the same time, on the basis of analysed court decisions one cannot make a conclusion that quick loan companies meet their obligation of assessing credit capability worse than banks. In a legal dispute, however, the party having violated the obligations has to be ready for consequences. Relying on opinions expressed in legal literature and finding support in Estonian law the author has come to the conclusion that in Estonia the violation of pre-agreement obligations concurrent with the principle of responsible lending is treated as the violation of agreement obligations. If normally the system of contractual responsibility is focused on the realisation of the interest of fulfilling, it appears that as regards the analysed obligations the request of fulfilling does not work, since the fulfilling of them afterwards is impossible. It means that in the case of the existence of constitutive prerequisites it is possible as a consequence of not informing to apply misconduct rules. The person injured by the violation of the obligation of informing has the opportunity to declare the contract null and void due to misconduct reasons and to claim for indemnification.

Proving damages has appeared to be problematic in litigations. Consumers have often been confined to a general argument about the bank not having followed the principle of responsible lending when issuing the loan, but one has not been able to prove the damages suffered by the plaintiff as a consequence of that. Relying on the Estonian law the author argues that in the case of the principal of a loan one cannot speak about its reclamation being baseless and similarly the borrower is obliged to pay the legitimate fines for delay. It has been proved, that the damage may consist in paying unreasonably high interest, of which the court can free the plaintiff. The author's position is that in addition to refunding damages for the breach of confidence, in some situations it may as well be possible to refund positive damages. That is due in situations in which the consumer because of the pre-contract violation of obligations by the creditor chooses a credit product, which will not correspond to his/her needs in the best way. Thus, the consumer will have the right to claim refunding positive damages or to be set back into the situation, in which he/she would have occurred if the

creditor for example would have fulfilled the pre-contractual information obligation correctly and as a result of that the consumer would have concluded a credit agreement for obtaining some other credit product. In that case the difference between the cost rates of the two credit products may be treated as damage.

In most cases in litigations arising from the responsible lending principle of the creditor at Estonian courts one builds upon the inadequacy of the assessment of credit capability and based on § 86 of the General Principles of the Civil Code Act one claims the resettlement or the reduction of debts. Based on the analysis of court decisions the author makes a conclusion that everything depends on if it can be proved that a consumer has made a transaction in a forced situation or proceeding from emergency needs. A forced situation as estimated by the court need not be proved only when the cost rate of a credit at the moment of granting the credit exceeds by more than six times the average cost rate of consumer loans granted to private persons by credit institutions last published by the Bank of Estonia, since in that case the cost rate of the credit will entail the credit becoming null and void. On getting into force of an amendment planned by the Ministry of Justice a consumer credit agreement automatically becomes null and void in case the cost rate of the credit to be refunded by the consumer more than twice exceeds the average cost rate of consumer loans granted to private persons by credit institutions last published by the Bank of Estonia. The author welcomes the will of the legislator to defend the rights of consumers, but is a bit sceptical as regards the effect of the amendment. Primarily because it emanated from the analysis of court decisions that almost all court cases subjected to the analysis had got their beginning from a claim made by creditors and from their recourse to the court. It can be concluded that consumers are not sufficiently informed about their rights and do not turn to the court for the defence of their rights. Thus, a consumer may remain without legal defence even upon the getting into force of the amendment insofar as he/she is not informed that he/she has to turn to the court to achieve a transaction becoming null and void. For that reason the author would favour establishing an explicit prohibition to conclude consumer credit agreements with the credit cost rate exceeding a certain limit. In the author's opinion, the principle expressed by the Supreme Court that the creditor should not conclude a loan agreement when it is clear to him/her that the borrower will not be able to repay it should be weighed on the level of the law. Today, as a result of the assessment of the credit capability there has not been established such a prohibition.

## Kasutatud kirjandus

1. 2014 Brings New Rules to Mortgage Lending. 7.01.2014. Arvutivõrgus: <http://www.responsiblelending.org/mortgage-lending/research-analysis/2014-brings-new-rules-to-mortgage-lending.html>. 12.04.2014.
2. Bar, C. A. Common Frame of Reference for European Private Law - Academic Efforts and Political Realities. *Electronic Journal of Comparative Law* May 2008, vol. 12.1. Arvutivõrgus: <http://ejcl.org/121/art121-27.pdf>. 12.04.2014.
3. Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H. (toim). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR)*. Munich: Sellier. European Law Publishers. 2009. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf). 12.04.2014.
4. Barnett, K. *Accounting for Profit of Breach of Contract. Theory and Practice*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing 2012.
5. Beale, H. jt. *Cases, Materials and Text on Contract Law*. Oxford, Portland, Oregon: Hart Publishing 2002.
6. Beale, H., Howells G. *Pre-contractual Information Duties in the Optional Instrument*. – Schulze, R., Stuyck, J. (toim). *Towards a European Contract Law*. Munich: Sellier. European Law Publishers 2011.
7. Brownsword, R. *Regulating Transactions: Good Faith and Fair Dealing*. – Howells, G., Schulze, R. (toim). *Modernising and Harmonising Consumer Contract Law*. Munich: Sellier European Law Publishers 2009.
8. Cartwright, J., Hesselink, M. (toim). *Precontractual Liability in European Private Law*. New York: Cambridge University Press 2008.
9. Cartwright, P. *Conceptualising and understanding fairness*. – Kenny, M., Devenney, J., O'Mahony, L. F. (toim). *Unconscionability in European Private Financial Transactions. Protecting the Vulnerable*. New York: Cambridge University Press 2010
10. Ciacchi, A. C., Weatherill, S. (toim). *Regulating Unfair Banking Practices in Europe: The Case of Personal Suretyships*. Oxford: University Press 2010.
11. Cohen, N. *Pre-Contractual Duties: Two Freedoms and the Contract to Negotiate*. – Beatson, J., Friedmann, D. (toim). *Good Faith and Fault in Contract Law*. Oxford: Clarendon Press 2001.

12. Colaert, V., Van Dyck, T. Financial Services. – Micklitz, H.-W., Stuyck, J., Terry, E. Cases, Materials and Text on Consumer Law. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing 2010.
13. Danilov, T. jt. Kiiralaenuturg – analüüs ja ettepanekud. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. 02.2014. Arvutivõrgus: [http://www.mkm.ee/public/kiiralanuturg\\_analyys\\_ja\\_ettepanekud.pdf](http://www.mkm.ee/public/kiiralanuturg_analyys_ja_ettepanekud.pdf). 20.04.2014.
14. Dobson, P. Sale of Goods and Consumer Credit. London: Sweet & Maxwell 2000.
15. Ebke, W. F., Steinhauer, B. M. The Doctrine of Good Faith in German Contract Law. – Beatson, J., Friedmann, D. Good Faith and Fault in Contract Law. Oxford: Clarendon Press 2001.
16. Eesti Panga statistika kodumajapidamistele antud laenude jääk ja arv laenu liigi, valuuta ja tagatise lõikes. Arvutivõrgus: <http://statistika.eestipank.ee/?lng=et#listMenu/1172/treeMenu/FINANTSSEKTOR/147/650>. 12.04.2014
17. EMF Response to the Commission Consultation on Responsible Lending & Borrowing. 31.08.2009. Arvutivõrgus: <http://intranet.hypo.org/docs/1/NPPDIFGBPNNFBAAADPALEKBMPDBG9DBYG1TE4Q/EMF/Docs/DLS/2009-00145.pdf>. 12.04.2014.
18. Eurofinas response to the European Commission's consultation on responsible lending and borrowing in the EU. Eurofinas. 08.2009. Arvutivõrgus: <http://www.eurofinas.org/uploads/documents/positions/Eurofinas%20response%20to%20consultation%20on%20responsible%20lending.pdf>. 12.04.2014.
19. Euroopa kokkulepe, mis käsitleb eluasemelaenude lepingu sõlmimise eelse teabe alast vabatahtlikku tegevusjuhendit. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/agreement-et.pdf). 12.04.2014.
20. Euroopa Komisjoni soovitus eluasemelaenude pakkujatele lepingueelse informatsiooni osas 2001/193/EC. 1.03.2001. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2001:069:0025:0029:EN:PDF>. 12.04.2014.
21. Euroopa Parlamendi seletuskiri. Euroopa Liidu põhiõiguste harta. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/et/treaties/dat/32007X1214/htm/C2007303ET.01000101.htm>. 26.02.2014.
22. Finantsinspeksioon. Arvutivõrgus: <http://www.fi.ee/index.php?id=2>. 12.04.2014.

23. Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded. Kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr.1.1-7/62 ja täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr.1.1-7/21. Arvutivõrgus: [http://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](http://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf). 12.04.2014.
24. Finantsinspektsiooni juhend Vastutustundliku laenamise nõuded. Kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62, seda on täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr. 1.1-7/21 ning Finantsinspektsiooni juhatuse 14.02.2014 otsusega nr 1.1-7/23. Arvutivõrgus: [http://www.fi.ee/failid/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine\\_2.pdf](http://www.fi.ee/failid/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine_2.pdf). 12.04.2014.
25. Finantsinspektsioon ja Tarbijakaitseamet rõhutavad mõistliku laenamise tähtsust. Eesti Pangaliit. 25.04.2011. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/266-pangaliit-finantsinspektsioon-ja-tarbijakaitseamet-rohutavad-moistliku-laenamise-taehtsust>. 12.04.2014.
26. Hea pangandustava. Eesti Pangaliit. Tallinn: 2011. Arvutivõrgus: <http://pangaliit.ee/et/oigusaktid/hea-pangandustava>. 12.04.2014.
27. Heine, K., Janal, R. Suretyships and Consumer Protection in the European Union through the Glasses of Law and Economics. – Ciacchi, A. C., Weatherill, S. (toim). Regulating Unfair Banking Practices in Europe: The Case of Personal Suretyships. Oxford: University Press 2010.
28. Johanson, S. jt. (koost). Tsiviilkohtumenetluse seadustiku, võlaõigusseaduse ja tsiviilseadustiku üldosa seaduse muutmise seaduse seletuskiri. 25.03.2014. Arvutivõrgus: <http://eelnoud.valitsus.ee/main#TkTJ7i8L>. 15.04.2014.
29. Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele. Tarbijakaitseamet. 22.11.2012. Arvutivõrgus: [http://tarbijakaitseamet.ee/public/Juhend\\_krediidiandjatele\\_vastutustundlik\\_laenamine\\_.pdf](http://tarbijakaitseamet.ee/public/Juhend_krediidiandjatele_vastutustundlik_laenamine_.pdf). 12.04.2014.
30. Karton, J. The Culture of International Arbitration and the Evolution of Contract Law. Oxford: University Press 2013.
31. Kask, L. Sõltuvussuhtes sõlmitud käendusleping. Magistritöö. Tartu: 2013.
32. Kull, I. Estonia. – Ciacchi, A. C., Weatherill, S. (toim). Regulating Unfair Banking Practices in Europe: The Case of Personal Suretyships. Oxford: University Press 2010.
33. Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2002.
34. Kull, I., Parrest, I. Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – Juridica 2003/IV.

35. Kull, I. Unfair Contracts of Suretyship – a Question about the Horizontal Effect of Fundamental Rights or about the Application of Contract Law Principles. – *Juridica International* XII/2007. Arvutivõrgus: [http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji\\_2007\\_1\\_36.pdf](http://www.juridicainternational.eu/public/pdf/ji_2007_1_36.pdf). 12.04.2014.
36. Lahe, J. Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. – *Juridica* 2004/X.
37. Lepinguõiguse ühtlustamine Euroopa Liidus. Riigikogu kantselei õigus- ja analüüsiosakond Nr 6. 18.05.2011. Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/doc.php?87762>. 12.04.2014.
38. Ligi, R. Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. – *Juridica* 2006/VIII.
39. Mattus, I. Pressiteade: Paraneb eluasemelaenude lepingueelse teabe võrreldavus. 12.10.2005. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/193-aktuaalset-2005-uudis3>. 12.04.2014.
40. McKendric, E. *The Regulation of Long-Term Contracts in English Law*. – J. Beatson, D. Friedmann. (toim). *Good Faith and Fault in Contract Law*. Oxford: Clarendon Press 2001.
41. McMeel, G. *The Construction of Contracts. Interpretation, Implication, and Rectification*. Oxford: University Press 2011.
42. Musy, A. M. Disclosure of Information in the Pre-Contractual Bargaining. A Comparative Analysis. *The Cardozo Electronic Law Bulletin* 1995. Arvutivõrgus: <http://www.jus.unitn.it/cardozo/review/contract/Musy-1995/musy1.htm>. 12.04.2014.
43. Narusk, S jt. Finantsinspektsiooni seaduse, krediidasutuste seaduse ja tagatisfondi seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (810 SE). 13.09.2010. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=48f833ec-0e88-b84f-5f8e-df479940ab76&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=48f833ec-0e88-b84f-5f8e-df479940ab76&). 12.04.2014.
44. Nield, S. Borrowers as consumers: new notions of unconscionability for domestic borrowers. – Kenny, M., Devenney, J., O'Mahony, L. F. (toim). *Unconscionability in European Private Financial Transactions. Protecting the Vulnerable*. New York: Cambridge University Press 2010.
45. Niklus, I., Volens, U. (koost). Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (365 SE). 14.10.2008. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=d92e1442-e748-9854-f088-bc69cbc330d2&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=d92e1442-e748-9854-f088-bc69cbc330d2&). 12.04.2014.

46. Nordhausen Scholes, A. Information Requirements. – Howells, G., Schulze, R. Modernising and Harmonising Consumer Contract Law. Munich: Sellier European Law Publishers 2009.
47. Nõmper, A. Probleemi edasiarendus: culpa in contrahendo ja eelleping. – Juridica 1999/I.
48. Parrest, I. Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. – Juridica 2001/V.
49. Pressiteade: Laenupakkumiste võrdlemine lihtsustub 1. juulist. 27.06.2011. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/277-pressiteade-laenupakkumiste-vordlemine-lihtsustub-1-juulist>. 12.04.2014.
50. Pressiteade: Pevkur: SMS laenudele tuleb krediidikulukuse ülempiir ja keelatakse tarbijavaidluste lahendamise vahekohtutes. Justiitsministeerium. 25.03.2014. Arvutivõrgus: <http://www.just.ee/59549>. 12.04.2014.
51. Pressiteade: Priit Perens on Pangaliidu uus juhatuse esimees. Eesti Pangaliit. 16.03.2012. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised-list/288-pressiteade-priit-perens-on-pangaliidu-uus-juhatuse-esimees>. 12.04.2014.
52. Pressiteade: Üksmeel - kiiralaenuturg vajab rohkem reguleerimist. Eesti Pangaliit. Tallinn: 17.10.2013. Arvutivõrgus: <http://www.pangaliit.ee/et/uudised?start=25>. 12.04.2014.
53. Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. Brussels: 15.06.2009. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/consultations/docs/2009/responsible\\_lending/consultation\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf). 12.04.2014.
54. Ramsay, I. From Truth in Lending to Responsible Lending. International Association of Consumer Law. *Sine anno*. Arvutivõrgus: [http://www.iaclaw.org/Research\\_papers/Truthinlendingtoresponsiblelending.pdf](http://www.iaclaw.org/Research_papers/Truthinlendingtoresponsiblelending.pdf). 12.04.2014.
55. Reifner, U jt. Consumer Overindebtedness and Consumer Law in the European Union. 09.2003. Arvutivõrgus: [http://iaclaw.org/Research\\_papers/iff\\_OverindebtednessandConsumerLaw.pdf](http://iaclaw.org/Research_papers/iff_OverindebtednessandConsumerLaw.pdf). 12.04.2014.
56. Reinson, K. Hea usu põhimõttele tuginemine tarbijakrediidilepingust tuleneva täitmisenõude esitamisel. Magistritöö. Tartu: 2013. Arvutivõrgus: [http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/32089/reinson\\_kristiina.pdf?sequence=1](http://dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/32089/reinson_kristiina.pdf?sequence=1). 12.04.2014.
57. Räpo, A. Asjatundja lepingueelsetel läbirääkimistel tekkiv vastutus kolmandate isikute ees. Magistritöö. Tartu: 2013.
58. Saame, O. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine võib laenuandjatele tähendada reaalselt ärilist kahju. 28.12.2012. Arvutivõrgus:

- <http://www.concordia.ee/vastutustundliku-laenamise-pohimotte-rikkumine-voib-laenuandjatele-tahendada-reaalset-arulist-kahju/>. 12.04.2014.
59. Schlueter, T. Banks as Financial Advisers. A Comparative Study of English and German Law. London, Hague, Boston: Kluwer Law International 2001.
  60. Sein, K. Ettenähtavus ja rikutud kohustuse eesmärk kui lepingulise kahjuhüvitamise piiramise alused. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2007.
  61. Selfton Green, R. (toim). Mistake, Fraud and Duties to Inform in European Contract Law. New York: Cambridge University Press 2005
  62. Siibak, K. Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011.
  63. Siibak, K. The Principle of Responsible Lending in Estonian Law. – Kull, I. (toim). Development of Estonian Contract and Company Law in the Context of the harmonized EU Law II. Tartu: Tartu University Press 2010.
  64. Siibak, K. Vastutustundliku laenamise põhimõte. – Juridica 2009/X.
  65. Siibak, K. jt. Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (347 SE). 14.01.2013. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=cccce6b8-6ea6-4163-967a-ad1e79d42afe&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=cccce6b8-6ea6-4163-967a-ad1e79d42afe&). 12.04.2014.
  66. Smits, J. (toim). The Need for a European Contract Law. Empirical and Legal Perspectives. Groningen: Europa Law Publishing 2005.
  67. Stuyck, J. Setting the Scene. – Micklitz, H.-W., Stuyck, J., Terryn, E. Cases, Materials and Text on Consumer Law. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing 2010.
  68. Summary of Responses to the Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU. European Commission. Brussels: 30.11.2009. Arvutivõrgus: [http://ec.europa.eu/internal\\_market/finservices-retail/docs/credit/resp\\_lending/feedback\\_summary\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/resp_lending/feedback_summary_en.pdf). 12.04.2014.
  69. Tarbijakaitse ja ettevõtjad arutlesid vastutustundliku laenuandmise üle. 14.11.2012. Arvutivõrgus: <http://www.tarbijakaitseamet.ee/et/node/2724>. 25.04.2014.
  70. Taylor, M. The impact of life events on financial capability: Evidence from the BHPS. Financial Services Authority. Essex: University of Essex 09.2009. Arvutivõrgus: <http://www.fsa.gov.uk/static/pubs/consumer-research/crpr79.pdf>. 12.04.2014.
  71. Tene, O. Good Faith in Precontractual Negotiations: A Franco-German-American Perspective. Social Science Research Network. 8.11.2006. Arvutivõrgus: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=943383](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=943383). 12.04.2014.

72. The Principles of European Contract Law. 1999. Arvutivõrgus: [http://frontpage.cbs.dk/law/commission\\_on\\_european\\_contract\\_law/pecl\\_full\\_text.htm](http://frontpage.cbs.dk/law/commission_on_european_contract_law/pecl_full_text.htm). 12.04.2014.
73. The Principles of European Contract Law. 2002. Arvutivõrgus: <http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/>. 12.04.2014.
74. Tikk, E., Nõmper, A. Informatsioon ja õigus. Tallinn: Juura 2007.
75. Twigg-Flesner, C. The Europeanisation of Contract Law. Current controversies in law. London and New York: Routledge-Cavendish 2008.
76. Ulst, I. Balancing the rights of consumers and service providers in electronic retail lending in Estonia. Doktoritöö. Tartu: Tartu University Press 2011.
77. UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome: International Institute for the Unification of Private Law 2010. Arvutivõrgus: <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2010/integralversionprinciples2010-e.pdf>. 12.04.2014.
78. Varul, P. jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
79. Vastutustundlik ettevõtlus Eestis. Näidete kogumik. Vastutustundliku ettevõtluse foorum. 2012. Arvutivõrgus: <http://www.csr.ee/upload/fck/Vastutustundlik-ettevotlus-Eestis---naidete-kogumik-2012.pdf>. 12.04.2014.
80. What is the Impact of the Proposed Consumer Credit Directive? 04.2007. Arvutivõrgus: <http://www.oxera.com/Oxera/media/Oxera/Impact-of-the-proposed-Consumer-Credit-Directive.pdf?ext=.pdf>. 12.04.2014.
81. Wilhelmsson, T., Tuominen, S., Tuomola, H. Consumer Law in the Information Society. Hague, London, Boston: Kluwer Law International 2001.
82. Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus 2011.
83. Vutt, M. Tehingu Heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs. Tartu: 05.2012. Arvutivõrgus: [http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus\\_MargitVutt.pdf](http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf). 12.04.2014.
84. Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja juurde. Lisa 1. Kooskõlastustabel. Arvutivõrgus: [http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub\\_file&file\\_id=9025f40a-0912-4a24-bd71-10c2290523da&](http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain&page=pub_file&file_id=9025f40a-0912-4a24-bd71-10c2290523da&). 12.04.2014.
85. Värk, R. Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – Juridica 2009/VI.

## **Kasutatud normatiivaktid**

86. Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehtede vormide kehtestamine. - RT I, 22.12.2010, 4
87. Krediidiasutuste seadus - RT I 1999, 23, 349; RT I, 23.12.2013, 30.
88. Tarbijakaitse seadus - RT I 2004, 13, 86; RT I, 31.12.2013, 7.
89. Tsiviilkohtumenetluse seadustik - RT I 2005, 26, 197; RT I, 13.03.2014, 100.
90. Tsiviilseadustiku üldosa seadus - RT I 2002, 35, 216; RT I, 13.03.2014, 103.
91. Saksamaa Tsiviilkoodeks BGB. Arvutivõrgus: [http://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html#p0072](http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html#p0072). 12.04.2014.
92. Võlaõigusseadus - RT I 2001, 81, 487; RT I, 29.11.2013, 4.

## **Kasutatud Euroopa direktiivid**

93. Euroopa Nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, 22.12.1986, tarbijakrediiti käsitlevate liikmesriikide õigus- ja haldusnormide ühtlustamise kohta. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31987L0102:ET:HTML>. 12.04.2014.
94. Euroopa Nõukogu direktiiv 93/13/EMÜ, tarbijalepingutes ebaõiglaste tingimuste kohta. 5.04.1993. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:31993L0013&rid=2>. 12.04.2014
95. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23.04.2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2008:133:0066:0092:ET:PDF>. 12.04.2014.
96. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2014/17/. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/ALL/?jsessionId=XhTPT19GMjDvJvtGhLF8NQQG9CJn2W1wrshvC7ZTJQRBypnZN0hw!34308876?uri=CELEX:32014L0017>. 12.04.2014.
97. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta: eelnõu seletuskiri. Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/ALL/?uri=CELEX:52011PC0142>. 12.04.2014.

## **Kasutatud Eesti kohtuotsused**

98. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-126-06.
99. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-49-11.
100. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-170-13.
101. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus nr 3-2-1-186-13.
102. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-93-05.
103. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-89-06.
104. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-140-07.
105. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-136-12.
106. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-83-13.
107. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus nr 3-2-1-169-13.
108. Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-26864/35.
109. Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-38650/45.
110. Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-43792/31.
111. Tallinna Ringkonnakohtu otsus nr 2-12-49944/27.
112. Tartu Ringkonnakohtu otsus nr 2-10-57468/67.
113. Harju Maakohtu otsus nr 2-11-817/8.
114. Harju Maakohtu otsus nr 2-11-2335/12.
115. Harju Maakohtu otsus nr 2-11-8471/37.
116. Harju Maakohtu otsus nr 2-12-42243/30.
117. Harju Maakohtu otsus nr 2-13-10187/11.
118. Harju Maakohtu otsus nr 2-13-15829/12.
119. Harju Maakohtu otsus nr 2-13-18703/23.
120. Harju Maakohtu otsus nr 2-13-32346/16.
121. Pärnu Maakohtu otsus nr 2-10-51549/64.
122. Pärnu Maakohtu otsus nr 2-13-765/19.
123. Tartu Maakohtu otsus nr 2-11-4320/23.
124. Tartu Maakohtu otsus nr 2-11-19661/24.
125. Tartu Maakohtu otsus nr 2-12-55151/18.
126. Tartu Maakohtu otsus nr 2-13-13101/23.
127. Viru Maakohtu otsus nr 2-12-50273/37.

# LISA 1

## **Ekspertküsimustiku valim**

1. AS Swedbank
2. AS SEB Pank
3. Finantsinspeksioon
4. Tarbijakaitseamet
5. Rahandusministeerium Kadri Siibak
6. Justiitsministeerium Kristiina Koll
7. OÜ Placet Group, kaubamärk SMSRaha.ee
8. OÜ 4finance, kaubamärk Vivus.ee
9. AS Folkia Eesti filiaal, kaubamärk Monetti
10. OÜ MCB Finance Estonia, kaubamärk Credit24
11. OÜ SNEL Grupp, kaubamärk BestCredit.ee
12. OÜ Ferratum Estonia, kaubamärk Ferratum
13. OÜ BB Finance, kaubamärk Bongabonga
14. AS SMS Laen, kaubamärk smslaen

Ekspertküsimustikule vastasid AS Swedbank, finantsinspeksioon, tarbijakaitseamet ja OÜ SNEL Grupp. Ekspertküsimustiku vastused on magistritöö autori valduses.

# LISA 2

## Magistritöö küsimustik

### I Kõikidele vastajatele suunatud küsimused

#### Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine

1. Kas ja millised kohustused kaasnevad Teie organisatsioonile seoses vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamisega?
2. Kas Teie hinnangul on vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevad kohustused mõistlikud ja täidetavad?
3. Kas ja kuidas tuleks Teie hinnangul täiendada Eesti seadusandlust, et vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevaid nõudeid oleks võimalik paremini täita?
4. Kas vastutustundliku laenamise põhimõtte ühtlase järgimise huvides peaksid kõik krediidiandjad olema allutatud Finantsinspektsiooni järelevalvele?
5. Kas peate mõistlikuks, et Eestis kehtivad vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevad kohustused iga krediidisumma väljastamisel?
6. Kas soovite veel midagi lisada seoses vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamisega Eestis?

### II Tarbijakrediiti väljastavate ettevõtete esindajatele suunatud küsimused

7. Kas Teie hinnangul kaasnevad vastutustundliku laenamise põhimõtte ja lepinguelse teavitamiskohustusega ettevõttele täiendavad kulud? Kui jah, siis palun täpsustage, millised kulud kaasnevad?
8. Kas Teie organisatsioon on tõstnud väljastatava tarbijakrediidi teenustasusid, intresse või muid tarbija poolt makstavaid tasusid seoses vastutustundliku laenamise põhimõtete rakendamisega?

#### Lepingueelne teavitamiskohustus

9. Kas ja millises vormis jagab Teie ettevõtte tarbijatele lepinguelse läbirääkimiste ajal informatsiooni krediiditoote sobivuse kohta konkreetsele tarbijale ning sellega seotud riskide kohta?
10. Kas lepinguelse teabe jagamine toimub alati näost näkku kohtumise käigus või kasutab Teie ettevõtte ka teisi meetodeid? Kas sellise meetodi kasutamine tagab vastutustundliku laenamise põhimõtte teavitamiskohustuse järgimise?

11. Kas Teie ettevõte kasutab tarbijale lepinguelse informatsiooni andmiseks Euroopa standardiseeritud teabelehte? Kui jah, siis millal ja kuidas see teabeleht tarbijale edastatakse?
12. Kas Teie praktikale tuginedes soovivad tarbijad saada Teie ettevõttelt sobiliku finantstoote valimiseks nõustamist? Kuidas see protsess toimib?
13. Kas ja millist lepinguelse teavet annab Teie ettevõtte käendajale?

#### **Krediitdivõimekuse hindamine**

14. Millistest allikatest saab Teie ettevõtte informatsiooni tarbija krediitdivõimelisuse hindamiseks?
15. Kuidas toimub Teie ettevõttes tarbija krediitdivõimelisuse hindamise protsess?
16. Kas enne käenduslepingu sõlmimist hindab Teie ettevõtte ka käendaja krediitdivõimelisust? Kuidas see protsess toimub?

#### **Tõendamiskohustus kohtus**

17. Kas Teie ettevõtte on pidanud kohtus kaitsma oma huve seoses vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevate kohustuste võimaliku rikkumisega? Kas ja millised probleemid selliste kohtukaasustega on kaasnenu?
18. Kuidas hindate võlaõigusseaduse § 403<sup>3</sup> lg-st 7 tulenevat kohustust, mille kohaselt tõendab vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist vaidluse korral krediidiandja?

## **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

1. Mina, Tiit Tammai, annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Vastutustundliku laenamise põhimõttega kaasnevad krediidiandja kohustused ja nende rikkumise tagajärjed“, mille juhendaja on dr. iur. Martin Käerdi,

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, 05.05.2014