

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Sotsiaalteaduskond

Õiguse instituut

Nadya Reino

**KINNISVARAMAAKLERI KUTSETEGEVUSE
REGULATSIOON EESTIS**

Magistritöö

Juhendaja: Margus Poola, MA

Tallinn 2015

Deklareerin, et käesolev magistritöö,
mis on minu iseseisva töö tulemus,
on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli
magistrikraadi taotlemiseks ja selle alusel
ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi.

Üliõpilane Nadya Reino

„.....“ 201....

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja Margus Poola, MA

„.....“ 201....

Kaitsmisele lubatud „.....“ 201....

Õiguse instituudi magistritööde kaitsmiskomisjoni esimees

.....

SISUKORD

Kasutatud lühendid	2
SISSEJUHATUS	3
1. KINNISVARAMAAKLERI TEGEVUSE OLEMUS	8
1.1. Kinnisvaramaakleri mõiste ja tegutsemisvorm	8
1.2 Kinnisvaramaakleri tegutsemine võlaõigusliku lepingu alusel	13
2. KINNISVARAMAAKLERI TEGEVUSE ÕIGUSLIK REGULATSIOON	18
2.1. Kinnisvaramaakleri õigused	18
2.2. Kinnisvaramaakleri kohustused.....	26
2.3. Kinnisvaramaakleri vastutus	35
3. KINNISVARAMAAKLERI KUTSETEGEVUSE ANALÜÜS JA AUTORI ETTEPANEKUD	42
3.1. Kinnisvaramaakleri kutsestandardite üldülevaade	42
3.2. Advokaatide kutsestandardid.....	53
3.3. Pankrotihaldurite kutsestandardid	62
3.4. Juristide kutsestandardid.....	66
3.5. Autori ettepanekud.....	69
KOKKUVÕTE	74
Резюме	77
Kasutatud kirjandus	80
Muu kirjandus.....	82
Õigusaktid ja määrused	84
Riigikohtu lahendid	84

Kasutatud lühendid

AS	Aktsiaselts
AÕS	Asjaõigusseadus
AdvS	Advokatuuriseadus
BGB	Saksa Tsiviilseadustik
EL	Euroopa Liit
EKMK	Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda
EKR	Eesti kutseregister
EVS	Eesti standardikeskus
EVS EN	Eesti standardikeskuse standard
EQF	Euroopa Liidu kutseregister
KMG	Kodumajagrupp
KVB	Kinnisvarabüroo
OÜ	Osühing
PankrS	Pankrotiseadus
PS	Eesti Vabariigi põhiseadus
RekS	Reklaamiseadus
RKPJKo	Riigikohtu põhiseadusliku järelevalve kolleegiumi otsus
RKTKm	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus
RKTKo	Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus
RT	Riigi Teataja
TlnRnKo	Tallinna Ringkonnakohtu otsus
TMK-o	Tartu Maakohtu otsus
TsK	Eesti NSV tsiviilkoodeks
TsMS	Tsiviilkohtumenetluse seadustik
TsÜS	Tsiviilseadustiku üldosa seadus
VÕS	Võlaõigusseadus
VÕSRS-i	Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus

SISSEJUHATUS

Autor on töötanud kinnisvara valdkonnas juba 10 aastat ning on puutunud oma töös kokku erinevate õiguslike probleemidega nagu näiteks varjatud puudus või siis kokkulepitud tingimustele mittevastavus. Töökogemust arvestades autor omab ülevaadet õiguslikest probleemidest kinnisvara valdkonnas, mis puudutavad kinnisvaramaaklerite tegevust.

Kinnisvaramaaklerid on iseseisvuse taastanud Eestis tegutsenud juba kakskümmend aastat. Kuigi kinnisvaraturul tervikuna on selle aja jooksul toimunud mitmeid muutusi nii tööpõhimõtetes kui ka seadusandluses, on kinnisvaramaaklerite tegevusega seonduvad põhimõtted ja seadusandlus püsinud peaaegu muutumatuna. Seetõttu on praegune olukord jäänud selgelt jalgu klientide, partnerite ja sidusorganisatsioonide ootustele ning nõudmistele, mistõttu muutusi vajavad nii tööpõhimõtted kui ka seadusandlus.¹

Siiani pole riik pidanud oluliseks kehtestada kinnisvaramaaklerite haridusele ja/või teadmistele miinimumnõudeid, kuigi maaklereid tegutseb turul hinnanguliselt kaks tuhat ning nende vahendusel vahetab omanikku sadade miljonite eurode eest kinnisvara.² Seadusest tulenevalt tõestab müügilepingu notar. Lepingusse saab seejuures kirja panna kõik pooltevahelised eelnevad kokkulepped. Ja lõppude lõpuks vastutab asja eest ju müüja.³ Tegelik situatsioon on palju keerulisem. Miinimumnõuete puudumise kõrval näitavad Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale igapäevaselt laekuvad kaebused maaklerite tegevuse kohta, milline on olukord turul tegelikult.⁴

Magistritöö teema **aktuaalsust** näitab eriti ilmekalt see aspekt, et Eesti Vabariigis on muudetud ja täiendatud kehtivat seadusandlust ning sellest lähtuvalt on tõusnud ka inimeste teadlikkuse kasv, mida toetavad ka viimaste aastate Riigikohtu kohtulahendite näited. Tänapäeval on inimesed kinnisvaraga tehingute teostamisel enamuses kasutavad kinnisvaramaaklerite vahendusteenuseid. Paljud ei usalda kinnisvaramaaklereid sest turu regulatsioon on selline, et on olemas oht saada maakleri pettuse, ebapiisava pädevuse ehk ebakompetentsuse ohvriks. Seadusandlus ei näe ette maaklerite tegevuse valdkonna piisava reguleerimist näiteks

¹ Saksing, I. Kinnisvaramaaklerid vajavad koolitust ja seadust. Postimees, 7. detsember 2011, lk 8.

² Saksing, I. Kinnisvaramaaklerid vajavad koolitust ja seadust. Postimees, 7. detsember 2011, lk 8.

³ Saksing, I. Kinnisvaramaaklerid vajavad koolitust ja seadust. Postimees, 7. detsember 2011, lk 8.

⁴ Saksing, I. Kinnisvaramaaklerid vajavad koolitust ja seadust. Postimees, 7. detsember 2011, lk 8.

kutseeetika, normide kohustuslikku täitmist ja kinnisvaramaaklerite teenuste minimaalset ulatust. Kinnisvaramaaklerite tegevusvaldkond vajab akadeemilist uurimist selleks, et korrastada kliendi ja maakleri vahelisi suhteid, ning määratleda lepingupoolte vastutuse piirid ja tuua selgust lepingu olemuse suhtes.

Magistritöö **eesmärgiks** on anda ülevaadet kinnisvaramaaklerite tegevusele. Arvestades kinnisvaramaaklerite tegevuse puudulike regulatsioone, pakkuda omapoolseid kinnisvaramaaklerite kutsetegevuse standardeid. Autori seisukohalt on vaja näidata probleemseid kohti ning teha ettepanekuid uuritava valdkonna probleemide lahendamiseks.

Lähtuvalt eesmärgist püstitab autor alljärgnevad ülesanded;

1. Läbi töötada kinnisvaramaakleri õigusi, kohustusi ja vastutust puudutav seadusandlus;
2. Tuua välja olemasolev Riigikohtu kohtupraktika;
3. Uurida Eesti kinnisvaramaaklerite teenuse standardid;
4. Võrrelda kinnisvaramaaklerite kutsestandardid teiste turuosaliste kutsestandarditega.

Magistritöö **hüpoteesideks**:

1. Kinnisvaramaakleri kutsetegevuse õiguslik regulatsioon Eestis ei ole piisavalt efektiivne.
2. Kinnisvaramaakleri kutsetegevuse õiguslik regulatsioon Eestis ei vasta kliendi huvidele.

Eesti taasiseseisvumise järel 1991. aastal tõusetus küsimus uute seaduste loomisest iseseisva riigi jaoks. Eriti pingeliseks kujunes aga olukord seoses asjaõiguse normide puudumisega. Arvestades maareformi kehtima hakkamist oli vaja väga ruttu regulatsiooni nii vallas- kui kinnisomandile.⁵ Priidu Pärna kirjutab oma asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes, et ajaõigusseaduse vastuvõtmisega 1993. aastal liigitati asjad alljärgnevalt: kinnisasjad ja vallasasjad; asendatavad ja asendamatud asjad; äratarvitatavad ja äratarvitamatud asjad ning jagatavad ja jagamatud asjad.⁶ Praktiliste vajaduste tõttu loetakse asjadeks ka teatud õigusi, hoonestusõigust (AÕS §241), korteriomandit (korteriomandiseadus § 1). Olulisem asjade jaotus on kinnis- ja vallasasi (TsÜS § 50), sest nende käivet reguleeritakse eraldi sätetega. Edasi tuli juba erastamine(kinnisomandi teke) ja siis ka lepingute sõlmimisega seonduv õiguslik regulatsioon, mida nimetati lepinguõiguseks ning selle vahetas välja 2002. aastal kehtima hakanud võlaõigusseadus.

⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012, lk 25.

⁶ Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004, lk 14.

Eesti taasiseseisvumise järgset perioodi iseloomustab sotsiaalsete suhete põhimõtteline ja sügav ümberkujundamine, mis tähendas, et sellega kaasnesid põhjalikud muutused õiguses. Euroopa Liitu astumine tingis siseriikliku õiguse vastavusse viimise selle organisatsiooni õigusega. Nende asjaolude tõttu on Eesti õigus olnud viimaste aastakümnete jooksul kiires arengus ja muutumises.⁷

Lepingute sõlmimist, kohustusi ja õigusi lepingus reguleerib võlaõigusseadus (hakkas kehtima 2002. aastast), milline on väga mahukas ning millist on täiendatud väga mitmetel kordadel. Asjaõigus, tsiviilõigus ja võlaõigus on eraõiguse valdkonda kuuluvad seadused, millised reguleerivad üksikisikute omavahelisi suhteid, kus subjekte käsitletakse kõiki võrdselt. Ka riik, kui subjekt, kes osaleb ostu-müügilepingus on teise suhtepoolega võrdne. Kokkuvõttes on eraõiguse õiguskorra osa see, mille normid on suunatud kõigile isikutele ning nad on oma otsustes vabad ja iseseisvad.⁸

Eesti Vabariigi põhiseadus võeti vastu 1992. aastal ning põhiseaduse §-s 12 on sätestatud õigus võrdsele kohtlemisele ja §-s 29 ja § 31 on sätestatud õigus valida tegevusala, elukutset ja töökohta.⁹ Kinnisvaramaaklerina tegutsemine ja töötamine kuulub samuti selle põhiseaduse sätete alla.

Põhiseaduse kommenteeritud väljaanne sätestab § 29 lg 1, et selles paragrahvis kasutatud mõisted „tegevusala“ ja „elukutse“ viitavad püsivale valikule. Teatud töökohal on oluline piisav eesti keele oskus ja selle puudumisel on töökoha vaba valiku õiguse piiramine tulenevalt keeleoskusest lubatud.¹⁰

Tsiviilõiguse üldosas on kesksel kohal tehing, eelkõige üldnormid tehingute ja tahteavalduste kohta, samuti reeglid tehingute kehtivuse ning esindusõiguse kohta. Samuti sisaldab TsÜS aegumist, kõige üldisemaid norme seaduse ülesande, tõlgendamise, analoogia, allikate, tsiviilõiguste ja – kohustuste aluste ning õiglusjärgluse kohta, kuid ka norme isikute ja esemete kohta.¹¹

⁷ Kiris, A., Kukrus, A., Nuuma, P., Oidermaa, E. Majandusraamat 2-06. Tallinn: Külim 2007, lk 6.

⁸ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012, lk 21.

⁹ Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349; 2007, 33, 210

¹⁰ Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseaduse kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2002, lk 263.

¹¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, K., Saare, M. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2002, lk 27.

Võlaõigus kui kõige mahukam tsiviilõiguse osa koosneb omakorda kolmest alaosast, kus esimeseks on võlaõiguse üldosa, milline sisaldab norme kohustuse tekkimise, täitmise ja lõppemise kohta. Samuti sisaldab ta õiguskaitsevahendeid kohustuste rikkumise puhuks ja reegleid isikute paljususe, kõrvalkohustuste, nõuete ning kohustuste ülemineku aluste kohta. Teine osa toob välja lepingute üksikud liigid. Kolmas aga sisaldab lepinguväliseid võlasuhteid nagu näiteks asja ettenäitamine, tasu avalik lubamine, kahju õigusvastasuse tekkimine jne.¹²

Esmased lepingulised nõuded tulenevad vahetult lepingust ning on suunatud lepingu täitmisele. Selliste nõuete sisuks on lepingulise kohustuse täitmine selle algselt kokku lepitud kujul.¹³ Kinnisvaramaakleri tegevus tugineb lepingule ning on suunatud teenuse osutamisele.

Magistritöös on kasutatud võrdlevat, uurivat ning analüüsivat meetodit. Uurivat meetodit on kasutatud seoste leidmiseks. Võrdlevat meetodit on kasutatud selleks, et ära näidata vastuolud. Analüüsi aga kasutatud järelduste tegemiseks. Teoreetiliste allikate all on autor kasutanud eelkõige võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaannet, Juridica artikleid, Teadustööd ning kinnisvaraast kirjandust. Õiguskirjandust kinnisvaramaakleri vastutuse kohta on väga vahe ja ka Riigikohtu kohtupraktika selles osas puudu. Kohtupraktika kasutamine on õigustatud, kuna tuginedes A. Aarnio poolt kirjutatule võib õigusallika osana olla õigusmõistmisega tegeleva isiku otsus.¹⁴

Kohtute poolsed õigustõlgendused on üldtunnustatud ja neid järgitakse praktikas, tagades sellega teatava õiguskindluse lepingute sisu kujundamisel ja menetluse läbiviimisel.¹⁵

Oma struktuurilt jaguneb magistritöö kolmeks osaks.

Magistritöö esimeses osas on käsitletud kinnisvaramaakleriga seonduvat seadusandlust, kus erilist tähelepanu on just võlaõigusseaduses sätestatule. Autor toob välja kinnisvaramaakleri mõistet ning tema kutsetegevusega seonduvat.

¹² Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012 lk 27.

¹³ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012 lk 62.

¹⁴ Aarnio, A. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn: Juura 1996, lk 172.

¹⁵ Kull, I. Eesti tsiviilõiguse allikate tugev ja nõrk kohustuslikkus. Juridica 2010/7, lk 467.

Magistritöö teises osas on välja toodud kinnisvaramaakleri õiguste ja kohustuste vahekord ning kinnisvaramaaklerite vastutus, mis kaasneb kui kinnisvaramaakler rikub oma kohustusi.

Kolmandas peatükis analüüsib autor kinnisvaramaakleri kutse-eeetika standardeid ning võrdleb seda advokaadi, juristi ja pankrotihalduri kutse-eeetikaga. Samas peatüki jätkuna teeb autor omapoolseid ettepanekuid kinnisvaramaakleri kutsetegevuse standardite parandamiseks.

1. KINNISVARAMAAKLERI TEGEVUSE OLEMUS

1.1. Kinnisvaramaakleri mõiste ja tegutsemisvorm

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande § 658 sätestab Maaklerilepingu olemuse ning poolte kohustused. Maaklerileping, olles üks teenuse osutamise lepinguid, on käsunduslepingu tüüpi leping. Käsunditäitjaks on maakler, kelle põhikohustuseks on vahendada käsundiandjale lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutada sellisele võimalusele. Nii võib rääkida vahendamise maaklerilepingust ja osutamise maaklerilepingust. Samas tuleb silmas pidada, et mõlemad nimetatud põhikohustused võivad esineda ka koos.¹⁶

Võlaõigusseadus kommenteeritud väljaande järgi maakler on käsundisaaja, kellel ei ole oma maaklerilepingust tulenevate kohustuste täitmiseks vaja volitust käsundiandja nimel tegutsemiseks. Maakler ei tee käsundiandja nimel tema esindajana tehinguid kolmandate isikutega, vaid vahendab käsundiandjale lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutab kolmanda isikuga lepingu sõlmimise võimalusele.¹⁷

Võlaõigusseaduse §-s 658 on sätestatud maakleri mõiste. Maaklerilepinguga kohustub üks isik (maakler) vahendama teisele isikule (käsundiandja) lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutama kolmanda isikuga lepingu sõlmimise võimalusele, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest tasu (maakleritasu).¹⁸ VÕS-i definitsioonist autor näeb, et maaklerilepingule kohaldatakse käsunduslepingu kohta sätestatud. Kinnisvaramaaklerite teenuste standard sätestab, et kinnisvaramaakler on isik, kes tegutseb maaklerina kinnisvaratehingutes ja kinnisvaraga kliendi nimel või vahendajaga.¹⁹ Saksa keeles on kasutatav (*makelaar*), mis on laenatud hollandi keelest. Maakler on vahendaja, kes osaleb tehingutes osalejate vahetalitajana²⁰ või on tegemist lepingute sõlmimise poolega vahendajaga.

¹⁶ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 103.

¹⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 110.

¹⁸ Võlaõigusseadus. RT I, 11.04.2014, 13. <https://www.riigiteataja.ee/akt/111042014013> (25.05.2015).

¹⁹ Hindpere, E. Kinnisvaraõiguse ABC. Tallinn: Kinnisvarakool 2013, lk 10.

²⁰ Paet, T. Väari, E. Kleis, R. Silvet, J. Rehema, T. Võõrsõnade leksikon. 8., põhjalikult ümber töötatud trükk. Eesti keele Instituut. Kirjastus Valgus 2012.

Maaklerite kui vahendajate tegevus on Eestis enim levinud kinnisvaraturul, kus maaklerid aitavad kinnisasja osta, müüa või üürida. Üldjoontes on maaklerilepingu poolteks maakler ja käsundiandja või tellija kui tegemist on töövõtulepinguga. Käsundiandja või tellija omalt poolt volitab maakleri tegevuseks, mis on suunatud käsundi täitmisele kokkuleppelise tulemuse saavutamise eesmärgil. Enamasti volituste ulatus ei laiene kinnisvaraga notariaalse tehingu tegemise õigustele.

Vahendamine tähendab lepingu sõlmimiseks käsundiandja ja kolmanda isiku kokkuvii mist, samuti lepingu sõlmimiseks vajalike ettevalmistuste tegemist, nagu näiteks lepingu projekti ettevalmistamist, eelläbirääkimiste pidamise korraldamist, vajalike dokumentide ja informatsiooni hankimist jms. Lepingu sõlmimise võimalusele osutamine tähendab üksnes võimaluse äranäitamist käsundiandjale leping sõlmida. Seega on lepingu sõlmimise vähendamise puhul maakleril rohkem kohustusi. Vahendamise puhul on oluline ka maakleri aktiivsus lepingu teise poole veenmises käsundiandjat huvitava lepingu sõlmimiseks.²¹ Kokkuvõtteks vahendamine on maakleri aktiivne tegevus, kuid osutamine on lepingu sõlmimise võimalusele viitamine. Siiski ei oma vahendamise või osutamise mõisteline eristamine eriti suurt tähtsust, kuna alati määratakse maaklerilepingus konkreetsed kohustused, mida maakler täitma peab. Ka Saksamaa õiguskirjandusest tulenevalt, kui poolte vahel puudub konkreetne kokkuleppe teenuse osutamiseks, s.o kas vahendamise või osutamise tulemusena, siis tasuõiguse tekkimiseks piisab osutamistegevusest.²²

Maakleril käsundisaajana ei ole esindusõigust, ta ei sõlmi käsundiandja nimel lepinguid, vaid aitab nende sõlmimisele kaasa, lepingu sõlmib käsundiandja ise. Maakler peab pakkuma välja võimalusi lepingu sõlmimiseks, ning kui käsundiandja seda soovib, aitama teda lepingu sõlmimisel. Kuna maaklerileping on käsundi tüüpi leping, siis on maakler kohustatud tegema kõik vajaliku, et leping saaks käsundiandja poolt sõlmitud. Oluliseks erisuseks käsunduslepinguga võrreldes on aga asjaolu, et maakleritasu saamise õigus tekib maakleril alles siis, kui tema vahendamise või osutamise tulemusena on leping sõlmitud. Käsunditäitja

²¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 103.

²² Weishaupt, A. (2003), lk 1168.

põhikohustuseks on maksta maaklerile tasu, ka siis, kui maaklerilepingu sõlmimisel ei ole selles kokku lepitud.²³

Eelpool välja toodu näitab seoseid maaklerilepingu ja käsundilepingu vahel, millised on omavahel kindlalt seotud.

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne kirjutab § 3 lg 1, et kõige olulisemaks võlasuhte tekkimise allikaks on leping. Nii on võlasuhetes alati vähemalt kaks poolt, nii on ka võlasuhte tekkimise lepingust võimalik reeglina kahe poole vastavasisulise tahteavalduse tulemusel. Lepingu sõlmimisega tekib poolte vahel lepinguline võlasuhe. Lepingu sõlmimisega loodud võlasuhte sisu kujuneb eelkõige poolte tahte alusel seadusega tagatud lepinguvabaduse piirides poolte endi määratud õiguste ja kohustuste kaudu.²⁴

Sellele peaks lisama, et tegelikult on võlaõigusleping kitsamas tähenduses kohustusleping, mille alusel pooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma.

Lepinguid saab liigitada lähtudes nende põhiolemusest ja lähtudes konkreetselt minu teemast siis lepingute liikideks on võõrandamisleping, kasutusleping ja teenuste osutamise leping.

VÕS kohaselt on töövõtuleping üldjuhul vormivaba. Lepingu võib sõlmida mistahes vormis suuliselt, kirjalikult, telefoni, e-posti teel jne. Kuna VÕS-i kohaselt kirjaliku töövõtulepingu sõlmimise kohustust pole, võib lepingu olemasolu vaidluse korral tõendada igasuguste lubatud tõenditega – tunnistajate ütlustega, kirjavahetusega jne. Suuremate ja keerukamate tööde puhul kergendab kirjalikus vormis sõlmitud lepingudokument siiski võimalike vaidluste korral poolte tõendamiskohustust.²⁵

Maakleri mõiste on universaalne ja ühtemoodi tuntud nii Mandri-Euroopa kui ka *common law* õigussüsteemiga maades, sest reeglina osutab maakler oma teenust raha eest, milline on käsitletav majandustegevusena ning on suunatud kasumi teenimisele.²⁶

²³ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 103.

²⁴ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 12.

²⁵ Eri-seadustega on teatud juhtudel töövõtulepingule ette nähtud ka vorminõuded – riigihangete seaduse § 52 näeb ette töövõtulepingu kirjaliku vormi nõue.

²⁶ Schaper, M. T. Competition Regulation, Open Markets and Small Business. *European Competition Law Review* 2012/33 (8), lk 333.

Võrreldes varem kehtinud tsiviilkoodeksiga on maaklerileping uus lepingu liik, mida varem kehtinud tsiviilkoodeksis ei tuntud, kuid siiski sõlmiti maaklerilepinguid juba enne 1. juulit 2002, kui võlaõigusseadus jõustus ja nende osas tuleb lähtuda VÕSRS-I §-s 12 sätestatust.²⁷

Maaklerilepingu puhul on tegemist pakkumusega ja nõustumisega. Tavaliselt loetakse maaklerileping sõlmituks siis, kui käsundiandja maakleri pakkumusele aktsepti annab. Maakler sõlmib kinnisvaramaaklerina maaklerilepingu kas enda või kinnisvaraettevõtte nimel, kuid siis peab tal selleks ka olema vastav volitus. Tüüptingimust kasutav lepingu pool kasutab tüüptingimusi oma ühepoolsete huvide läbisurumiseks teise poole arvel.²⁸ Pole kahtlust, et tüüptingimuste kasutamine lihtsustab ja kiirendab ajaliselt lepingu sõlmimise protsessi kuid kinnisvaramaakler peab arvestama, et selgitamiskohustuse mittetäielikku täitmisega on seotud teatud äririskid. Võlaõigusseaduses maaklerilepingu kohta on sätestatud vormivabadus. TsÜS § 77 lg 1 järgi võib tehingut teha, mis tahes vormis kuid seaduses ei ole sätestatud tehingu teatud vormi kohustuslikkust. VÕS § 11 lg 1 on dispositiivne õigusnorm, mis võimaldab sõlmida lepingu kirjalikult, suuliselt või muus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud lepingu kohustuslikku vormi. Arvestades õigustatud subjekti privaatautonomia põhimõtet tohib maaklerilepingu tellijana või käsundiandjana sõlmida isegi oferdi tüüptingimustele nõustumuse andmise teel. Kuna kirjalikus vormis sõlmitud leping on oma olemuselt tehinguosaliste õiguste ja kohustuste sisu väljendav dokument²⁹, siis oleks pooltele lepingutingimused selgemad ja arusaadavamad. Siduvuse tagamine on maaklerilepingutes oluline seetõttu, et valdavalt võetakse lepinguga endale kohustus teha midagi tulevikus.³⁰

Seadusega (VÕS) ei ole maaklerilepingule kohustuslikku vorminõuet kehtestatud. Tulenevalt sellest võib maaklerileping olla sõlmitud:

1. Suulises;
2. Kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis;
3. Kirjalikus vormis.

²⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 102.

²⁸ Kull, I. Käerdi, M. Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004, lk 115.

²⁹ Kunnas, K. Tehingu vorm. Juhendaja Varul, P. ja Kingisepp, M. Magistratöö. Tartu Ülikooli Õigusinstituut 2005. Arvutivõrgus: dspace.utlib.ee/dspace/bitstream/handle/10062/1134/kunnas.pdf?sequence=5 (03.05.2014).

³⁰ Kull, I. Lepinguvabaduse põhimõte Euroopa ühtsustavas tsiviilõiguses ja Eesti õiguse tsiviilõiguse reform. Tallinn: Riigikogu toimetised 2000.

Et selgitada, kas maaklerileping on sõlmitud või mitte, tuleb tuvastada, kas pooltel oli tahe leping sõlmida või on tegemist olukorraga, kus isik, kes soovib informatsiooni lepingu sõlmimise kohta, küll suhtleb sellel eesmärgil maakleriga, kuid kokkulepet lepingu sõlmimise näol ei sünni. Nagu märgitud, saab üheks oluliseks näitajaks selle kohta, kas maaklerileping on sõlmitud või mitte, olla kokkuleppe olemasolu maakleritasu osas, samuti see, kas maakler on endale käsundisaajana võtnud mingid konkreetsed ülesanded lepingu sõlmimise, vahendamise või selle sõlmimise võimalusele osutamise näol.³¹

Maaklerilepinguga ei teki maaklerile esindusõigust ning maakler on lepingu sõlmimise vahendaja. Maakleri ülesanne on tegelikkuses kokku viia lepingu sõlmimisest huvitatud isikud ja abistada neid lepingueelsetel läbirääkimistel.³²

Siiski võiks öelda, et näiteks juhul, kui mingi asja müüja tahab jääda ostja suhtes tundmatuks või vastupidi, on otstarbekas teha tehing isiku kaudu, kes sõlmib müügilepingu oma nimel ning müüja või ostja ei pea teada saama, kelle jaoks ta lepinguid sõlmib. Maaklerilepingu puhul aga maakler üksnes vahendab lepingu sõlmimist, sest ta ei ole ka kummagi lepingupoole esindajaks. Siit küsimus, kuidas praktiliselt on võimalik vahendada lepingupoole jaoks lepingu sõlmimist, kui see isik ei soovi, et tema nimi saaks teisele poolele teatavaks. Kõikide lepingute puhul see võimalik ei ole, nii näiteks nähtub kinnistusraamatust kinnistu omaniku nimi ning maakleril ei ole võimalik vahendada näiteks kinnisasja müüki nii, et ostja ei saaks müüja nime teada. Seega saaks kõne alla tulla eelkõige vaid lepingud vallasasjadega ja teenuste osutamiseks. Lepingud vallasasjadega on aga tulenevalt seadusest peatatud.

Maaklerilepingule kirjalikku vormi seadusandja poolt määramine on lepinguvabaduse piiramine, mis demokraatlikus ühiskonnas peab olema põhjendatud. Kuid lepinguvabaduse primaarne funktsioon ei ole kehtestada teatavaid kohustuslikke käitumisviise, vaid võimaldada teatud käitumisviise pooltel³³ Teisest küljest on lepinguvabadus suhteline vabadus, mis toob kaasa ka teatud vajalikke piiranguid.³⁴

³¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 108.

³² Hindpere, E. Kinnisvaraõiguse ABC. Tallinn: Kinnisvarakool 2013, lk 11.

³³ Storme, E. M. Freedom of Contract: Mandatory and Non-mandatory Rules in European Contract Law. *Juridica International* 2006, nr 11, lk 37

³⁴ Gîrleşteanu, G. The Principle of Contractual Freedom. *Agora International Journal of Juridical Sciences* 2010, Number 2, lk 8

Autori arvamusel magistritöö raames on vaja tuvastada ehk välja selgitada kinnisvaramaaklerite vahendusteenuste mõistliku ulatust. Vahendus tähendab lepingu sõlmimiseks käsundiandja ja kolmanda isiku kokkuviiimist, samuti lepingu sõlmimiseks vajalike ettevalmistuste tegemist, nagu näiteks lepingu projekti ettevalmistamist, eelläbirääkimiste pidamise korraldamist, vajalike dokumentide ja informatsiooni hankimist jms. Lepingus sõlmimise võimalusele osutamine tähendab üksnes võimaluse äranäitamist käsundiandjale lepingu sõlmida. Seega on lepingu sõlmimise vahendamise puhul maakleril rohkem kohustusi. Siiski ei oma vahendamise või osutamise mõisteline eristamine eriti suurt tähtsust, kuna alati määratakse maaklerilepingus konkreetsed kohustused, mida maakler täitma peab. Vahendamise puhul on oluline ka maakleri aktiivsus lepingu teise poole veenmises käsundiandjat huvitava lepingu sõlmimiseks. Vahendamisele ongi omane maakleri aktiivne tegevus, osutamise puhul ei pruugi see nii olla.³⁵

1.2 Kinnisvaramaakleri tegutsemine võlaõigusliku lepingu alusel

Kinnisvaramaakleri poolt vahendatavad tehingud on üldjuhul võlaõiguslikud lepingud nagu näiteks müügileping VÕS § 208 ja üürileping § 271. Kinnisvaramaakler tegutseb võlaõigusseaduses sätestatud maaklerilepingu alusel, kuid samas ta võib tegutseda töövõtulepingu alusel, mille järgi on ettenähtud tulemustasu ehk konkreetse tulemuse saavutamise. Maaklerileping on reguleeritud võlaõigusseaduse eriosas ja sellele kohaldatakse käsunduslepingu üldsätteid.³⁶ Kui maaklerilepingu aluseks on töövõtuleping, siis neid õigussuhteid reguleerib VÕS § 635. Töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) saavutama teenuse osutamisega kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu.³⁷ Seega on kinnisvaramaaklerid tegutsevad Eesti turul kui käsundisaajad või töövõtjad.

Teisest küljest on lepinguvabadus suhteline vabadus, mis toob kaasa ka teatud vajalikke piiranguid.³⁸ Selle kommentaari kohaselt teostavad pooled lepinguvabaduse põhimõttest lähtuvalt oma kohustusi hea usu põhimõttest (VÕS § 6 lõige 1) lähtuvalt. Seega käituvad pooled

³⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 103.

³⁶ Uus Maa Kinnisvarabüroo. Soonsein: Eesti vajab maaklerite litsentseerimist, 16. aprill 2010. <http://www.uusmaa.ee/eng/pages/blogi/kinnisvaraturg/soonsein-eesti-vajab-maaklerite-litsentseerimist?> (07.05.2015).

³⁷ Võlaõigusseadus. RT I, 11.04.2014, 13. <https://www.riigiteataja.ee/akt/111042014013> (21.05.2015).

³⁸ Gîrleşteanu, G. The Principle of Contractual Freedom. *Agora International Journal of Juridical Sciences* 2010, Number 2, lk 8

teineteise suhtes ausalt ja õiglaselt. Lepingueelsed läbirääkimised on aluseks võlasuhtele vaatamata sellele, et iseseisvat võlasuhte tekkimise alust seal nimetatud ei ole.

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandest selgub, et kui aga pooled läbirääkimiste tulemusena lepingu sõlmimisele jõuavad, ei pruugi nimetatud lahendus olla õiglane. Kui aga lepingueelsete kohustuste rikkumine selgub alles pärast lepingu sõlmimist, ei pruugi lepinguliste ja lepingueelsete suhete eristamine olla eriti otstarbekas. Pooltevahelist suhet tuleks vaadelda ühtse lepingulise suhtena, mille sisuks on lisaks lepingust tulenevatele kohustustele ka need kohustused, millised on tekkinud juba enne lepingu sõlmimist.³⁹

Võtta lepingu valikul aluseks ainult poolte tahe, võib see osutada ebatäpseks või koguni valeks, sest pooled ei suuda alati orienteeruda lepingule erinevuses, ehk määrata kindlaks, mis on lepingu esemeks. Nii tuleks töötamise aluseks oleva lepingu valikul eelkõige lähtuda sellest, mida lepinguga reguleerida tahetakse ehk millele on leping suunatud.

Töövõtulepingu mõiste sisaldub võlaõigusseaduse⁴⁰ § 635 lõikes 1. Töövõtulepinguga kohustub töövõtja valmistama või muutama asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse ehk töö. Tellija kohustub maksma selle eest tasu.

Töövõtulepingu puhul esmalt tegemist tüüpilise töö tegemise lepinguga. Teistest töö tegemisele suunatud lepingutest eristab töövõtulepingut aga nimelt tema suunatus tulemuse saavutamisele. Lepingu esemeks, ehk siis töövõtja kohustuseks ei ole mitte lihtsail teatava töö tegemine või teenuse osutamine, vaid hoopis kokkulepitava töö või teenuse lõpp tulem. Töövõtja poolt võlgnetavaks tööks või teenuseks on seega teatava töö tegemise või teenuse osutamisega saavutatav tulemus aga mitte vastav töö- või teenuse osutamise protsess.

Sellel põhineb ka vahetegu töö- või teenuse osutamise protsessile suunatud käsunduslepingu ja teatava tulemuse saavutamisele suunatud töövõtulepingu vahel. Põhimõtteliselt on töövõtulepingu nagu igasuguse töö tegemisele suunatud lepingu sisuks teatava töö tegemine või teenuse osutamine. Erinevalt käsunduslepingust, mis sellega piirdub, läheb aga töövõtuleping sellest kaugemale. Töövõtuleping on täidetud üksnes juhul, kui on saavutatud töö või teenusega kokkulepitud tulemus. See on oluline erisus arvestades poolte vastastikuseid kohustusi. Kui

³⁹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 60.

⁴⁰ VÕS

lepingus ettenähtud tulemust ei saavutata, on töövõtulepingu puhul alati tegemist lepingu rikkumisega. Käsunduslepingu puhul ei ole lepingut rikutud, kui käsundisaaja on käsundi täitmisel järginud temalt nõutavat hoolsust.

Töövõtulepingu esemeks võib olla põhimõtteliselt igasugune töö tegemise või teenuse osutamisega saavutatav tulemus ehk töö. Sõna töö on töövõtulepingu mõistes seega põhistatav äärmiselt laialt. Põhimõtteliselt võib, arvestades töövõtu tulemusele suunatud iseloomu eristada kahesuguseid töövõtulepingu esemeid:

1. töövõtu esemeks on eelkõige teatava asja valmistamine või muutmine
2. samuti võib aga töövõtulepingu esemeks olla teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse saavutamine.

Arvestades erinevate töövõtulepingu esemete rohkus, ja vastavate lepingute täitmisega seonduvate asjaolude iseärasusi, on selge, et, seaduse poolt toodav ühtne regulatsioon töövõtulepingutele saab olla suhteliselt üldisi laadi. Sellel on oluline tagajärg praktika jaoks. Keerulisemate, suuremahuliste ja ebastandardsete lepingute ettevalmistamisele tuleb pöörata suuremat tähelepanu. Lepingu koostamisel ei saa ainult tugineda seaduse regulatsioonile, seda on tihti mõistlik täiendada. Probleemaatiline võib töövõtulepingute juures olla juba ainuüksi töövõtja poolsete kohustuste täpsem sisustamine, eelkõige küsimus sellest, milline tulemus töövõtja poolt lepingu täitmisena võlgnetakse. Sellest sõltub lõpuks ka konkreetse lepingu liigitamine käsundus- või töövõtulepinguks, millel võivad olla olulised tagajärjed, eelkõige arvestades lepingupoolte vastutust.

Kokkuvõtvalt tähendab töövõtulepingu tulemusele suunatus VÕS § 635 lõike 1 mõttes seda, et töövõtja vastutab kokkulepitud tulemuse mittesaavutamise eest ka juhul, kui ta oma teisi kohustusi on täitnud nõuetekohaselt ja isegi juhul, kui ta ei vastuta asjaolu eest, mis tulemuse saavutamist takistas. Käsundusleping seevastu on täidetud nõuetekohaselt, kui käsundi täitmisel on järgitud nõuetekohast hoolsust.⁴¹ Käsundusleping kui töö tegemise leping reguleerib seetõttu käsundisaaja poolt võlgnetava töö tegemise või teenuse osutamise protsessi, käsunduslepingu nõuetekohast täitmist hinnatakse lähtuvalt vastava protsessi korrektsusest, leping on täidetud nõuetekohaselt, kui käsundi täitmisel on järgitud nõuetekohast hoolsust.

⁴¹ VÕS § 620

Kuigi ka käsunduslepingu sõlmimisel peetakse faktiliselt silmas lepingu täitmise tulemusena oodatavat tulemit, pole selle tegelik saavutamine seaduse mõttes oluline. Ka töövõtulepingu täitmiseks peab töövõtja tegema teatava töö või osutama teatava teenuse. Samas ei ole oluline töövõtulepingu mõistes vastava töö tegemise või teenuse osutamise protsess. Ainsaks kriteeriumiks lepingu nõuetekohase täitmise hindamisel on küsimus sellest, kas lepinguga silmas peetud tulemus on saavutatud ja kas see vastab kokku lepitule.

Maaklerilepingule kohaldatakse käsunduslepingu üldsätteid vastavalt VÕS § 658 lg 2 sätestatule. Käsunduslepinguga kohustub üks isik ehk käsundisaaja vastavalt lepingule osutama teisele isikule ehk käsundiandjale teenust ehk teisisõnu täitma käsundi, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest tasu, kui selles on eelneval kokku lepitud (VÕS § 619).

Käsundusleping on suunatud töö tegemisele, teenuse osutamisele kui protsessile: sellise definitsiooni sätestab võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande 2009. aasta tekst. Maaklerile laienevad ka käsunduslepingust tulenevad kohustused ja need on järgmised:

1. Tegutseda käsundi täitmisel käsundiandjale lojaalselt ja käsundi laadist tuleneva vajaliku hoolsusega;
2. Täita käsund vastavalt oma teadmistele ja võimetele käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoidma kahju tekkimise käsundiandja varale (VÕS § 620);
3. Järgida käsundiandja juhiseid, seejuures kui käsundisaaja peab käsundi täitma oma erialastele teadmistele või võimetele tuginedes, ei või käsundiandja anda üksikasjalikke juhiseid käsundi täitmise viisi ega tingimuste suhtes. Juhisest kõrvale kaldumisel peab ta sellest käsundiandjale teatama ja tema otsuse ära ootama, v.a juhul, kui viivitusega kaasneks käsundiandjale ilmselt ebasoodus tagajärg ja kui asjaolust tulenevalt võib eeldada, et käsundiandja kiidab kõrvalekaldumise heaks. Kui juhisest kinnipidamisega kaasneks käsundiandjale ilmselt ebasoodus tagajärg, võib käsundisaaja järgida juhiseid alles siis, kui ta on juhtinud käsundiandja tähelepanu ebasoodsale tagajärjele ja käsundiandja ei muuda antud juhiseid;
4. Käsundisaaja ei vastuta eelpool nimetatud kohustuste rikkumiste eest, kui käsundiandja kiidab käsundisaaja tegevuse hiljem heaks (VÕS § 621).⁴²

⁴² Hindpere, E. Kinnisvaraõiguse ABC. Tallinn: Kinnisvarakool 2013, 11.

Üldjuhul eeldatakse, et käsundisaaja (antud juhul maakler) peab täitma käsundi isiklikult, kuid ta võib kasutada ka kolmanda isiku abi tulenevalt VÕS § 622. Käsundi puhul, kus esemeks on tehingu tegemine, võib käsundisaaja olla üheaegselt käsundi täitmiseks tehtava tehingu teiseks pooleks või tehingu teise poole käsundisaajaks ainult sellisel juhul, kui on välistatud huvide konflikt. Maakler peab teatama käsundiandjale oma kas siis otsesest või kaudselt huvist käsundiks oleva tehingu suhtes. Käsundisaaja peab teatama käsundiandjale kõigist käsundi täitmisega seotud olulistest asjaoludest.

Võlaõigusseaduses sätestatud maaklerilepingu regulatsiooni aluseks on suures osas Saksa õigus, kuna tugineb Saksa tsiviilseadustikule (BGB).⁴³ Saksa õigusest tulenev tahte teooria omab suurt tähtsust, kui poolte vahel on vaidlus ning kokkulepetele tõlgendust ja hinnangu peab kohus andma. Selle mõistepaari (käsundisaaja tasu) analüüsiks ei ole mitte ühtegi Riigikohtu kohtulahendit ehk teisisõnu lahendid puuduvad.

Peamine tähtsus on tõendite hindamisel ja määratlemata mõistete tõlgendamisel, sest tuginetakse õigusnormile või õiguspõhimõtetele, mida juhtumis teatud sündmuste puhul rakendati. Aulis Aarnio oma raamatus kirjutab, et kohtuotsusest selgub, missuguseid norme on peetud siduvaks.⁴⁴

Õigussuhete tekkimine, selle muutumine või lõppemine sõltub mitmesugustest asjaoludest ja tingimustest ühiskonnas. Kohtuotsustes on välja toodud juriidilised faktid, mis avaldavad õiguslikku toimet juriidilise tagajärje saavutamiseks. Tavaliselt ei piisa ühest konkreetsest asjaolust vaid on vajalik teatud faktiliste asjaolude süsteem või kogum. Faktilise koosseisu moodustavad omavahel seotud üksikfaktid kokku.⁴⁵

Käsunduslepingu lõppemist puudutavate Riigikogu lahendite otsingul oli tulemuseks vaid 2 lahendit. Esimene lahend nr. 3-2-1-93-09⁴⁶ aastast 2009, milline käsitles teeninduslepingut ning teine lahend nr. 3-2-1-180-12⁴⁷ aastast 2012 käsitles detailplaneeringuga seonduvat. Need kaks lahendit ei puuduta maaklerit ja neid autor ei käsitle.

⁴³ BGB.4.10.2013 I 3746. www.gesetze-im-internet.de/hgb/BJNR002190897.html (15.03.2015).

⁴⁴ Aulis Aarnio. Õiguse tõlgendamise teooria. 1996. Tallinna Raamatutrükikoda. Õigusteabe AS Juura. Lk. 181.

⁴⁵ A. Kiris, A. Kukrus, P. Nuuma, E. Oidermaa. Õigusõpetus. 2009. Külim. Lk. 88

⁴⁶ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-93-09

⁴⁷ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-180-12

Kokkuvõtteks kohtuotsuseid võib tinglikult nimetada teatud määral ka pretsedentideks. See tähendab, et nendel lahenditel on väga suur tähtsus, seda ka seoses sellega, et lahendites tuuakse välja alama astme kohtute seisukohad ja nenditakse nende õigsust.

Peamine tähtsus on tõendite hindamisel ja määratlemata mõistete tõlgendamisel, sest tuginetakse õigusnormile või õiguspõhimõtetele, mida juhtumis teatud sündmuste puhul rakendati. Aulis Aarnio oma raamatus kirjutab, et kohtuotsusest selgub, missuguseid norme on peetud siduvaks.⁴⁸

Õigussuhete tekkimine, selle muutumine või lõppemine sõltub mitmesugustest asjaoludest ja tingimustest ühiskonnas. Kohtuotsustes on välja toodud juriidilised faktid, mis avaldavad õiguslikku toimet juriidilise tagajärje saavutamiseks. Tavaliselt ei piisa ühest konkreetsest asjaolust vaid on vajalik teatud faktiliste asjaolude süsteem või kogum. Faktilise koosseisu moodustavad omavahel seotud üksikfaktid kokku.⁴⁹

2. KINNISVARAMAAKLERI TEGEVUSE ÕIGUSLIK REGULATSIOON

2.1. Kinnisvaramaakleri õigused

Võlaõigusseaduse § 14 sätestab lepingueelsete läbirääkimiste alused. Selle seaduse ja paragrahvi lg 1 sätestab, et lepingueelseid läbirääkimisi pidavad või lepingu sõlmimist muul viisil ette valmistavad isikud peavad mõistlikult arvestama üksteise huvide ja õigustega. Kui isikud esitavad üksteisele lepingu sõlmimise ettevalmistamise käigus andmeid, siis peavad need olema tõesed.⁵⁰

Tegelikkuses puudub üldine kohustus teavitada kõigest, mida teine pool otsuste tegemiseks ja asjaoludest või lepingutingimustest arusaamiseks võiks vajada. Nii näiteks ei peeta vajalikuks, et lepingupool annaks teavet oma huvide kohta, mis ei lange kokku teise poole huvidega. Kui aga pool küsib, siis tuleb vastata ausalt – lähtudes hea usu põhimõttest. Eeldatakse, et teavet jaganud pool kannab teabe mittetäielikkusest tulenevaid riske.

⁴⁸ Aulis Aarnio. Õiguse tõlgendamise teooria. 1996. Tallinna Raamatutrükikoda. Õigusteabe AS Juura. Lk. 181.

⁴⁹ A. Kiris, A. Kukrus, P. Nuuma, E. Oidermaa. Õigusõpetus. 2009. Külüm. Lk. 88

⁵⁰ Võlaõigusseadus. RT I 2001, 81, 487; 29.06.2014, 109

Samal ajal peab ka ostja hindama, millised ohud võivad kaasneda ostetud asja kasutamisel. Tegelikult tuleb teavitada vaid olulistest asjaoludest.⁵¹ Ja need võivad olla tulevikus vaidluse aspektideks, sest ühele tundub oluline üks asjaolu, kuid teisele aga teine asjaolu.

Rootsile omane liberaalne kinnisvarasüsteem ja asjaolu, et professionaalseid juriste kinnisasja tehingute sõlmimisel peaaegu kunagi ei kaasata, toovad kaasa selle, et reeglina tasub kinnisasja tehingu eest vaid kinnisasja võõrandaja, kes kannab litsentseeritud kinnisvaramaakleri vahenduskulud, kuhu on sisse arvestatud muuhulgas õigusabikulud.⁵²

Tellija peamiseks kohustuseks on tasu maksmise kohustus töövõtjale.⁵³ Põhimõtteliselt võlgneb tellija töövõtjale kokkulepitud tasu. Kui lepingupooled loevad töövõtulepingu sõlmituks võlgnetava tasu osas kokkuleppele jõudmata ning sellist kokkulepet ei saavutata ka hiljem, võlgnetakse tavaline või vastavalt asjaoludele mõistlik tasu.⁵⁴ Tavaliseks tasuks on sarnase löö eest lepingu täitmise kohas tavaliselt makstav tasu. Käsunduslepingu järgi tasu maksmise korrast ja suuruselt tuleb käsunduslepingu sõlmimisel kokku leppida. Põhimõtteliselt võib tasu maksmine toimuda kahel viisil – kas pärast käsundi täitmist või siis perioodiliselt, teatud ajavahemike järel käsundi täitmise käigus. Lähtutakse reeglist: kõigepealt teenus, siis tasu. Võimalik on ka veel ettemakse tegemine. Kui käsundi täitmine seisneb tehingu tegemises, eeldatakse, et tasu makstakse pärast käsundi täitmist.

Töö vastuvõtmises ei väljendu siiski iseenesest tehtud töö heakskiit tellija poolt. Praktiliselt väljendub töö vastuvõtmine tellija poolses otseses või kaudses tahteavalduses, millest võib järeldada, et tellija on nõustunud sellega, et töö loetakse tehtuks. Eelkõige väljendub löö vastuvõtmine töö üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamises tellija poolt.

Kui kohus tuvastab, et asjaajamine vastab soodustatu huvile ja tegelikule tahtele, puudub vajadus käsitleda soodustatu eeldatavat tahet või heakskiitu asjaajamisele. Töö vastuvõtmine kui eraldi

⁵¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 60.

⁵² Kinnisvaramaaklerite seaduse ((Fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666)) § 11 ja 21-23. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/_sfs-2011-666/01.05.2014. (20.05.2015).

⁵³ VÕS § 637

⁵⁴ VÕS § 637 lg 1

toiming töö valmimisel tuleb töövõtulepingu puhul kõne alla juhul, kui see on eraldi kokku lepitud. Kokkulepe väljendub eelkõige lepingutingimused.

Samuti ei anna seadus selget vastust küsimusele, kas tellija on õigustatud keelduma töö vastuvõtmisest ka juhul, kui tehtud töö ei vasta lepingutingimustele. Seda võiks põhimõtteliselt jaatada juhul, kui tellija võiks lepingutingimustele mittevastavuse puhul nõuda töövõtjalt töö parandamist või uue töö tegemist, samuti ka siis, kui lepingutingimustele mittevastavus annaks tellijale õiguse töövõtulepingust taganeda. Igal juhul peaks vähemalt keerukamate töövõtulepingute puhul tellija töö vastuvõtmise kohustuse sisu täpsustama, eelkõige seoses juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko ülemineku ning töövõtja tasunõude tekkimisega. Vastuvõtmine on protsess, mille tulemusena tellija annab heakskiitu (osalise võib ka anda) töövõtja poolt tehtud tööde kohta. Vastuvõtmine on kohustuslik.

Tasu maksmise kohustusega tekkivad peamised probleemid seonduvad küsimusega tasu Ja sissenõutavusest ehk küsimusega sellest, milliste tingimuste täitmisel ja millisel ajal võib töövõtja tellijalt tasu nõuda. Kui konkreetnes töövõtulepingus ei ole teisiti kokku lepitud, reguleerivad tasu sissenõutavust VÕS § 637 lõiked 3–6. Töövõtja tasunõude sissenõutavuse eeldused on:

- töö valmimine ja töö ülevaatamise võimaluse andmine tellijale.⁵⁵
- kui on kokkulepitud töö vastuvõtmine on tavaline, muutub tasunõue sissenõutavaks üksnes juhul, kui töö on vastu võetud. Töö vastuvõtmine kujutab endast sisuliselt töö tehtuks kuulutamist tellija poolt.

Töövõtja tasunõudega seondub VÕS §-s 639 sisalduv regulatsioon töövõtulepingu sõlmimisel koostatud eelarvest. Töövõtulepingu alusel võlgnetava töö eelarve on otseselt seotud töövõtjale tasu maksmise kohustusega. Nimelt sisalduvad töövõtja tasus nii tasu sooritatud tööde eest kui ka hüvitis töövõtja poolt kantud kulutuste, näiteks tema poolt töö tegemiseks muretsatud materjalide eest. Seega kujutab eelarve endast tegelikult igasugust töö maksumuse kalkulatsiooni. Eelarve koostamisel on töövõtulepingu jaoks olulised tagajärjed, mis sõltuvad eelkõige sellest, kas tegemist on VÕS § 639 lõike 1 mõistes siduva või

⁵⁵ VÕS § 637 lg 3; 5

mittesiduva eelarvega.

Siduvast eelarve väljendub töövõtjale makstav tasu lõplikul kujul. Kui pärast lepingu sõlmimist selgub, et töö teostamine osutub kavandatust suurema töömahu või töö teostamiseks vajalike materjalide hinna suurenemise tõttu ettenähtus kulukamaks, kannab sellega seonduvad tagajärjed töövõtja. Selle, kas töövõtulepingu sõlmimisel koostatud eelarve on siduv või mitte, määrab eelarve enda sisu. Selle, kas töövõtulepingu sõlmimisel koostatud eelarve on siduv või mitte, määrab eelarve enda sisu. Kui eelarves on otseselt märgitud, et see ei ole töövõtjale siduv või kui koostatud eelarvest endast tuleneb, et selles sisalduv kalkulatsioon võib teatud tingimustel muutuda, on tegemist mittesiduva eelarvega. Kahtluse korral loetakse, et tegemist on siduva eelarvega. Oluline on, et VÕS § 639 lõike 2 kohaselt ei võimalda ka mittesiduva eelarve kasutamine töövõtjal töötasu automaatselt igasuguse töömahu suurenemise või töö läbiviimisega seotud kulude tõusmise puhul suurendada. Töövõtjale võlgnetava tasu suurendamine mittesiduva eelarve puhul on seaduse kohaselt võimalik üksnes kahe eelduse täitmisel.

Esmalt saab töövõtja tasu suurendamist nõuda eeldusel, et eelarvet on ületatud oluliselt. Ehkki seadus ei täpsusta olulise ületamise mõistet. Märksa olulisema eeldusena sätestab VÕS § 639 lõike 2 esimene lause, et töövõtja saab eelarve ületamise korral nõuda lepingujärgse tasu suurendamist üksnes juhul, kui tekkinud lisakulutused olid talle kalkulatsiooni koostamisel ettenägematud. Ettenähtavuse kontrollimisel on esmatähtis küsimus, millise kalkulatsiooni oleks koostanud objektiivne ja hoolikas töövõtja. Ettenähtavast tuleb eelkõige eitada juhul, kui eelarve koostamisel lähtutud hindadest ja töömahtudest ei ole objektiivselt võimalik kinni pidada, samuti siis, kui töövõtja on eelarve koostamisel aluseks võtnud ebaõiged eeldused. Ettenähtavuse eitamine osutub keeruliseks ilmselt juhul, kui eelarve on koostatud võttes aluseks minimaalselt võimalikke hindu ja töömahtusid, mille väikseimgi kõikumine toob vältimatult kaasa eelarve ületamise.

Tellija põhikohustuseks VÕS § 635 lg 1 kohaselt on tasu maksmine. Praktikas esineb selle rikkumist sagedasti. Tasu maksmise kohustuse rikkumise korral saab töövõtja põhimõtteliselt kasutada erinevaid Õiguskaitse vahendeid. Esmalt tekib töövõtjal õigus omapoolse kohustuse täitmisest vastavalt VÕS §-le 111 keelduda. Töövõtja poolne kohustuste täitmisest keeldumise õigus eeldab reeglina tellijapoolset viivitust kokkulepitud tasu maksmisel, teatud

erandlikel juhtudel võib töövõtja omapoolsete kohustuste täitmise peatada ka enne tellijapoolse tasu maksmise kohustuse täitmise tähtaja saabumist.

Tasumisega viivitatud summadelt võib töövõtja vastavalt VÕS §-le 113 nõuda viivise maksmist. Loomulikult võib töövõtja tasu maksmisega viivitava tellija vastu maksmata panna lepingu täitmise nõude* ning üritada vajaduse korral sundtäitmist tema varast. Tellija kohustuste täitmise tagamiseks võib töövõtja kasutada ka erinevaid seadusest tulenevaid pandiõigusi.

Töövõtulepingu rikkumine tellija poolt võib ka väljenduda VÕS §-s 652 reguleeritud tellija viivituse näol.

Töövõtulepingute puhul esineb tihti olukord, kus töövõtja vajab omapoolsete kohustuste täitmiseks tellija kaasabi. Töövõtja kohustuste täitmine sõltub sellistel juhtudel tellija poolt teatud toimingute tegemisest, näiteks peab ehituslepingu korral tellija esitama töövõtjale korrektsed ja kehtestatud Õigusaktidele vastavad plaanid, eelkõige ehitusprojekti, mis vastab detailplaneeringule ja kohalikele projekteerimistingimustele, hankima ehitusloa jne.

Kui tellija selliseid kohustusi Õigeaegselt ei täida, võib selle tagajärjeks töövõtjale tekitatud kahju hüvitamise kohustuse tekkimine. Töövõtja jaoks võib sellisel juhul tekkiva kahju tõendamine ja hüvisenõude suuruse määramine olla siiski seotud suurte raskustega, kuna võimalik kahju seisneb eelkõige töövõtja poolt töö teostamiseks kasutatava tööjõu, mehhanismide jne kasutus seismises ja sellega seotud kulutustes ning saamata jäänud tulus. Seetõttu on sellise ohu olemasolu korral otstarbekas töövõtja kasuks leppetrahvi maksmise kohustuse kokku leppimine töövõtulepingus.

Tasu kokkuleppimise korral kujutab töö tegelik sooritatavus vastava summa eest tüüpilist töövõtja ettevõtlusriski. Töövõtja võib mittesiduva eelarve olulise ületamise korral nõuda tasu suurendamist, peab ta vastavalt VÕS § 639 lõike 2 teisele lausele eelarve ületamisest tellijale viivitatamatult teatama. Teatamiskohustuse rikkumise tagajärjeks on VÕS § 639 lõike 2 kolmanda lause kohaselt, et töövõtja võib eelarvet ületanud summat tellijalt nõuda üksnes ulatuses, milles tellija on vastavate tööde osas alusetult rikastunud. Mittesiduva eelarve olulise ületamise mitteteatamise või mitteõigeaegse teatamise korral ei saa töövõtja seega reeglina tasu suurendada.

Maakleritasu suuruseks käsunduslepingu järgi tuleb lugeda kohalikku tavalist maakleritasu. Lähtuda tuleb seega sarnaste maakleriteenuste eest makstavast tasust vastavas piirkonnas. Kui aga kohalikku tavalist maakleritasu ei ole võimalik selle puudumisel kindlaks määrata, loetakse maakleritasu suuruseks mõistlik tasu. Kui käsundiandja ja maakler ei suuda olukorras, mil maakleritasu suurus jäi kokku leppimata, aga leping on maakleri kaasabil sõlmitud, maakleritasu osas üksmeelele jõuda, siis määrab tasu suuruse maakleri hagi alusel kohus.⁵⁶

Selles riigikohtu kohtulahendis nr. 3-2-1-16-08⁵⁷ on maakleritasu käsitletud väga konkreetselt, sest põhiline on suunatud maakleri kohustuste täitmisele ja selle ulatusele, mida olen käsitlenud alapeatükis 3.1.1 maakleri kohustuse all. VÕS § 658 lg 1 alusel on tulenevalt maaklerilepingu mõistest maakleri kohustuseks vahendustegevus käsundiandja lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või siis osutada lepingu sõlmimise võimalusele. Maakleritasu tugineb VÕS § 667 sätestatule ning eeldab maaklerilepingu täitmisel tekkinud kulude hüvitamise nõuet vastava kokkuleppe olemasolul.

Kui kokkulepe maakleritasu osas puudub saab seda teha poolte kokkuleppel, kuid kokkuleppe mittesaavutamise osas jääb üle ainult pöörduda kohtu poole, et kohus otsustaks vaidlusaluse küsimuse.

Asjaolud võivad anda alust jätta maakleri tasunõue osaliselt rahuldamata VÕS § 6 lg 2 alusel. asjaolud võivad muu hulgas anda alust jätta hageja tasunõue osaliselt rahuldamata VÕS § 6 lg 2 alusel.⁵⁸

Selles lahendis on vaidlus maakleritasu suuruse üle jõudnud viimasesse astmesse ehk Riigikohtusse. Lahendist saab välja lugeda, et maakleritasu ebamõistlikkuse kindlakstegemine tuginedes VÕS § 7 sätestatud põhimõtetele.⁵⁹ See, kas teenus ja maakleritasu on mõistlikus proportsioonis näitab, et tegelikult võib maakleritasu olla kas suurem või väiksem, sest seda seadus otseselt ei sätesta.

⁵⁶ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 114.

⁵⁷ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-16-08; kättesaadav arvutivõrgus: www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-16-08.

⁵⁸ Võlaõigusseadus (RT I 2001,81,487;29.06.2014,109).

⁵⁹ Võlaõigusseadus (RT I 2001,81,487;29.06.2014,109).

Riigikohtu kohtulahendis on tegemist kinnistu müügiga, kus Pärnu linnas sõlmis naaberkinnistu omanik hageja esindajaga samadel tingimustel maaklerilepingu, mille osas kummalgi poolel ei tekkinud erimeelsusi ja mida pooled ka täitsid. VÕS § 76 sätestab, et kohustus tuleb täita vastavalt lepingule või seadusele.⁶⁰ VÕS § 666 sätestab, et kui pooled on kokku leppinud ebamõistlikult suure maakleritasu, võib kohus seda käsundiandja taotlusel vähendada mõistliku suuruseni. TsMS § 94 lg 1 kohaselt ei ole vaja tõendada asjaolu, mida kohus loeb üldiselt teadaolevaks.

Antud kohtulahendis leidis kohus, et 10% maakleritasuks on liiga suur tasu ja tasu tuleb vähendada, arvestades kohalikul tasandil tavaliselt kehtestatud tasudest.⁶¹ VÕS § 112 lg 1 sätestab, et kui lepingupool võtab vastu kohustuse mittekohase täitmise, võib ta alandada tema poolt selle eest tasumisele kuuluvat hinda võrdeliselt kohustuse mittekohase täitmise väärtuse suhtele kohase täitmise väärtusesse. Kui kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saa täpselt kindlaks teha, otsustab väärtuste suuruse asjaolusid arvestades kohus. Käesoleval juhul oli kostja õigustatud VÕS § 112 lg 1 alusel tasumisele kuuluvat hinda alandama, kuna ta leidis, et hageja ei ole lepingut nõuetekohaselt täitnud.

Kohase ja mittekohase täitmise väärtusi ei saanud antud juhtumi puhul täpselt kindlaks teha, sest hageja kohustused ei olnud rahaliselt määratletud. Vaidlusaluse müügiesinduslepingu täitmise asjaolusid arvestades tuleb hageja kohase ja mittekohase täitmise väärtuste suurused lugeda võrdseteks.⁶²

Maakleri kohustusega seoses leidsin ainult kaks Riigikohtu lahendit. Esimene lahend on aastast 2008. See lahend sätestab maakleri kohustuse, kus kohustuseks on vahendada käsundiandja lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutada võimalust lepingu sõlmimiseks.

Riigikohtu 07.04.2008.aasta kohtulahendis nr. 3-2-1-16-08⁶³ on ära toodud, et VÕS § 664 lg 1 järgi on maakleril õigus maakleritasule alates tema vahendamise või osutamise tulemusena lepingu sõlmimisest. Kuna praegusel juhul lõppes maaklerileping tähtaja möödumisel ilma

⁶⁰ Võlaõigusseadus (RT I 2001,81,487;29.06.2014,109).

⁶¹ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-44-04

⁶² Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-44-04

⁶³ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-16-08

hageja vahendusel müügilepingu sõlmimiseta, ei pidanud kostja hagejale maakleritasu maksta. Selles lahendis on kirjas, et 10. oktoobril 2003.a.sõlmisid pooled suulise töövõtulepingu, mille alusel hageja tegi kostja korteris remonditöid. Tööde maksumus oli kokkuleppe järgi 29 600 krooni. Hageja tegi tööd ja kostja võttis need pärast lõpetamist vastu. Kokku oli materjalide ja töötasu kulu 29 600 krooni. Pooled leppisid kokku, et kuna nad sõlmivad maaklerilepingu, kajastatakse selles ka kostja kohustus tasuda remonttööde eest. Kuu aja pärast ehk 10. novembril 2003 sõlmisid pooled maaklerilepingu kostja kinnistu müügiks hinnaga 1 700 000 krooni. Maaklerilepingu punkti 4 järgi on maakleritasu 110 000 krooni, sisaldades remondikulu: 30 000 krooni remont ja 80 000 krooni vahendus. Maaklerileping lõppes tähtaja möödumisega 10.novembril 2004. Kuna lepingu tähtaja jooksul kinnistut ei müüdnud, jäi hagejal saamata lepingu punktis 4 kokkulepitud maakleritasu, sh 30 000 krooni tasu remonttööde eest.⁶⁴

Riigikohtu kolleegium nõustub aga ringkonnakohtu seisukohaga, et remonttööde tegemine ei kuulu tavapäraselt maakleri kohustuste hulka. VÕS § 658 lg-s 1 sätestatud maaklerilepingu mõistest tulenevalt on maakleri kohustuseks vahendada käsundiandja lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutada lepingu sõlmimise võimalusele. Hageja kantud remondikulud on käsitatavad lepingu täitmisel tekkinud kuludena VÕS § 667 tähenduses.

Maaklerilepingu täitmisel tekkinud kulude hüvitamist võib maakler nõuda VÕS § 667 lg 1 alusel vaid juhul, kui selles on eraldi kokku lepitud. Sama paragrahvi 2. lõike järgi, kui maakleri vahendamisel või osutamisel lepingut ei sõlmita, võib maakler siiski nõuda maaklerilepingu täitmisel tekkinud kulude hüvitamist, kui selles on eraldi kokku lepitud. Seega eeldab maaklerilepingu täitmisel tekkinud kulude hüvitamise nõude esitamine vastava kokkuleppe olemasolu.⁶⁵

Selles konkreetses lahendis ei vaidle pooled selle üle, et nad sõlmisid maaklerilepingu ja et selle lepinguga nähti ette ka maakleritasu konkreetne suurus. VÕS § 664 lg 1 järgi on maakleril õigus maakleritasule alates tema vahendamise või osutamise tulemusena lepingu sõlmimisest. Kuna sellel konkreetsel juhul lõppes maaklerileping tähtaja möödumisel ilma hageja vahendusel müügilepingu sõlmimiseta, ei pidanud kostja hagejale maakleritasu maksta.

⁶⁴ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-16-08

⁶⁵ Riigikohtu kohtulahend nr. 3-2-1-16-08

VÕS § 658 lg-s 1 sätestatud maaklerilepingu mõistest tulenevalt on maakleri kohustuseks vahendada käsundiandja lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutada lepingu sõlmimise võimalusele. Maaklerilepingu täitmisel tekkinud kulude hüvitamist võib maakler nõuda VÕS § 667 lg 1 alusel vaid juhul, kui selles on eraldi kokku lepitud. Kõik kulutused tuleb tõendada.

Autori seisukoht praktikuna on sama, kui maakler on oma tööd teinud, siis on tal ka õigus lepingus kokku lepitud tasule.

Reeglina ei teki huvide konflikti tõttu maakleril õigust maakleritasule ja seda juhul kui ta ise on lepingu pool või kui maakler esindab lepingu teist poolt.⁶⁶ Kuid kui maakleril on ainult volitus lepingu allkirjastamiseks, siis sellisel juhul on huvide konflikt välistatud ja maakleril on õigus nõuda maakleritasu.

2.2. Kinnisvaramaakleri kohustused

Autori hinnangul kinnisvaramaakleri üks olulisematest kohustustest on teavitamiskohustus, kui maakler esindab või vahendab tehingut kinnisasja müüja huvides siis maakleri poolt teavitamiskohustuse täitmine muutub väga oluliseks. Tehingud kinnisvaraga on tänapäeval sagedased ja nii mõnigi kord selgub alles pärast tehingut, et ostetud korteril või majal on varjatud puudus(ed), millisest maakler ei teavitanud. Kui pärast sellist tehingut ilmnevad asjaolud, millest ostja või üürnik ei olnud teadlik, või ei vastanud ostetud või üüritud kinnisasi müügilepingus kokku lepitud tingimustele, siis tuleb vaadata kelle vastutusalasse antud küsimus kuulub.

Kinnisvaramaaklerilt uuritakse viimastel aegadel kõikvõimalikke asjaolusid müüdava/üüritava objekti kohta, ka seda kas võib olla või esineda varjatud puudus või mõni muu asjaolu, mida ostja või üürija peaks teadma. Selline küsitlus annab tunnistust sellest, et inimeste teadlikus kinnisvaramaakleri kohustuste ja vastutuse osas on tõusmas üha enam ja enam.

Võlaõigusseaduse § 7 lg 1 sätestab: „Võlasuhtes loetakse mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks.“ Sama seaduse lõige 2 aga sätestab, et „Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võlasuhte olemust ja tehingu eesmärki, vastava tegevus- või kutseala tavasid ja praktikat, samuti muid asjaolusid.“⁶⁷

⁶⁶ Hindpere, E. Kinnisvaraõiguse ABC. Tallinn: Kinnisvarakool 2013, lk 17.

⁶⁷ Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

Võlaõigusseaduse § 15 sätestab lepingupoolte teadmise lepingu puudustest. Selle seaduse sätte lg 1 sätestab, et kui üks lepingupool oli kohustatud lepingu ettevalmistamiseks või teise lepingupoolle teavitamiseks lepingu ettevalmistamisega seotud asjaoludest ja leping on vorminõude järgimata jätmise tõttu tühine, siis tuleb teisele lepingupoolle hüvitada kahju, mis tekkis tekkis seetõttu, et teine pool uskus, et leping on kehtiv.⁶⁸

Oma põhikohustust täites peab kinnisvaramaakler järgima ühtlasi kahte üldist kohustust – lojaalsuskohustust ja hoolsuskohustust. Kui põhikohustuse puhul tuleb küsida – mida peab käsundisaaja tegema, siis lojaalsus- ja hoolsuskohustuse puhul on küsimus – kuidas? Lisaks sellele on käsundisaajal veel mitmeid kõrvalkohustusi, nagu kohustus järgida juhiseid (§ 621), teatamiskohustus (§ 624) ja väljaandmiskohustus (§ 626). Lojaalsuskohustuse üheks osaks on omakorda konfidentsiaalsuskohustus (§ 625). Lojaalsuskohustus väljendub ka kohustuses vältida huvide konflikti (vt täpsemalt § 623).

Seega lepingupool ei tohi rikkuda usaldust või ei tohi käituda ebaausalt teise lepingupoolle suhtes, sest vastasel korral toob see kaasa kahju hüvitamise nõude võimalikkuse.

Kinnisvaramaakleri töövõtjana töövõtulepingust tulenevaks peamiseks kohustuseks on kokkulepitud töö tegemine. Kuidas kokkulepitud töö sisustada, sõltub konkreetsest lepinguesemest. Töövõtja on siis oma põhikohustuse täitnud, kui kokkulepitud tulemus on saavutatud. Tehtud töö, ehk kokkulepitud tulemus, peab vastama ka teatud omadusele. Tehtav töö peab kõige üldisemalt vastama lepingutingimustele, olema seega vaba töö väärtust vähendavatest puudustest.

Võlaõigusseaduse § 620 sätestab, et maakleril kui käsunditajal on lojaalsus- ja hoolsuskohustus. Sellest tulenevalt peab ta valima käsundiandja jaoks parima lepingupartneri, kes eelduslikult suudab oma kohustused nõuetekohaselt täita, et käsundiandja saaks lepingust seda, mida ta soovib.

Võlaõigusseaduse § 660 annab konkreetsema reegli – siin on kehtestatud otsene keeld osutada lepingu sõlmimise võimalusele või vahendada lepingut isikuga, kelle suhtes maakler teab või

⁶⁸ Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

peab teadma asjaolusid, mis annavad aluse kahelda selles, kas see isik lepingut nõuetekohaselt täidab.⁶⁹

Selle § 660 puhul võib käsundiandja nõuda maaklerilt eelkõige kahju hüvitamist, kui käsundiandja poolt sõlmitud lepingu teine pool oma kohustusi nõuetekohaselt ei täida. Siinkohal toon oma töökogemusest ühe näite seoses korteri üürimisega. Enne kui sõlmida üürileping või soovitada seda sõlmida, tuleb igal juhul kontrollida võimaluse piires soovija tausta (kas on olnud eelnevalt probleeme nii finantside kui ka käitumise osas). Seda saab teha isiku guugeldamise abil, kuna tänane infoväli on väga suur ja annab tihti teistsuguse ülevaate, kui isik ise.

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne kirjutab lk 25, et heas usus käitumisena nimetatakse ausust, lojaalsust, õiglust, koostööd, teise poole huvidega arvestamist, lepingu muutmist, kui muutuvad lepingu sõlmimise aluseks olnud asjaolud jne. Seega on kommenteeritava sätte näol tegemist mitte ainult õiguslikku sisu, vaid ka õigusväliseid standardeid ja väärtussüsteeme hõlmava käitumisreegliga. Hea usu põhimõtte kui normi kohaldamine sõltub võlasuhte asjaoludest, mis tähendab vajadust igal üksikul juhul konkretiseerida normi sisu. Eelkõige tähendab see seda, et tuleb lähtuda eelkõige nendest reeglitest, mis on seaduses sätestatud ja mille alusel saab poolte käitumisele hinnangut anda.⁷⁰

Autor on nõus Irene Kulli seisukohaga, et tehingu hindamisel headele kommetele vastavuse aspektist on oluliseks argumendiks nõrgema poole kaitse vajadus. Nõrgema poole huvides on vabaneda lepingust, mis on tema jaoks üleliia koormav ja ebaõiglane või mille tagajärjed on vastuolus heade kommetega. Kohtupraktikas on heade kommete vastaseks loetud väga erinevatel asjaoludel sõlmitud lepinguid.⁷¹

Irene Kull on oma väitekirjas kirjutanud, et „Headel kommetel ja hea usu põhimõttel on erinev tähendus ja eesmärk lepingulistele suhetele hinnangu andmisel. Kui leping on vastuolus heade kommetega toob see kaasa lepingu tühisuse. Hea usu põhimõtte kohaldamisel on aga eesmärgiks anda hinnang lepingupoolte käitumisele, mitte lepingule tervikuna.“⁷² Analüüsisides Riigikohtu kohtulahendi nr. 3-2-1-127-00⁷³, tundub et kinnisvaramaakler, kes tegeles kinnisvaravahetus

⁶⁹ Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

⁷⁰ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 25.

⁷¹ Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses, doktoriväitekiri, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, lk 36.

⁷² Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses, doktoriväitekiri, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, 37.

⁷³ Riigikohtu kohtulahendi nr. 3-2-1-127-00

tehingu teostamisega on pahauskselt käitunud oma kliendi suhtes kellega temal olid fidutsiaarsed suhted. Pahauskse käitumise tulemusena klient sai ebavõrdse vahetuse teel finants kahju.

Hea usu põhimõttele tuginev seaduse range normi kasutamisest loobumine peab vältima ilmselt ebaõiglase tagajärje saabumist – see lause tugineb Saksa õiguspraktikale, kus vorminõuete rikkumisel on ikkagi loetud, et leping on sõlmitud ning tema tühiseks tunnistamine võib kaasa tuua teise lepingupoole laostumise.⁷⁴

Autor on nõus I. Kulli seisukohaga, et vaatamata sellele, et hea usu põhimõtet ei ole võlaõigusseaduses defineeritud ja õigluse mõistet ei kasutata ka teiste üldpõhimõtete sisu avaldamisel on õigluse ideed nimetatud mitmetes võlaõigusseaduse sätetes.

Lepingu sõlmimine heas usus on käibefraas, mida kasutatakse väga tihti just kinnisvaraga sõlmitud tehingute tegemisel. Mis on siis see heausksus – määratlemata õigusemõiste, milline tugineb teatud normidele. Tegelikult on võlaõigusseaduse § 29 lg 5 sätestatud kõik asjaolud, milliseid tuleb lepingu tõlgendamisel arvestada.

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande lk 105 on kirjas, et kui lepingus kasutatakse mitmetähenduslikke väljendeid ning tingimused on formuleeritud segaselt või ebamääraselt, siis võetakse appi tõlgendamine. Tõlgendamine, kui lepingu sisu väljaselgitamise üks meetodeid võimaldab kõrvaldada lepingutingimuste vahel esinevaid vasturääkivusi või vastuolu lepingu kui terviku olemusega. Tõlgendada võib nii osa lepingust kui kogu lepingut või ühte selle tingimust jne.⁷⁵

Meie kehtivas õiguses kasutakse tihti sõna mõistlik ning sõnapaari mõistlikkuse põhimõte. Mõistlikkus ei ole õiglusest kõrgemalseisev väärtus vai põhimõte, mis võimaldab realiseerida õigluse põhimõtet. Leitakse, et mõistlik on ainult see, mis on kooskõlas hea usu põhimõttega ehk teisisõnu mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud tavaliselt mõistlikuks peavad, võttes arvesse lepingu olemust, eesmärki, tavaid ja praktikat, samuti muid asjaolusid.⁷⁶

⁷⁴ Whittaker, S., Zimmermann, R. (toim). Good Faith in European Contract Law. Cambridge: Cambridge University Press 2000, lk 682.

⁷⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 106.

⁷⁶ Kull, I. Hea usu põhimõte kaasaegses lepinguõiguses, doktoriväitekiri, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002, lk 49.

Seega mõistlikkus on tegelikult lepinguväline standard, mis on lepingupoolte käitumise hindamisel aluseks ehk toob välja isiku mõistliku käitumise.

Mõistlikkuse põhimõtet on oma 2012. aasta *Juridica* artiklis väga hästi analüüsinud Mari-Ann Simovart ja Age Värvi. Nad toovad välja Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsuse asjas nr 3-2-1-66-11⁷⁷ ning kirjutavad, et võlaõiguslik mõistlikkuse põhimõte kohaldub vaid juhul, kui see on seaduses ette nähtud. Olukorras, kus seadus mõistlikkuse põhimõttel rajanevat piirangut ette ei näe, ei saa seda kohaldada ka hea usu põhimõtte kaudu. Seega juhul, kui valdaja on teinud võõrale asjale kulutusi, mida kohus hindab vajalikeks kulutusteks, ei ole õigustatud valdaja kulutuste hüvitamise nõude täiendav piiramine mõistlikkuse kriteeriumi kaudu.⁷⁸

VÕS § 662 sätestab maakleri dokumentide hoidmise kohustuse.⁷⁹ Maakler on kohustatud säilitama oma maakleritegevusega seotud dokumente. See kohustus on üks maakleri lojaalsus- ja hoolsuskohustuse väljundeid. Nimetatud dokumentideks on maakleri vahendusel sõlmitud lepingud või ette valmistatud lepingute projektid, lepingute ettevalmistamisel vajalikud plaanid, õiendid, teated, kirjavahetus potentsiaalsete lepingupooltega, läbirääkimiste käigus koostatud protokollid ja tehtud märkmed, poolte poolt esitatud täiendustepanekud lepingu projektidele jms. Nimetatud dokumente tuleb hoida vähemalt kolm aastat, kui see aga on vajalik käsundiandja huvides, siis ka kauem. Nii tuleks nimetatud dokumente hoida alles kauem, kui oli sõlmitud näiteks kestusleping pikkusega üle kolme aasta ning võib eeldada, et dokumente läheb vaja veel kestva lepingu täitmise või lõpetamisega seotud võimalike vaidluste puhuks, samuti võimalike kohtuvaidluste jaoks, kui need on kas käimas või võivad veel tulla. Dokumentide hoidmise kohustuse peamine eesmärk ongi see, et juhul kui käsundiandjal on vaja midagi vaidluses lepingu teise poolega tõendada, on maakleril vajalikud tõendid säilitatud dokumentide näol olemas. Maakler võib muidugi kokkuleppel käsundiandjaga nimetatud dokumendid käsundiandjale üle anda, siis on ta oma säilitamise kohustusest vabastatud.⁸⁰

See kohustus ei laiene aga nendele dokumentidele, mis on seotud maaklerilepingu endaga, nagu näiteks käsundiandja juhised maaklerilepingu täitmisel, dokumendid maaklerilepingu täitmise kohta jms. Nende dokumentide säilitamisest peaks maakler ise huvitatud olema, et tõendada

⁷⁷ Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi otsuse asjas nr 3-2-1-66-11

⁷⁸ Simovart, M.-A., Värvi, A. Kriitilisi märkusi mõistlikkuse põhimõtte rakendamise kohta. *Juridica* 2012/1 lk, 67–72.

⁷⁹ Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

⁸⁰ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 108.

maakleri kohustuste nõuetekohast täitmist ning kasutada neid vajadusel maakleritasu nõudmisel. Neid dokumente peaks maakler hoidma nii kaua, kui tal neid oma õiguste ja huvide kaitsmisel vaja peaks minema.⁸¹

Lepingute dokumenteerimiskohustus maaklerile on sätestatud VÕS § 663. Maakleri poolt tema vahendamisel või osutamisel sõlmitud lepingute dokumenteerimise kohustuse täitmiseks tuleb maakleril pidada nimetatud lepingute registrit. Registri pidamise vormi ei ole seaduses ette nähtud, järelikult võib register olla nii elektrooniline kui paberandjal. Registrist peab nähtuma lepingu sõlmimise kuupäev ning olema kajastatud lepingu sisu. Kui leping on sõlmitud kirjalikult või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (näiteks e-kirjana), tuleb säilitada lepingu tekst. Kui aga leping on sõlmitud suuliselt, peavad registris olema kajastatud lepingu peamised tingimused, seega peab maakler ise need kirjalikult fikseerima.

Lepingute dokumenteerimise kohustuse peamine eesmärk on säilitada lepingud kui olulised tõendid lepingute pinnal tekkinud vaidluste puhuks. Ka maakler ise saab tõendada vajadusel enda poolt tehtud, juhul kui peaks tekkima sellekohane vaidlus näiteks maakleritasu osas. Kokkuvõtteks VÕS § 663 ei ole märgitud, kui kaua peab maakler dokumenteeritud lepinguid säilitama.⁸²

Lepingu vahendamise puhul on maakleril hooldus- ja lojaalsuskohustus juhtida käsundiandja tähelepanu asjaoludele, mis võivad tingida lepingu tühisuse või tühistamise. Maakler küll üldjuhul ei vastuta lepingu täitmise eest, kuid tal on siiski kohustus kontrollida, kas isik, kellega ta soovib käsundiandjal lepingu sõlmida, eelduslikult ka täidab kohaselt lepingust tulenevad kohustused. See kohustus on maakleril nii siis, kui ta vahendab lepingu sõlmimist, kui ka siis, kui ta osutab lepingu sõlmimise võimalusele.

Töövõtulepingu puhul on kohustuse rikkumise teemaa otstarbekas vaadelda erinevate kohustuse rikkumise kaude. Tellija võimalused kohustusi rikkunud töövõtja vastu sõltuvad sellest, milles töövõtjapoolne lepingu rikkumine väljendub. Seetõttu tuleb eristada töövõtja vastutust lepingu mittetäitmise ja mittenõuetekohase täitmise puhul. Mittetäitmisega on tegemist juhul, kui

⁸¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 108.

⁸² Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

töövõtulepinguga silmas peetud tulemus jääb üleüldse saavutamata. Mittenõuetekohase täitmise eest töövõtja poolt on tegemist eelkõige juhul, kui töö täitmise kvaliteet ei vasta nõuetele.

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne kirjutab, et maakler peab käsundiandjat hoiatama nendest asjaoludest, mis võivad tingida kolmanda isiku poolt olulise lepingurikkumise. Kuivõrd maakler on lepingu vahendamise korral kohustatud lepingu sõlmimisega seotud asjaolusid põhjalikumalt uurima, siis peab ta ka enam oskama hinnata seda, kas lepingu rikkumine on tõenäoline või mitte. Lepingu sõlmimisele osutamise korral ei pea maakler küll lepingu sõlmimist ette valmistama, kuid ta peab siiski oskama hinnata, kas osutatud kolmas isik eelduslikult lepingut ka täidab või mitte. Lepingurikkumise tõenäosus tuleneb eelkõige sellest, kas kolmas isik on piisavalt usaldusväärne ja milline on tema majanduslik olukord, näiteks kas ostja on piisavalt maksejõuline.⁸³

Kui palju ja kui põhjalikult peab maakler teadma lepingu tühistust tingivatest või tühistamist võimaldavatest asjaoludest, samuti asjaoludest, mis annavad alust pidada kolmanda isiku poolt lepingu rikkumist tõenäoliseks, sõltub ka sellest, millises ulatuses on kokku lepitud maakleri kohustuste täitmise osas. Eelkõige, kas pooled on kokku leppinud, kui põhjalikult maakler peaks kontrollima kolmanda isiku tausta ning majanduslikku olukorda ning millised on maakleri ülesanded lepingu sõlmimise ettevalmistamisel.

Ka ilma sellekohaste täpsustusteta maaklerilepingus on maakleril muidugi hoolsus- ja lojaalsuskohustus käsundiandja suhtes, jutt on antud juhul täpsustavatest kokkulepetest, mis omavad tähendust selle hindamisel, mida maakler pidi teadma ja käsundiandjale selgitama enne lepingu sõlmimist. Kui maakler on võtnud endale lepinguga näiteks ka nõustamis- ja konsulteerimiskohustusi, siis laiendavad ka need sellesse sfääri, mida maakler teadma peab.

VÕS paragrahvi 623 lg 1 kohaselt ei ole käsundisaajal käsundi täitmiseks keelatud teha ka selliseid tehinguid, kus tehingu teiseks pooleks on käsundisaaja ise või kolmas isik, kelle käsundisaajaks käsundisaaja on, kuid seda vaid tingimusel, et huvide konflikt on välistatud. Selline piirang on igati mõistetav. Huvide konflikt tähendab seda, et käsundisaajal on huvi mõlemal poolel, kusjuures need huvid on vastandlikud. Kui ta on ise tehingu teiseks pooleks, on tema huvi teha enda jaoks võimalikult soodne tehing, samas on tal hoolsus- ja lojaalsuskohustus

⁸³ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 110.

käituda käsundiandja jaoks parima kasuga. Kui isik on aga tehingu mõlema poole käsundisaajaks, peab ta ka oma mõlema käsundiandja suhtes olema lojaalne ning täitma hoolsuskohustust saavutada parim tulemus ning ära hoida kahju. Sellises olukorras, kus poolte huvid on vastandlikud, on suur oht, et ühe poole suhtes käsundisaaja oma lojaalsuskohustust rikub.

Arvesse tuleb võtta ka TsÜS-i § 131 lg-s 1 sätestatud, mille kohaselt juhul, kui esindaja tegutses ühtlasi teise poole esindajana või kui esindaja tegi tehingu iseendaga, eeldatakse, et esindaja rikkus tehingu tegemisel esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi.⁸⁴ Kuna kommenteeritava sätte puhul on tegemist esindamise aluseks oleva käsundussuhtega, siis kehtib ka § 623 lg 1 puhul TsÜS-i § 131 lg 2 punktist 1⁸⁵ tulenev reegel, et huvide konflikti tuleb antud juhul eeldada. Siiski on mõeldav, et käsundisaaja on küll üheaegselt käsundi täitmiseks tehtava tehingu teiseks pooleks või teise poole käsundisaajaks, kuid huvide konflikti siiski ei ole. Seda eelkõige sellisel juhul, kui huvid ei ole vastandlikud. Näiteks juhul, kui ostja soovib osta ning müüja müüa asja turuhinnaga, käsundisaaja teeb küll tehingu müüja käsundisaajana iseendaga, kuid huvide konflikti ei ole.⁸⁶

Käsundusleping eeldab sageli usaldussuhet käsundiandja ja käsundisaaja vahel. Seega seondub käsundisaaja lojaalsuskohustus eelkõige usaldusega. Käsundisaaja lojaalsuskohustus tähendab seda, et ta peab käsundi täitmisel arvestama eelkõige käsundiandja huvidega ning neid huve igati kaitsma.

Lojaalsus tähendab ustavust, truudust, seega ei tohi käsundisaaja lojaalsuskohustust järgides kellegi teise isiku huve, sh enda isiklike huve käsundiandja huvidest tähtsamaks pidada, ta peab tegutsema käsundiandja jaoks parima kasuga (viimane on ühtlasi ka hoolsuskohustuse sisuks).

Lojaalsuskohustuse sisuks on seega ka keeld eelistada kellegi teise huve käsundi täitmisel käsundiandja huvidele. Lojaalsuskohustusel on eriti tähtis roll eelkõige sellist tüüpi käsunduslepingute korral, mille puhul teenuse osutamine seisneb käsundiandja asjade ajamises (vt VÕS § 619 komm 3.3) nagu maaklerilepingu korral. Lojaalsuskohustus hõlmab ka saladuse

⁸⁴ Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Varul, P. Tsiviilseadustiku Üldosa Seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2011, lk 33.

⁸⁵ Tsiviilseadustiku Üldosa Seadus. RT I 2002,35,216; 06.12.2010,1

⁸⁶ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 14.

hoidmise kohustust (VÕS § 625). Kui ka saladuse hoidmise kohustust ei ole, tähendab lojaalsuskohustus ikkagi kohustust olla diskreetne.

VÕS paragrahvis 620 lg-s 2 rõhutatakse hoolsuskohustuse sisuna käsundisaaja kohustust täita käsund käsundiandja jaoks parima kasuga ning ära hoida kahju tekkimine käsundiandja varale.

Hoolsuskohustuse täitmise hindamise puhul on oluline erinevus nende käsundisaajate vahel, kes käsundit täites ei tegutse professionaalina ja oma majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate käsundisaajate (professionaalide) vahel. Kui käsundisaajale on aga arusaadav, et tema oskused ja teadmised ei võimalda vaatamata maksimaalsele püüdlikkusele käsundit nõuetekohaselt täita, ei peaks ta lepingut sõlmima või peaks selle lõpetama. Käsundisaaja võib olla rikkunud VÕS § 14 lg-st 2 tulenevat teabe andmise kohustust oma võimete kohta ning ikkagi sõlmis temaga lepingu ning käsundisaaja tegutseb vastavalt oma võimetele, ei saa rääkida lepingueelsete kohustuste rikkumisest.

Professionaalsete kinnisvaramaaklerite puhul on nende hoolsuse määra aluseks objektiivne standard – nad peavad tegutsema ja olema hoolsad üldiselt tunnustatud kutseoskuse tasemel. Kui ka käsundisaaja pingutab maksimaalselt, kuid ikkagi ei suuda oma kohustusi täita, on ta ühtlasi hoolsuskohustust rikkunud. Kui käsundisaaja tunneb, et nõudmised, mis tulenevad objektiivsest standardist, on tema jaoks liiga suured, ei peaks ta käsunduslepingut sõlmima või peaks selle üles ütlema.⁸⁷

Kokkuvõtteks: käsundusleping on sageli kestvusleping, mille täitmine toimub teatud aja jooksul. Käsundi täitmise käigus võib tekkida vajadus anda käsundisaajale täiendavaid juhiseid lisaks lepingus kokku lepitud. Juhiste andmise vajadus tuleneb asjaolust, et käsunduslepingus ei ole alati võimalik kokku leppida kõigis käsundi täitmise üksikasjades, kõike ei ole võimalik ette näha, samuti võivad asjaolud muutuda. Käsund tuleb täita käsundiandja huvides ning huvid võivad lepingu täitmise käigus muutuda või täpsustada.⁸⁸

Kui käsundi täitmine eeldab erialaseid teadmisi või võimeid, ei või käsundiandja anda üksikasjalikke juhiseid käsundi täitmise viisi ega tingimuste kohta. Juhul kui ta seda siiski teeb,

⁸⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 7.

⁸⁸ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 13.

on käsundisaajal õigus neid juhiseid mitte järgida ning seda ei saa järelikult pidada lepingurikkumiseks.

Lepingueelsetest läbirääkimistest tulenevate kohustuste rikkumist ei ole seadusandja otseselt sätestanud, vaid siin tuleb tugineda kahju ärahoidmise kriteeriumile (VÕS § 127 lg 2). kui kinnisvaramaakleri vahendamisel on tehing osutunud ühele osapoolle kahjulikuks, ehk teisisõnu maakler ei kontrolli ostja tasuta ja ostja ei ole aus oma tegudes ning selle alusel võib kahju tekkida kinnisvara müüjale. Näitena praktikast, kus lepiti notari juures kindlaks, et kinnisvara ostetakse järeelmaksuga, pandi kirja ka konkreetsed kuupäevad, kuigi seda tegelikkuses ei täidetud. Müüja arvestas tulevate rahade saamisega kindlatel kuupäevadel, kuid kui neid ei tulnud, tekkis tal õigus kahjunõudele.

Kokkuvõtlikult on kinnisvaramaakleril võlaõigusseadusest tulenevalt omad kindlad kohustused nii dokumentide säilitamise, tasu küsimise kui ka heauskse käitumise osas.

2.3. Kinnisvaramaakleri vastutus

Libamaakler täna kasutab ära inimese teadmatust, ta ei vormista lepingut, kuid küsib raha vähem kui tavamaakler. Tema vastutus on olematu, sest kuskil mingit kirjalikku märget maha ei jää ja hilisemate probleemide korral ei ole võimalik ka kohtusse pöörduda. Ebaprofessionaalsus on omakorda kahjustanud kinnisvaramaakleri üldist mainet.⁸⁹

Võlaõigusseaduse viies peatükk sätestab kohustuste rikkumisega seonduvad sätted. VÕS § 116⁹⁰ alusel võib lepingupool taganeda lepingust (olulise lepingu rikkumise tõttu), kui asi on puudustega, kuid üks lepingupool peab andma teisele lepingupoolele tähtaja puuduse kõrvaldamiseks. Selles olukorras on tavaliselt kinnisvaramaakler siis, kui ta müüb puudustega asja ning teine lepingupool soovib sellest taganeda.

Lepingu sõlmimisel on mõistlik ja vajalik kõik teadaolevad puudused või muud iseärasused lepingusse sisse märkida, sest hilisemate vaidluste korral on võimalik tugineda just nimelt poolte vahel sõlmitud notariaalsele lepingule. Samuti peaks leping kajastama ka poolte endi

⁸⁹ Hindpere, E. Kinnisvaramaakleri ABC. Praktilised soovitused ja nõuanded kinnisvaramaaklerile. Tallinn: Kinnisvarakool 2014, lk 13.

⁹⁰ Võlaõigusseadus RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

kokkuleppeid, kes ja millal võtmed annab, ennast ja sissekirjutatud isikuid välja kirjutab, kuidas eelmise kuu kommunaalkulud makstakse jne.

Maaklerileping on käsunduslepingu tüüpi leping, millele vaikimisi kohaldatakse käsunduslepingu kohta sätestatud. Seega tuleb VÕS 37. peatükis sisalduvaid norme lugeda ja kohaldada koos VÕS 35. peatüki või normidega või 36. peatüki normidega, kui selles on eraldi kokku lepitud.

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandest võib selle kohta lugeda järgmist: „Käesolevas paragrahvis on sätestatud läbirääkimiste pidamise vabaduse põhimõte, poolte vastastikused kohustused läbirääkimiste ajal ning sellest tulenevalt ka vastutuse läbirääkimisest tekkivate kohustuste rikkumise korral. Otseselt ei ole sätestatud lepingueelse vastutuse sisu, mistõttu on seaduseandja jätnud kohtupraktika määrata selle vastutuse põhiolemuse (kas lepinguline või lepinguväline vastustus). Siin on eesmärgiks seostada lepingueelne vastutus eelkõige lepingulise võlasuhtega.⁹¹

Kahjuhüvitise nõue läbirääkimiste korral on sätestatud ainult selles osas et kahjustatud poolel on õigus nõuda kohustuste rikkumisega tekitatud kahju, kuid puudub õigus nõuda kahju milline oleks tuluna saadud lepingu täitmisest.

Seaduse või lepingu alusel võib teise poole vastutusest vabanemise kriteeriumiks olla tema süü puudumine kohustuse rikkumisel. Tegelikult näeb seadus ette vaid süülise, tahtliku või hooletuse korral vastutuse. Kui aga tegemist on vabandatavuse põhimõttega siis eeldatakse, et see on vääramatu jõuga kaasnev ning seega vabandatav.

Võlaõigusseaduse § 107 sätestab heastamise. Selle seaduse paragrahvi lg 1 sätestab, et: „Lepingulist kohustust rikkunud lepingupool võib rikkumise omal kulul heastada, muu hulgas mittekohase täitmise parandada või asendada, kuni teine lepingupool ei ole lepingust taganenud, ega seda üles öelnud või nõudnud kahju hüvitamist“.⁹²

⁹¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 60.

⁹² Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljandes on selle kohta järgmine tekst: „Võimalus heastada rikkumine võimaldab säilitada lepingu, et saavutada lepingu sõlmimisel soovitud eesmärk ning vähendada lepingu rikkumisest tekkinud kahju“.⁹³

Võlaõigusseaduse § 112 sätestab ka hinna alandamise võimaluse. Hinna alandamine toimub avalduse esitamisega teisele lepingupoolele.⁹⁴ See seaduse säte annab võimaluse lepingupoolele muuta ühepoolselt lepingut hinna alandamise osas, kuid tegelikkuses jääb leping ikkagi kehtima. Kui on ostetud varjatud puudusega kinnisvara ning hilisemalt on see varjatud puudus avastatud, siis tehes ettepaneku mõistlikult hinna alandamiseks – see tegelikkuses ka toimib. Kuna tuginedes Riigikohtu praktikale ei ole seaduses tegelikkuses sätestatud kindlat vorminõuet, mistõttu tuleks kindlasti vormistada vastav dokument notari juures, et vältida hilisemaid kohtuvaidlusi antud küsimuse osas.

Karin Sein kirjutab oma Juridica artiklis: „Võlaõigusseaduse § 116 lõike 1 järgi võib lepingupool lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud. Sama seaduse lõige 2 annab mitteammendava loetelu olulisest lepingurikkumise juhtudest, kusjuures see loetelu on laiem ja seega taganemine Eesti õiguse kohaselt lihtsam.“ Lisaks näevad võlaõigusseaduse § 223 lõiked 1 ja 2 ette ka täiendavaid lepingu rikkumise koosseise, millised on põhjalikumalt ära toodud võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes.⁹⁵

Urmas Volens on oma väitekirjas „Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid“ kirjutanud, et osapoolte vahel on ennekõike privaatautonomia realiseerimise tulemusel lepingulise võlasuhte tekkimise eelduseks ennekõike õiguslikult siduva kokkuleppe olemasolu.⁹⁶

Maaklerilepingust tulenevad ka vastutuse aspektid ja eelkõige on selleks kahju hüvitamine. Kahju hüvitamise nõue tuleneb võlaõigusseaduse § 127, kus on sätestatud kahjuhüvitise suuruse arvestamise üldised põhimõtted. Selle sätte kohaldamine eeldab kahju hüvitamise kohustuse olemasolu.

⁹³ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 341.

⁹⁴ Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

⁹⁵ Sein, K. Millal saab ostja müügieseme puuduste tõttu lepingust taganeda? Juridica 2012/9, lk 719.

⁹⁶ Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, doktoriväitekirj, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011, lk 21.

VÕS § 127 lg 3 sätestab, et lepingulist kohustust rikkunud lepingupool peab hüvitama üksnes selle kahju, mida ta nägi ette rikkumise võimaliku tagajärjena või pidi ette nägema lepingu sõlmimise ajal, välja arvatud juhul, kui kahju tekitati tahtlikult või raske hooletuse tõttu.⁹⁷

Selle paragrahviiga on otseselt seos mitmete põhimõtetega nagu näiteks: kahju hüvitamine saab olla vaid põhjuslikus seoses ehk tegu, põhjuslik seos ja tagajärg ning need peavad moodustama terviku. Kahju hüvitamise eesmärgiks on asetada kahjustatud isik olukorda, milles ta oleks olnud juhul, kui tema usaldust näiteks tehingu kehtivuse vastu poleks kahjustatud. Seega tuleks kohustuse rikkumise korral tuvastada, milliseid huve kohustus kaitsma pidi.

„Paragrahvi 127 lg 2 aluseks oleva nn normi õiguskaitsese ehk rikutava kohustuse eesmärgi teooria lähtekohaks on tees, et kõik juriidilised kohustused teenivad teatud huvide kaitset (sks *Schutzzwecktheorie*). See tähendab, et kahju hüvitamise nõude aluseks olev norm/kohustus ei ole mõeldud mitte kõikide mõeldavate rikkumise kausaalsete tagajärgede ärahoidmiseks, vaid üksnes teatud konkreetsete kahjude vältimiseks. Erinevalt ettenähtavuse reeglist, mis on kohaldatav üksnes lepingulise vastutuse puhul, kehtib rikutud kohustuse eesmärgi teooria ka lepinguvälise vastutuse korral. Kahjuhüvitise suuruse määramisel tuleb lähtuda kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevast lepingust või normist, kuna just see leping või norm määrab ära võlgniku kohustused, näidates, millised võlausaldaja huvid peavad saama rahuldatud. See omakorda määrab ära, millised lepingust või seadusest tulenevate kohustuste rikkumise tagajärjed peab võlgnik võlausaldajale hüvitama. Niisiis tuleb rikutava kohustuse eesmärgi teooria puhul lähtuda nõude aluseks oleva normi teleoloogilisest tõlgendamisest ning selgitada selle kaudu välja nende võlausaldaja huvide ring, mille kaitsmiseks rikutud norm kehtestati või lepinguline kohustus võeti.“⁹⁸

Kahju olemasolu üldse ja selle ulatust võib kindlaks määrata mitmel viisil. Esimene on niinimetatud reaalne kahju ja normatiivne kahju, seega võib põhimõtteliselt kuuluda hüvitamisele nii positiivne kui ka negatiivne kahju. Tavaliselt on positiivse kahju all käsitletud lepingurikkumisega kaasnenut. Negatiivne kahju aga siis, kui tehingut ei tehta või kui tehing ära jääb (selle õiguslikud alused on sätestatud tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 130 lg 2).

⁹⁷ Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109

⁹⁸ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006, lk 440.

Negatiivse kahjuna võib käsitleda ka seda, kui kahjustatud isik uskus tehingu kehtivusse ja loobus teisest soodsast tehingust.

Kokkuvõtteks kahju tekkimine peab olema ettenähtav lepingu sõlmimise hetkel ehk et siis kui ta muutub pooltele siduvaks. Taolist kohtupraktikat Eestis veel arvestaval määral ei ole ning hüvitamisele kuuluvate kahjude ulatus jääb tuleviku kohtulahendite kanda. VÕS § 127 sätestab kahju hüvitamise põhimõtted ja arvestuse alused. Aulis Aarnio on oma õpikus „Õiguse tõlgendamise teooria“ kirjutanud, et: „Õiguskorda ei saa mitte kunagi nii täiuslikuna koostada, et ta annaks kohe vastuse igale tekkinud probleemile“.⁹⁹ Seega kohtus on tõlgendaja rollis kohtunik, et tuua selgust asjakohasesse kohtuasja selle arutlemisel ja otsuse kirjutamisel.

Kohus on see instants, kes otsustab kahju hüvitamise suuruse ja ulatuse, kontrollib vastavaid õiguslikke aluseid ning kaalutleb ja tõlgendab otsust tehes igal konkreetsel juhul eraldi.

Pandekt OÜ poolt 2009. aastal väljaantud raamatus „Lepingute sõlmimine“ näidised ja kommentaarid on lk 176 ära toodud, et maakler ei vastuta tema poolt vahendatud või osutatud lepingu täitmise eest tuginedes võlaõigusseaduse § 669 lg 1 sätestatule.¹⁰⁰

Selles raamatus on näidiseks ära toodud maaklerileping, milline koosneb 8 punktist ja milline on juriidiliselt väga korrektne. Sisaldab eelkõige maaklerilepingu poolte teavet, lepingu objekti kohta käivat infot ning tähtaega. Ka käsundisaaja kinnitusi ja kohustusi neljanda punkti all. Viienda punkti all aga maakleri kinnitused ja kohustused. Kuuendas maakleritasu ning muud kulud. Seitsmendas lepingu muutmise ja lõpetamise sätteid ning kaheksanda punktina muud tingimused (hea usu põhimõte).

Nii on suhteliselt napilt seaduses sõnastatud maaklerilepingu (37. ptk) kohta käiv regulatsioon, kuid on viide, et kohaldatakse käsunduslepingu kohta käivaid sätteid.

Maakleri kulutused on võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes kirjutatud välja järgmiselt; näiteks transpordikulud, kulud teadete avaldamiseks, kulud seoses läbirääkimiste pidamise ja

⁹⁹ Aarnio, A. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn: Juura 1996, lk 23.

¹⁰⁰ Masso, M., Koch, P., Tammemäe, I., Laas, H., Kurvet, J. Lepingute sõlmimine. Näidised ja kommentaarid. Tallinn: Pandekt 2009, lk 176.

kohtumiste korraldamisega, telefoniarved jms. Seega, kui maakleritasu ei maksta, on õigus vähemalt kulutuste hüvitamisele.

Oma tööpraktikast väidan, et on olnud juhtumeid, kus omanik ei soovi maakleriga lepingut sõlmida, sest ta loodab oma kinnisvara ise maha müüa ning ta ei soovi sellega seondult kanda ka mingeid kulutusi. Seaduse mõttest tulenevalt annab omanik käsundi teisele isikule ning tulenevalt käsunduslepingust puudub omanikul õigus tegeleda iseseisvalt müügitegevusega.

Tänapäeval on maaklerid mõnes mõttes sundseisus ja see omakorda võib anda tõuke kasutamaks ebaeetilisi võtteid tulenevalt seadusest ehk teisisõnu me nimetame lepinguid erinevate nimetustega (teenindusleping, müügileping, koostööleping jne), kuigi sisu on üks. Lepingu pealkiri ei ole peatähtis, sest peamiseks on siiski poolte tegelik tahe ja lepingu sisu.

Käsundusleping või töövõtuleping põhineb üldjuhul käsundiandja ja käsundisaaja vahelisel usaldusel. Tavaliselt käsundiandjale või tellijale on oluline, kes käsundit täidab, millised on tema oskused, teadmised, kogemused, kas tal on hea maine, millised on tema isikuomadused jne.

Käsunduslepingu olemuslikuks tunnuseks võib aga pidada seda, et teenuse osutaja, käsundisaaja on kohustatud töö tegemiseks, teenuse osutamiseks; käsundiandja soovitud tulemuse saavutamata jäämine ei ole iseenesest lepingu rikkumine. Seega on käsunduslepingust tulenev käsundisaaja kohustus VÕS § 24 lg 1 alusel selline kohustuse liik, mille kohaselt kohustatud isik peab tegema tulemuse saavutamiseks kõik mõistlikult võimaliku. Esiplaanil on käsundisaaja kohustuste täitmine. Nimetatud tunnus tuleneb paljudel juhtudel sellest, et tulemuse saavutamine ei sõltugi ainult käsundisaajast, vaid muudest asjaoludest, sealhulgas käsundiandjast tulenevatest asjaoludest. Käsunduslepingule on aga iseloomulik asjaolu, et käsunduslepinguga silmas peetud eesmärgi saavutamine ei sõltu ainuüksi käsundisaaja tegevusest, vaid muudest asjaoludest, mida käsundisaaja mõjutada ei saa.¹⁰¹ Töövõtulepingulise regulatsiooni järgi maakleri poolt kokkuleppelise lõpptulemuse mittesaavutamine on oluline lepingu rikkumine, mis ei võimalda nõuda töötasustamist kui selles ei olnud eraldi kokku lepitud.

Käsundisaaja või töövõtja on aga oma tegevuse korraldamisel vaba, sest ta määrab ise oma töö tegemise aja, koha ja viisi, et eesmärgi saavutada. Vaikimisi VÕS mõistes maaklerileping on käsundusleping, kuid juhul kui lepingu pooled soovivad dispositiivsuse põhimõttest lähtudes

¹⁰¹ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 7.

kohalduda oma lepingulistele suhetele töövõtulepingu sätteid, siis selline õigus on neil olemas. Autori arvamusel seda õigust ei tohi piirata.

Õiguskaitsevahendite kohta, mis kuuluvad kohaldamisele käsunduslepingu rikkumise korral, seega tuleb lähtuda üldosa sätetest. Käsunduslepingu rikkumise puhul on mõeldav kõigi seaduses (§ 101) sätestatud õiguskaitsevahendite kasutamine, nii võib nõuda täitmist, kahju hüvitamist, viivist, alandada hinda, kasutada kinnipidamisõigust, samuti lepingu olulise lepingurikkumise tõttu üles öelda.¹⁰²

Käsundisaaja üldised kohustused tulenevalt võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes sätestatust on järgmised. Käsundisaaja põhikohustuseks on osutada kokkulepitud teenust. Selle kohustuse täitmiseks peab käsundisaaja tegema toiminguid, mis on vastava teenuse osutamiseks vajalikud. Lähtudes § 24 lg-st 2, on käsundisaajal kohustus teha tulemuse saavutamiseks, s.o teenuse osutamiseks, kõik mõistlikult võimalik. Ta peab tegema selliseid pingutusi, nagu temaga samal tegevus- või kutsealal tegutsev mõistlik isik samadel ajaoludel teeks. Oma põhikohustust täites peab käsundisaaja järgima ühtlasi kahte üldist kohustust – lojaalsuskohustust ja hoolsuskohustust. Kui põhikohustuse puhul tuleb küsida – mida peab käsundisaaja tegema, siis lojaalsus- ja hoolsuskohustuse puhul on küsimus – kuidas? Lisaks sellele on käsundisaajal veel mitmeid kõrvalkohustusi, nagu kohustus järgida juhiseid (§ 621), teatamiskohustus (§ 624) ja väljaandmiskohustus (§ 626). Lojaalsuskohustuse üheks osaks on omakorda konfidentsiaalsuskohustus (§ 625). Lojaalsuskohustus väljendub ka kohustuses vältida huvide konflikti (vt täpsemalt § 623).

¹⁰² Varul, P., Kull, I., Köve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009, lk 12.

3. KINNISVARAMAAKLERI KUTSETEGEVUSE ANALÜÜS JA AUTORI ETTEPANEKUD

3.1. Kinnisvaramaakleri kutsestandardite üldülevaade

VÕS § 620 kohaselt peab käsundiandja oma majandus-või kutsetegevuses toimima üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel. Kutseoskuste tase on reguleeritud standardis, mistõttu peab iga kinnisvaramaakler oma tegevuses järgima nii seadusest tulenevaid nõudeid kui ka standardeid.¹⁰³ Standardeid on vabatahtlikud ja kohustuslikud. Kohustuslikud on need, mis tekivad õigusaktis standardile viitamise kaudu.¹⁰⁴ Õigusriigi printsiibist tulenevalt saavad kohustuslikeks õigusaktideks olla üksnes avaldatud seadused.¹⁰⁵ Eesti õiguses tuleneb kättesaadavuse nõue Eesti Vabariigi põhiseaduse¹⁰⁶ (edaspidi nimetatud PS) § 3 lg-st 2, mille järgi saavad täitmiseks kohustuslikud olla üksnes avaldatud seadused. Seaduste avaldamiseks õiguslikus mõttes peetakse nende ametlikku avaldamist Riigi Teatajas.¹⁰⁷ Kuna võlaõigusseaduses maaklerilepingu või käsunduslepingu institutsiooni juures puudub EVS-i kohta viide, siis pole tegemist kohustusliku standardiga, vaid üksnes soovitusliku standardiga.¹⁰⁸ Riigikohus on oma otsuses leidnud, et standardid ei ole õigusaktid, kuna neid pole kehtestanud vastava õigusliku menetlusega. Sellest asjaolust tuleneb ka standardite soovituslik iseloom.¹⁰⁹ Autori arvamusel EVS-i standardid on soovituslikud.

Eestis on kinnisvaraturul hetkel tegutsemas ka nii nimetatud libamaaklereid. Nendeks loetakse tavaliselt isikuid, kes konkreetset objekti ise üle ei vaata, kuna võtavad info veebilehekülgedelt. Maaklerite Koja juhatuse esimees ja Uus Maa KVB juhatuse liige Andrus Soonsein väitis 16.

¹⁰³ Hindpere, E. Kinnisvaraõiguse ABC. Põhjalik ülevaade kinnisvaravaldkonda reguleerivatest õigusaktidest Tallinn: Kinnisvarakool 2013, lk 25.

¹⁰⁴ Mikiver, M. Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. Juridica, 2009, nr 9, lk 660.

¹⁰⁵ Vallikivi, H. Välislepingud Eesti õigusüsteemis. 1992. aasta põhiseaduse alusel jõustatud välislepingute siseriiklik kehtivus ja kohaldatavus. Tallinn: Õiguskirjastuse OÜ 2001, lk 92.

¹⁰⁶ PS. RT I 1992, 26, 349; 27.04.2011, 2

¹⁰⁷ Mikiver, M. Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. Juridica 2009/9, lk 664.

¹⁰⁸ Lisaks on standardi kättesaadavus piiratud, mis omakorda jällegi viitab selle mittekohustuslikkusele.

Standardiga saab tutvuda Eesti Standardikeskuses kohapeal ja raamatukogudes või osta Eesti Standardikeskusest.

¹⁰⁹ RKKKo 3-1-1-7-10, p 7.2

aprillil 2010, et kuna libamaaklerid rikuvad oluliselt kinnisvaramaaklerite mainet, tuleks Eestis lubada kinnisvara vahendama vaid litsentseeritud maaklerid.¹¹⁰

Taolise olukorra lõpetaks kõige lihtsamini vastav seaduslik regulatsioon, kus tegutseval kinnisvaramaakleril peab olema kehtiv kutsetunnistus ning ta peab olema registreeritud vastavas kinnisvaramaaklerite registris, millise alusel väljastatakse vastav luba.

Euroopa kinnisvaramaakleri teenuste standard kehtib alates 05.03.2010. Standard on soovituslik ja seetõttu kasutamiseks rohkem suuremates kinnisvarafirmades. Kuid selle standardi alusel on välja töötatud erialaliitude (Eesti Kinnisvarafirmade Liit ja Kinnisvaramaaklerite Koda) poolt heade tavade koodeksid (millistest juhenduvad nende liitude liikmed).

Esimese olulise punktina tuleb märkida, et maaklerile kohustusi tekitava õigussuhte esimeseks ja esmaseks kriteeriumiks on kokkuleppe olemasolu, sest kui on olemas kokkulepe müüjaga kinnisvara müügikorralduseks, siis on maakleril tehingu korraldamise kohustus, soovitusel andmise kohustus, informatsiooni kogumise kohustus jne vaid kinnisvara müüja ees.¹¹¹

Kokkuleppe hõlmab tavaliselt kokkulepet teenuse sisu, kvaliteedi, ajakava ja tasu osas. Kuid siinkohal tahan eraldi välja tuua, et jälgitakse ka huvide konflikti küsimust, sest viimastel aastatel on selles küsimuses olnud probleemseid juhtumeid, kuid kutseliste kinnisvaramaaklerite puhul seda probleemi tõusetuda ei tohiks.

Kinnisvaramaakleri teenuse standard sätestab informatsioonina seda, mida maakler peab kliendile andma nõudmise korral ning selle nimekiri on aga alljärgnev:

- Objekti tehnilised andmed;
- Objekti kulud;
- Objekti ümbrus jne.

¹¹⁰ Uus Maa Kinnisvarabüroo. Soonsein: Eesti vajab maaklerite litsentseerimist, 16. aprill 2010. <http://www.uusmaa.ee/eng/pages/blogi/kinnisvaraturg/soonsein-eesti-vajab-maaklerite-litsentseerimist?> (07.05.2015).

¹¹¹ Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010 (24.05.2015).

Sellest ei tulene kohustusena müüja planeeritav müügitegevus (strateegia) ja hinnakujundus, kui palju on ostuhuvilisi või kuidas peaks korralduslik pool olema. Nii ei saa ostuhuviline klient sellist informatsiooni müüjat esindavalt maaklerilt küsida. Kui lugeda standardit, siis kõige rohkem ja täpsemini reguleerib standard maakleri ja kliendi vahelisi küsimusi just maaklerilepingu kaudu. Kindlasti tuleb nõuda kirjalikku maakleri poolset teenuselepingu vormistamist, sest hilisemate pretensioonide korral tagab see leping huvide kaitse. Tänapäevase seisuga on suuline leping ka leping. Kuid kui maakler tahab teha vähem tööd, siis jääb ta suulise lepingu juurde, sest läbi võlaõigusseaduse ning Riigikohtu lahendite tulemusliku töö on tasustamine garanteeritud, kuid vastutust ei ole mitte mingisugust.

Standardi punkt, milline käsitleb tehingu korraldamist puudutavaid küsimusi on samuti tähtis. Käsitlus ei ole pikk ning mitte midagi uut meile kinnisvaramaakleritele selles ei ole. Standard nõuab, et maakler peab kontrollima müüja omandiõiguse dokumente ning sellega seotud piiranguid.¹¹² Samuti peab ta kontrollima planeeringuid ja katastridokumente. Eestis on selleks elektrooniline kinnistusregister ning mitmed muud elektroonilised registrid, kust infot saada võib. Mujal riikides sellist võimalust ei ole ja informatsiooni tuleb hankida arhiividest ning see on tunduvalt töömahukam protsess, kui meil Eestis.

Selles standardis on kirjas, et maakler peab enne müügikorraldusega alustamist objektid ise kohapeal üle vaatama.¹¹³ See on aga meil Eestis probleemiks, sest tihti ei ole osad maaklerid kinnisvara objekti müüki pannes ise kohapeal käinud, ka leping omanikuga on sõlmimata (on vaid suuline telefoni teel olnud vestlus, kus maakler pakub seda kinnisvara nii öelda oma nime alt). Mitmetel kordadel on olnud kuulutuses ka vead objekti andmete kohta. Meie kehtivas seaduses selline isikliku ülevaatamise nõue puudub.

Samuti tuleneb standardist nõue, kus maakler peab innustama ning hõlbustama ostjal müüdava vara ülevaatust tegema enne tehingut. Uudsuseks on see, et maakler peab püüdma võimaldada ostjal ja müüjal jõuda kokkuleppele kõigis küsimustes, millised on vajalikud tehingu edukaks sooritamiseks.¹¹⁴ Ka peab maakler abistama osapooli tehingu sooritamiseks vajalike dokumentide ettevalmistamisel. Meil Eestis sellega probleeme ei ole, sest tehingut tõestav notar

¹¹² Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. <http://www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010> (24.05.2015).

¹¹³ Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. <http://www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010> (24.05.2015).

¹¹⁴ Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. <http://www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010> (24.05.2015).

veendub lepingu sõlmimisel, kas ostja on antud objekti isiklikult üle vaadanud või mitte ning kirjutab selle ka lepingusse.

Teise uue nõudena tuleb sisse maakleri kohustusena ostja finantsvõimekuse hindamine kinnisvara ostu-müügitegevuse ettevalmistamise käigus. Meil Eestis on isikute finantsalased andmed konfidentsiaalsed (kaetud pangasaladusega) ning neid ei väljastata kolmandatele isikutele.

Euroopa standard käsitleb eraldi kinnisvaramaakleri kohustust deposiidi hoidjana.¹¹⁵ Samuti seda, et maakler ei tohiks hoiustada klientide rahasid ilma finantsgarantii või kindlustuseta. Meie kehtiv seadus selliseid nõudeid ei sätesta.

Uudsusena tuleks veel välja tuua, et Euroopa kinnisvaramaakleril peab olema juurutatud kirjalike kaebuste menetlemise kord. Ka seda meil nõutud ei ole, kuid meil on välja töötatud suuremate kinnisvarafirmade poolt selline dokument, mis kannab nime „Maaklerite koja hea tava koodeks“ ja samuti on loodud Koja Aukohus. Aukohus omab ka vastavat väljatöötatud statuuti.¹¹⁶

Kõige tähtsamaks pean standardist tulenevat eetikakoodeksit. Kõik kinnisvaramaaklerina tegutsevad isikud peavad tegelikkuses kinni pidama eetikakoodeksist ning tegutsema kooskõlas õigusaktide, standardite ja ametialase hea tavaga. Kuid kahjuks ei ole kõik kinnisvaramaaklerid ka Kinnisvaramaaklerite Koja liikmed. Eetikakoodeksist aga ei ole kuulnud või ei soovi kuulda.

Ingvar Allekand on oma blogis 20.04.2015 käsitlenud Euroopa standardit, milline puudutab kinnisvaramaakleri teenust ning andnud ülevaate viiest peamisest põhjusest, miks kaasata kinnisvaramaaklerit objekti ostmisel-müümisel, millised on positiivsed aspektid ja milline on kinnisvaramaakleri vastutus.¹¹⁷

Ardo Lepp, Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja juhatuse esimees on andnud kommentaari: „Kui vaadata ELi standardit, siis seal on märge selle kohta olemas, et maakler peab andma teada võimalikest projektidest ja nende mõjust piirkonnas. Kui vaadata tänast päeva, siis enamik

¹¹⁵ Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. <http://www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010> (24.05.2015).

¹¹⁶ Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda. Aukohtu statuut, 2008. <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/aukohtu-statuut/> (24.05.2015).

¹¹⁷ Allekand, I. Kelle ees vastutab kinnisvaramaakler? 2015. <http://www.domuskinnisvara.ee/blogi/2015/04/kelle-ees-vastutab-kinnisvaramaakler/> (24.05.2015).

maaklereid seda ei tea, mis piirkonnas toimuma hakkab ja kuidas see sealset keskkonda mõjutab. Kui mõni ostja on teadlikum ja oskab küsida, siis sõltub maaklerist, kas ja kui palju ta enda jaoks selgeks teeb. Aga mulle tundub, et see on praegu pigem tagasihoidlik osa, kes lisainfot valdab. Seadustik, mis maaklerite tegevust koordineerib, ei taga seda, et maaklerit saaks selle eest vastutusele võtta. Standard on vabatahtlik. Oleme püüdnud rahvale seda teemat lähemale tuua, et on olemas kutsestandard ja tasuks tähele panna, kas maakleril on kutsetunnistus ja kas ta jälgib standardit. Oleme kümnekond aastat selle teavitustööga tegelenud, aga ei ole lihtne seda seadusandlikult koordineerida.¹¹⁸

Uues kutsestandardis, mis hakkab järgmisel aastal kehtima, on ka sisse kirjutatud viide ELi nõuetele ja et seda peab jälgima. Maaklerite koda saab sel juhul karistada maaklerit, kuni kutsetunnistuse äravõtmiseni. Aga kutse omamine on paraku vabatahtlik ja see on võimalik ainult kutsetunnistusega maaklerite puhul. Nii et vastutust maaklerile ei julgeks praegu panna. Ja piiri ongi keeruline tõmmata. Kui 10 aasta pärast tuleb maja ette kiirtee, siis ei saa selle info jagamise vastutust maaklerile panna. Üritan ka ennast muudatustega kursis hoida, aga plaanid võivad muutuda üleöö, seda näitas ka Tallinnas üleöö maha märgitud bussirajad, kõik muutub. Tihti teab omanik kõige paremini, mis piirkonnas toimuma hakkab, kuna ta on sellega kursis, ja maakleri kohustus oleks see info omanikult kätte saada, aga ega negatiivseid asju ei taheta rääkida. Eks ka internetipõhine elu teeb asja lihtsamaks, tihti leiab tänavat guugeldades juba huvitava info. Aga ma olen seda meelt, et maakler peaks teadma lisainfot. Ja see ei puuduta ainult Tallinna.

Näiteks Tallinna ringtee, mis peaks minema üsna suure kaarega. Selle koridorid hakkavad välja joonistuma. Aga suur osa maaklereid, kes krunte müüvad, ei tea sellest midagi. Kui minna kohalikku omavalitsusse uurima, siis selgub, et krunt asub koridoris ja seal on igasugune ehitustegevus peatatud. Mis puudutab tulevikku, näiteks liiklusringtee seisukohalt, siis maaklerile vastutust panna ei saa. Toodud näide kruntide puhul, kus juba praegu midagi teha ei saa, aga maakler krunti müüb, siis langeb maaklerile vastutus sellest teada. Seda, mis praegu kehtib, peab teadma.¹¹⁹

Kokkuvõtteks saab tõdeda, et kinnisvaramaakleri tegevust on kõige paremini reguleeritud Skandinaavia maades. Seal on olemas nõuded, milliseid peaksime ka meie üle võtma, et

¹¹⁸ Lepp, A. Maakleritel vähe lisainfot. Äripäev, 5. juuni 2013, lk 8.

¹¹⁹ Lepp, A. Maakleritel vähe lisainfot. Äripäev, 5. juuni 2013, lk 8.

kindlustada kinnisvaramaakleri teenuse kõrge kvaliteet. Kinnisvaramaakler on isik, kellele on omistatud kõrgendatud usaldus tänu tema erilistele teadmistele antud valdkonnas.

Juba 2005. aastal alustati Eestis kutsestandardite väljatöötamist. Töörühm esitas ettepaneku luua 8-tasemeline kõiki kvalifikatsioonitüüpe hõlmav riiklik kvalifikatsiooniraamistik, mis jõustus 01.09.2008 uue kutseseadusega. Eesti kutseregistri suhestamine (EKR) Euroopa Liidu (EQF) omaga toimus kuni 2011. aasta augustini.

Kutsestandardi aluseks on kinnisvaratehingute kutsealal töötavate inimeste kutsealade kompetentside arendamine ja hindamine.

See kutsestandard avab kinnisvaramaakleri mõiste ja selleks on isik, kes tegutseb kinnisvaratehingutes käsundiandja nimel või vahendajana. Kinnisvaramaakleri peamiste tööülesannetena on välja toodud tööülesanded, millisteks on käsundi alusel vahendada kinnisvara ostu, müügi, üüri ja renditehinguid ja anda kinnisvaravaldkonnaga seonduvaid õiguslikke konsultatsioone. Maakler tegutseb iseseisvalt või meeskonnas ning vastutab oma tegevuse eest. Maaklerid juhivad oma töös seadusandlusest, EVS-EN 15733 standardist ja Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja heade tavade koodeksist.¹²⁰

Kutsestandard sätestab kutsekirjelduse (A-osa), kompetentsusnõuded (kohustuslikud B-osa) ja kutset läbivad kompetentsid ning üldteabe koos lisadega (C-osa).

A-osa toob välja kinnisvaramaakleri tööosad, töö keskkonna ja eripära, töövahendid, tööks vajalikud isikuomadused, kutsealase ettevalmistuse ning enamlevinud ametinimetused.

B-osa toob välja turuinformatsiooni kogumise ja analüüsimise, teenuse turustamise, läbirääkimiste pidamise, objekti ülevaatamise ja käsunduslepingu sõlmimise, objekti turustamise, tehingu ettevalmistamine ja vormistamine, objekti valduse üleandmine. Samuti sätestab B-osa kutset läbivad kompetentsid: suhtlemisoskus, meeskonnatöö ja klienditeenindus, kutse eetika põhimõtete järgimine, tegevuste planeerimine, enesearendamine / elukestva õppe protsessis osalemine, keskkonnahoidliku tööstiili hoidmine, keeleoskus, arvutioskus.

¹²⁰ Sihtasutus Kutsekoda. Kutsestandardid. Kinnisvaramaakler, tase 5, 2014.
<http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10509779> (24.05.2015).

C-osa sätestab teave kutsestandardi koostamise ja kinnistamise kohta ning viide ametite klassifikaatorile.

Hetkel on kutse taotlemine veel vabatahtlik ja rohkem on taotlejaid suuremate kinnisvarafirmade töötajatest. Taotlemise tasu on 200 eurot ning taotlemise lõppedes ja läbimisel väljastatakse kutsetunnistus.

Autor leiab, et tulevikus peaksid kõik kinnisvaramaaklerid omama sellist kutsetunnistust, sest selle olemasoluga on võimalik töötada ka teistes Euroopa Liikmesriikides. Seda just seetõttu, et mõnedes EL riikides on kinnisvaramaakleri elukutse seadusega reguleeritud, teistes puudub aga kvalifikatsioonisüsteem üldse, kolmandates kehtivad samaaegselt aga erialaliitude väljatöötatud sertifitseerimistingimused. Nõuete ühtlustamine läbi Euroopa standardi garanteerib turul toimuvate tehingute usaldusväärset.¹²¹

Novembris 2012 hakkas kehtima rootslastelt üle võetav maaklerite teenusstandard. Teenusstandardi kehtestamine võib praegust turuolukorda tõsiselt muuta. Näiteks maakleritasu, mis on üüriturul praegu üürniku kanda, jääks teenusstandardi kohaselt teenuse tellija ehk korteri või maja omaniku maksta. „Maksma peab teenuse eest see osapool, kes selle tellib. Kui maakler esindab lepingu alusel omanikku, siis peab teenuse eest maksma viimane. Kui maakler otsib korterit üürnikule, siis peab teenuse eest maksma üürnik,“ ütles Eesti kinnisvaramaaklerite koja juhatuse liige Ingmar Saksing. Standardi kehtestamine on tähtis ka sellepärast, et see annab esimest korda Eestis tarbijale aluse pöörduda tarbijakaitseameti poole, kui ta tunneb, et pole maakleriteenusega rahul. Tarbijakaitseametil tekib aga omakorda alus võrrelda osutatud teenust standardis sätestatuga.¹²²

Samuti peab ta teavitama ostjat kõigest ostetava kinnisvara kohta kuni servituutide, hüpoteekide või kasutuspiiranguteni. Lisaks peab maakler esitama ostjale ka dokumendi, mis tõestab, et tal on seoses tehinguga õigus makseid vastu võtta. Müüjale peab kinnisvaramaakler koostama ja edastama ülevaate müüdava kinnisvara turuhinna kohta, ülevaate makstavatest tasudest ja lõivudest ning esitama nimekirja tehinguks vajalikest dokumentidest. Uue standardi kohaselt

¹²¹ Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010 (24.05.2015).

¹²² Jõeäär, T. Eesti maaklerid püüavad libamaakleritest lahti saada. Eesti Päevaleht, 24. september 2012, lk 6.

enam nii ei saa ja maakler ning omanik, keda ta esindab, peavad sõlmima kirjaliku lepingu, kus on kirjas osapoolte standardist lähtuvad kohustused ja õigused. Kuidas Rootsist lähtuva standardi ülevõtt Eestis läheb ja milliseid muudatusi see ennekõike Eesti üüriturule kaasa toob, näitab tulevik.¹²³

Kutseline kinnisvaramaakler on isik, kellel on vastav kutsetunnistus ehk teisisõnu vastav kompetents ja ta on kutse andja poolt hinnatud. Kutse taotlemise eeltingimuseks on see, et inimesel, kes seda taotleda soovib, on vähemalt kaheaastane kinnisvaravahenduse valdkonnaalane töökogemus.¹²⁴ Töökogemus on väga oluline, sest igapäevaselt töötades tuleb lahendada erinevaid probleeme kinnisvara valdkonnas. Nende lahendamine aga näitab professionaalsuse taset antud valdkonnas. Igal juhul peab see isik teadma, millise probleemiga kuhu pöörduda, et abi oleks kõige kiirem ja professionaalsem.

Kindlasti peab see isik olema ka Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liige. Liikmelisus tähendab tarbijale sarnaselt kutsetunnistusega professionaalsemat teenindust.¹²⁵ Koja liikmeks saamise eelduseks on aga see, et inimene on töötanud vähemalt ühe aasta kinnisvaramaaklerina. Seejuures saadakse koja liikmeks ainult soovitude alusel. Muude kohustuste kõrval on koja liige kohustatud kinni pidama headest tavadest. Lihtsamate probleemide korral saab koda klienti aidata ja koja liige võib oma kontaktandmete juures kasutada selle kohta käivat märki/märgistust.

Maakler, kes on koja juures registreeritud, siis seda saab kontrollida iga inimene, samuti saab ta vajadusel teavet selle kohta, milline on tema eelnev praktika ning spetsialiseerumine.

Tähtsamaks on aga see, et maakler kinnitab kirjalikult, et ta jälgib Euroopa Liidu teenuse standardist tulenevaid nõudeid.

Kinnisvaratehing on inimese elus üks tähtsaim ja suurim rahaline tehing, mis tähendab, et seda tehingut tegema hakates tuleb väga tähelepanelikult jälgida erinevaid aspekte. Kõigepealt kohavalik, suuruse määratlemine, hinnaklaasi kuuluvus – need on tähtsaimad, millele tuleb tähelepanu pöörata.

¹²³ Jõeäär, T. Eesti maaklerid püüavad libamaakleritest lahti saada. Eesti Päevaleht, 24. september 2012, lk 6.

¹²⁴ Saksing, I. Kinnisvara. Kuidas valida maaklerit? Äripäev, 1. oktoober 2012.
<http://www.aripaev.ee/uudised/2012/09/30/kinnisvara-kuidas-valida-maaklerit> (13.05.2015).

¹²⁵ Saksing, I. Kinnisvara. Kuidas valida maaklerit? Äripäev, 1. oktoober 2012.
<http://www.aripaev.ee/uudised/2012/09/30/kinnisvara-kuidas-valida-maaklerit> (13.05.2015).

Meie ajakirjanduses on olnud väga mitmeid artikleid, kus tuuakse välja libamaakleri tegevuse tagajärgi. Kuid, kes siis on see libamaakler ja kuidas vältida libamaaklerit. Raivo Sihver¹²⁶ on 22.01.2004 kirjutanud, et Lõuna Eesti kinnisvaraturul tegutseb ligi 200 maaklerit, kellest 80 on väidetavalt libamaaklerid. Libamaakler on tavaliselt inimene, kes näeb kuulutust ja palub endale (kui huvitatud ostjale) objekti näidata (vahel isegi ei käi kohal). Ta soovib teenida kerget ja kiiret kasumist, võtab ühendust telefoni teel ja kui objekti omanik nõustub, siis tulevikus võib tekkida vahendustasu maksmise kohustus.

14.05.2015 ajalehes Postimees avaldatud artiklist (12.11.2011) saame teada, et libamaaklerid trügivad tavaliselt üürniku ja korteriomaniku vahele.¹²⁷ Libamaakler ei sõlmi kirjalikku lepingut, sest tuginedes võlaõigusseadusele on suuliselt sõlmitud leping samuti leping, kuigi sellest on võimalik taganeda aga ainult 14 päeva jooksul.

Mina leian, et libamaaklerite aeg hakkab läbi saama, sest kui vaadata kinnisvaramaakleri tööde mahtu ja ulatust, siis ei ole see mitte nii kerge nagu esmapilgul tundub. Selleks, et saada head tasu, tuleb teha ka kõvasti tööd, sest mitte iga maakleri poolt näidatud objekt ei lähe tehingusse. Mina kui maakler, kes võtan ette objekti müügi või üürimise, katsun endale selleks teha kõik vajaliku informatsiooni antud objekti kohta. On olnud juhuseid, kus minul tuleb lisaks maakleritööle tegelda ka inimese nõustamisega õiguslastes küsimustes. Tihti on nendeks probleemideks just kaasomand ja sellega seonduvad probleemid. Mina oma tööpraktikast tean, kui tähtis on kinnisvaramaaklerina lepingu kirjalik sõlmimine, sest see välistab hilisemad pretensioonid ning hoiab ära vaidlused kõikide osapoolte vahel.

Eesti Kinnisvarafirmade Liit tegeleb palju kinnisvaraalaste koolitusega. Üheks tähtsaks on koolitunnistusega maaklerid. Nende seisukohast on kinnisvaraturuga seonduv alles lapsekingades ehk tegutsetus alles viimased 16 aastat, siis sellel teemal on palju küsimusi ja erinevaid väärkäsitusi.¹²⁸

¹²⁶ Sihver, R. Kinnisvaramaakler aitab korterit või maja osta ning müüa. Vooremaa, 22. Jaanuar 2004.

<http://www.vooremaa.ee/kinnisvaramaakler-aitab-korterit-voi-maja-osta-ning-muua/> (13.05.2015).

¹²⁷ Loonet, T. (toim). TV3: libamaaklerid trügivad üürniku ja korteriomaniku vahele. Postimees, 12. november 2011. <http://tarbija24.postimees.ee/632016/tv3-libamaaklerid-trugivad-uurniku-ja-korteriomaniku-vahele> (14.05.2015).

¹²⁸ Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Mida sisaldab vahendustasu ja mida klient selle eest saab? 29. november 2007. <http://www.ekfl.ee/index.php/web/uudised/2007/3> (10.05.2015).

Samuti annavad nad teada, et ajapikku suruvad koolitatud maaklerid isehakanud turult välja tänu oma teadmistele ja usaldusväarsusele klienditeenindusele.¹²⁹ Kliendid on ajapikku muutunud nõudlikumaks ja see sunnib maaklereid rohkem pingutama.

Kokkuvõttes ei suuda libamaaklerid pakkuda enam kvaliteetset teenust ning nende asemele hakatakse üha enam eelistama haritud ja tunnitusega maaklereid. Meil Tallinnas on juba tänavapildis esimesed reklaamplakatid, kus on tekst – elukutseline kinnisvaramaakler ja pilt ning nimi. See tekitab inimestes usaldust ja turvatunnet ning kindlasti annab juurde jõudu kinnisvaramaakleri kutseeksami taotlemiseks.

Maakleri teenust on vaja juhul, kui sul pole endal aega, võimalust ja oskust müügiga tegeleda, sh käia võimalikele ostjatele kinnisvara näitamas, või kui pole aega tegeleda ostuks sobiva kinnisvara otsimisega.

Kui sul puudub kogemus ja dokumentide põhjad eellepingu sõlmimiseks, üleandmis- ja vastuvõtuaktide koostamiseks.

Kui ostja ei soovi sissemaksu raha kanda sinu arvele, siis on vaja näiteks; maaklerfirmat.

Kelle kontole kantakse sissemaksu raha deposiiti, kuni tehing on notari juures sõlmitud.

Kui ostja ei tea, kuidas ostuks pangast laenu võtta.

Kui soovite, et teie kinnisvara müügireklaam ilmuks peale City24 ja teiste kinnisvaraportalide ka maaklerfirma reklaamikanalites.

Maakleri käest saab kõige tõenäolisemalt teada kinnisvara reaalse müügihinna ja prognoositava tehinguni kuluva ajalise perioodi.

Maakler võib müüja või ostja eest paljugi ära teha, aga loomulikult on teenusel oma hind. Hakates omale uut kodu soetama või soovides olemasolevat maha müüa, tekib ikka küsimus, kas tegeleda sellega ise või kasutada maaklerit. Kui ostjaks on hea sõber, siis on vaevalt mõtet maaklerile teenustasuna sajalisi loovutada. Ent kui võib arvata, et müük ei lähe kõige libedamalt või pole ostjal aega netisügavustes pakutava hulgas kaevuda, saab maakler abiks olla.¹³⁰

Kui kellelgi on plaanis kinnisvaraga tehinguid teha ja ta vajab selleks abi, siis kõige õigem viis leida usaldusväärne maakler on otsida soovitajaid. Kui tuttavatelt abi ei saa, siis järgmise

¹²⁹ Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Turu vallutavad koolitunnistusega maaklerid. 5. märts 2007. <http://www.ekfl.ee/index.php/web/uudised/2007/68> (10.05.2015).

¹³⁰ Kalberg, S. Miks kasutada kinnisvara müües või ostes maaklerit. Äripäev, 10. aprill 2013, lk 4.

sammuna soovitab Laid teha valik tuntud kinnisvarabüroode vahel ja tutvuda nende kodulehtedega. Kontaktide nimekiri on seal reeglina pikk, kuid eelistada tasuks kutsetunnistusega maaklerit. Tegutsevate atesteeritud maaklerite täisnimekirja leiab ka maakleritekoja kodulehelt.¹³¹

Kinnisvaramaakleriga seonduv temaatika tuleks kindlasti lähiajal seaduseandja pilguga üle vaadata, sest tuleks seaduslikul tasandil kehtestada isikulised nõuded selles valdkonnas tegutsejatele ja seda läbi kutseorganisatsiooni.

Eesti-Rootsi kaubanduskoja esimees Peeter Aspe on väitnud, et pikas perspektiivis on tegemist maaklerite endi elujäämise küsimuse lahendamisega. Rootsis reguleerib kinnisvaramaaklerite tegevust seadus: Estate Agent's Act.¹³² Kui kaob usaldus ostjate ja müüjate vahel maaklerite vastu, siis hakkavad selle valdkonnaga tegelema teised, kes tahavad teha kõike kokkulepitud reeglite kohaselt. Ta möönab, et 1980-ndate aastate lõpus olid Rootsis samuti sellised ajad, kus maakleritel oli äärmiselt kehv ja vilets maine aga praeguseks on see muutunud, sest Rootsis ei häbene maaklerid oma ametit. Seda tänu sellele, et maaklerid läbisid registratsiooni ja tegid kokkuleppe heade tavade kasutamisel. Rootsis kasutatakse maaklerite vahendusteenust 95% ulatuses kogu tehtavatest tehingutest.

Standardi kehtima hakkamisega antakse tarbijalt esimest korda alus pöörduda teenuse kvaliteedi osas tarbijakaitse ameti poole, et saada hinnang teenuse osutamise kvaliteedile. See standard kohustab maaklerit selles osas, et ta peab informeerima klienti tema õigustest ja kohustustest. Nii on Ingmar Saksing¹³³ 01.10.2012 öelnud, et maakler peab andma nõu otsitava kinnisvara turuhindade, tõenäoliste kulude, hindade jms.kohta. Samuti peab ta ostjale esitama informatsiooni selle kohta, milline on müüja õigus objektile või valdusele ja millised piirangud antud objektile on.

Kokkuvõtteks on nõudmised kinnisvaramaakleritele riigiti erinevad, sest mõnes riigis piisab vastava eriala eksami läbimisest, teistes nõutakse litsentsi ehk tegevus on litsentseeritud ja mõnes hoopis erialaste teadmiste saamiseks ülikooli lõpetamist. Siinkohal on hea näitena tuua välja

¹³¹ Kalberg, S. Miks kasutada kinnisvara müües või ostes maaklerit. Äripäev, 10. aprill 2013, lk 4.

¹³² Rootsis reguleerib kinnisvaramaaklerite tegevust seadus: Estate Agent's Act.

¹³³ Saksing, I. Kinnisvara. Kuidas valida maaklerit? Äripäev, 1. oktoober 2012.

<http://www.aripaev.ee/uudised/2012/09/30/kinnisvara-kuidas-valida-maaklerit> (13.05.2015).

Taani, kus kinnisvaramaakleri eksamile on nõutav eriharidus ning kahe aastane praktikakogemus antud valdkonnas.

Skandinaavia riikides (Rootsi ja Taani) sõlmivad reeglina kinnisasja võõrandamislepinguid vaid litsentseeritud kinnisvaramaaklerid, kuid Inglismaal on selline tehingute sõlmimise õigus antud advokaatidele ja litsentseeritud juristidele või õigusnõustajatele (*licenced conveyancers*).¹³⁴ Tegemist on Euroopa Komisjoni tellimusel Bremeni Ülikoolis teadlaste poolt 2007. aastal läbi viidud kinnisasjade omandamise ja võõrandamise tehinguid puudutava uuringuga, mis hõlmas kokku 21 Euroopa Liidu liikmesriiki, kuid Eesti nende hulgas ei olnud.)

Standardeid liigitatakse kaheks, ühed on vabatahtlikud ja teised kohustuslikud. Kohustuslikeks loetakse neid, millised tekivad õigusaktis standardile viitamise kaudu. M. Mikiver on oma *Juridica* artiklis teemal „Õiguslikult siduvad standardid“ seda käsitlenud.¹³⁵

Kehtivas võlaõigusseaduses puudub viide EVS-i kohta ning seega ei ole tegemist kohustusliku standardiga vaid vabatahtliku soovitusliku standardiga.

Seega Eesti Vabariigis on ülimuslikuks seadus ja mitte standard. Standard näeb küll ette, et maaklerilepingu vorm on kirjalik, kuid tugevamat nõuet maaklerilepingule Eesti Vabariigi seadusandlus ei kehtesta.

3.2. Advokaatide kutsestandardid

Autor analüüsib käesolevaga advokaadi tegevust reguleerivaid õigusakte selleks, et aru saada milliseid standardeid on kehtestatud advokaatidele. Vaatluse all on advokatuuriseadus¹³⁶, advokatuuri kodukord¹³⁷, advokaadi eetikakoodeks¹³⁸ ja Euroopa advokaatide eetikakoodeks¹³⁹.

Advokaati tegevuse suhtes on ette nähtud kõrged standardid advokaadi teenuste osutamiseks. Advokatuuri eetikakoodeksi § 5 lg 1 sätestab, et advokaadi ja kliendi vaheline suhe rajaneb

¹³⁴ Schmid, C. U., Sebastian, S., Lee, G. S., Fink, M., Paterson, I. *Conveyancing Services Market*. Bremen: ZERP jt 2007, lk 33–42. http://ec.europa.eu/competition/sectors/professional_services/studies/studies.html (25.11.2014).

¹³⁵ Mikiver, M. Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. *Juridica* 2009/9, lk 660.

¹³⁶ Advokatuuriseadus. RT I 2001, 36, 201 / RT I, 29.06.2014, 109

¹³⁷ Eesti Advokatuur. Eesti Advokatuuri kodukord, 2015. <https://advokatuur.ee/est/oigusaktid/kodukord> (20.05.2015).

¹³⁸ Eesti Advokatuur. Eesti advokatuuri eetikakoodeks, 2013. <https://advokatuur.ee/est/oigusaktid/eetikakoodeks> (20.05.2015).

¹³⁹ Eesti Advokatuur. Euroopa advokaatide eetikakoodeks, *n.d.* <https://advokatuur.ee/est/oigusaktid/eetikakoodeks/euroopa-eetikakoodeks> (20.05.2015).

usaldusel. Advokaadi ja kliendi vahel sõlmitava käsunduslepingu alusel osutab advokaat kliendile advokaaditeenust. AdvS § 55 lg 3 alusel kliendilepingule kohaldatakse käsundit reguleerivaid sätteid, arvestades AdvS sätestatud erisusi.

VÕS § 619 järgi käsunduslepinguga kohustub üks isik (käsundisaaja) vastavalt lepingule osutama teisele isikule (käsundiandja) teenuseid (täitma käsundi), käsundiandja aga maksma talle selle eest tasu, kui selles on kokku lepitud.

Käsundusleping kui selline näeb ette lojaalsus- ja hoolsuskohustuse täitmist kliendi ülesannete täitmisel, kuid ei ole võrreldes töövõtulepinguga suunatud kindlaks määratud tulemuse saavutamisele. VÕS regulatsioon töövõtulepingu kohta ütleb, et töövõtulepinguga kohustub üks isik (töövõtja) valmistama või muutma asja või saavutama teenuse osutamisega muu kokkulepitud tulemuse (töö), teine isik (tellija) aga maksma selle eest tasu (VÕS § 635 lg 1).

Hoolsuskohustus eeldab seda, et advokaat täidab oma töökohustusi kliendi ees nõuetekohasel viisil.

Lojaalsuskohustus nõuab, et advokaat lähtuks üksnes enda kliendi huvidest, kuna kliendi huvid on advokaadi jaoks primaarsed.

Järelevalvet advokaadi lojaalsus- ja hoolsuskohustuse täitmise üle Eestis teostab Eesti Advokatuur. AdvS §-ga 3 on ette nähtud, et advokatuuri pädevuses on:

- 1) advokatuuri vastuvõtmine ja sealt väljaarvamine;
- 2) järelevalve advokatuuri liikmete kutsetegevuse ja kutse-eetika nõuete täitmise üle;
- 3) järelevalve Eestis tegutsevate välisriigi advokaatide kutsetegevuse ja kutse-eetika nõuete täitmise üle;
- 4) advokaatide täiendusõppe korraldamine;
- 5) riigi õigusabi osutamise korraldamine ning oma liikmete kaudu riigi õigusabi osutamise tagamine;
- 6) advokatuuri vara valitsemine;
- 7) advokaatide muude kutseküsimuste lahendamine.

Vastavalt AdvS § 6 lg-le 4 advokatuuri organite õigusaktid ja otsused on advokatuuri liikmetele kohustuslikud.

Advokaadile on sätestatud kõrgendatud selgitamiskohustus, mida sätestab otseselt AdvS ja muud advokaatidele ja advokaadibüroole kohustuslikud õigusaktid.

Üldised selgitamiskohustused on näiteks see, et potentsiaalne klient peab olema informeeritud advokaatide vastuvõtuaegade kohta (AdvS § 59).

Advokaadibüroo pidaja või advokaat teeb kliendile esimese hinnapakkumise ning selgitab tasu kujundamise aluseid (AdvS § 60 lg 2).

Iseenesest advokaadibüroo peab vastama potentsiaalsete klientide päringutele ja vastama neile, kui see ei ole vastuolus advokaadi kutsetika ja konfidentsiaalsusega.

Sisesuhetes kliendiga peab advokaat alati täitma selgitamiskohustust. Advokaat selgitab kliendile asja lahendamise käiku, selgitab riske, vastab õigeaegselt ja nõuetekohaselt kliendi küsimustele ja päringutele jms.

Kui rääkida advokaadi töö kvaliteedi nõuete täitmisest, siis lisaks üldisele hoolsuskohustusele peab advokaat olema sõltumatu ja lähtuma headest kommetest ja südametunnistusest (AdvS § 43). Advokaatide kollegiaalsuse põhimõte ütleb seda, et juhul kui advokaat ei tea, kuidas tekkinud olukorras oleks eetilisel õigesti käituda, peab ta pöörduma abi saamiseks advokatuuri või kollegide poole.

Kutsetika standardid on kõrged, mistõttu alates 01.03.2013 advokatuur otsustas muuta varem kehtinud regulatsiooni advokatuuriseaduses ning kehtestada uus kord. Seni kehtinud kolmeastmelise süsteemi asemel (vandeadvokaat, vandeadvokaadi vanemabi, vandeadvokaadi abi) oli sätestatud kaheastmeline süsteem (vandeadvokaat, vandeadvokaadi abi). „AdvS 01.03.2013 seletuskirja eelnõus on märgitud, et praktikas ei omandata vandeadvokaadi kutsenimetust läbi kahe etapi (vandeadvokaadi abi ja vandeadvokaadi vanemabi), vaid vandeadvokaadi eksam sooritatakse pärast ühe etapi läbimist (vandeadvokaadi abi või vandeadvokaadi vanemabi) ja samuti ei ole suurt vahet vandeadvokaadi abi ja vandeadvokaadi vanemabi õiguspädevusel. Seaduse jõustumisel muutub advokatuuri kolmeastmeline

liikmeskond kaheastmeliseks, advokatuuri liikmed on edaspidi vandeadvokaadid ja vandeadvokaadi abid.¹⁴⁰

Lisaks sellele 01.03.2013 eelnõu seletuskirjas on märgitud, et „AdvS § 26 lõike 1 muutmisega peab vandeadvokaadi kutsenimetuse taotlemiseks edaspidi töötama vandeadvokaadi abina senise kahe aasta asemel kolm aastat. Praktika on näidanud, et senine kaheaastane vandeadvokaadi abina praktiseerimise aeg ei pruugi olla noortele juristidele kogemuse omandamiseks ja iseseisvalt vandeadvokaadina tööleasumiseks piisav ja seetõttu on vaja pikendada vandeadvokaadi abina praktiseerimise minimaalset aega kolme aastani. Isikutele, kes sooritavad vandeadvokaadi abi eksami enne kõnesoleva eelnõu jõustumist, säilitatakse võimalus sooritada vandeadvokaadi eksam pärast kaheaastast tegutsemist vandeadvokaadi abina.“¹⁴¹

Seega AdvS 01.03.2013 reformiga oli muudetud advokaatide staatuste struktuur ning pööratud veelgi rohkem tähelepanu eetika nõuete täitmisele (kuigi advokaatide kutseeetika standardid olid ka enne 01.03.2013 AdvS redaktsiooni üsna kõrged).

Advokatuuri eetikakoodeksi § 8 lg-ga 1 on ette nähtud, et advokaat peab õigusteenuse osutamisel tegutsema üksnes kliendi huvides, eelistades kliendi huve enda ja kolmandate isikute, sealhulgas kolleegide huvidele. Advokaat on kohustatud kasutama kliendi huvides kõiki vahendeid ja viise, mis ei ole vastuolus seadusega ja kutse-eetika nõuetega, säilitades au ja vääriskuse.

Samas ka eetikakoodeksi § 13 lg 1 alusel peab advokaat välistada huvide konflikti olukorda, milles kliendi ja vastaspoole huvides on vastuolus. Huvide konflikti tuvastamisel või kahtluste olemasolul peab advokaat vastaspoole ülesandest, mis on vastuolus enda kliendi huvidega, keelduda. Juhul kui advokaat ülesandest ei keeldu, rikub ta kutse-eetikat.

Advokaat ei tohi samas asjas esindada või kaitsta kahte või enamat klienti või osutada neile muud õigusteenust, kui nende isikute huvid on vastuolus. Advokaat ei või osutada kliendile õigusteenust juhul, kui esineb asjaolu, mis kahjustab või võib kahjustada advokaadi võimet täita koodeksi § 8 lg 1 nõudeid ja tegutseda üksnes kliendi huvides (huvide konflikt), välja arvatud

¹⁴⁰Advokatuuriseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri 27.08.2012 (autorile kätte saadav paber kandjal).

¹⁴¹Advokatuuriseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri 27.08.2012 (autorile kätte saadav paber kandjal).

juhul, kui advokaat on sellisest asjaolust klienti teavitanud ja klient siiski soovib, et advokaat talle õigusteenust osutaks.

Aukohtus 26.04.2000 otsuses vandeadvokaat X suhtes leidis, et juhul kui ühe büroo erinevad advokaadid soovivad osutada õigusabi vastaspooltele, tuleb kliente teavitada õigusabilepingu sõlmimisel, et ülesanne on täitmiseks võetud büroo mõne konkreetse advokaadi, mitte aga büroo poolt tervikuna.

Aukohus 11.02.2011 otsuses vandeadvokaat X suhtes asus seisukohale, et olukorras, kus sama büroo vandeadvokaat on kliendi nimel saatnud välja allkirjastatud pankrotihoiatuse, ei ole sama büroo teise vandeadvokaadi tegevus sellele vastuse projekti koostamisel kooskõlas advokaadi eetikaga.

Sellega väljendub advokaadi lojaalsuskohustus kliendi suhtes.

Advokaadi hoolsuskohustus on sätestatud eelkõige advokaadi eetikakoodeksi §-s 14.

Advokaat on kohustatud ülesande vastuvõtmisel või sellest keeldumisel, samuti ülesande täitmisel või ülesande täitmisest loobumisel kohtlema kõiki isikuid võrdselt, sõltumata kodakondsusest, rahvusest, rassist, nahavärvusest, soost, keelest, päritolust, usutunnistusest, poliitilistest või muudest veendumustest, samuti varalisest ja sotsiaalsest seisundist või muudest sarnastest asjaoludest (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 1).

Advokaadi osutatud õigusteenus peab olema asjatundlik ning põhinema tehinguolude, tõendite, õigusaktide ja kohtupraktika põhjalikul uurimisel. Asjatundliku õigusteenuse eelduseks on see, et advokaat täiendab pidevalt oma kutsealaseid teadmisi ja oskusi. Advokaat ei või kasutada kliendi huvide kaitsmiseks seadusega vastuolus olevaid viise ja vahendeid (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 2).

Advokaat peab kliendile selgitama, missugused on võimalused ja eeldused kliendi poolt soovitava lahenduse saavutamiseks. Menetluse alustamise otsustab klient (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 2¹).

Advokaat täidab kliendi ülesande mõistliku aja jooksul või õigusteenuse lepingus kokkulepitud tähtpäevaks ning hoidub kliendile põhjendamatute kulutuste tekitamisest (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 3).

Aukohtu 19.03.2008 assotsieerunud liikme X suhtes tehtud otsuse kohaselt teatud piirini on advokaadil õigus otsustada, millises järjekorras ta oma tööd teeb, kuid selline õigus oma tööd planeerida ei õigusta asjade menetlemise väljumist mõistliku aja piiridest. Võrdsuse põhimõttest lähtuvalt tuleb üldjuhul isikute taotlused lahendada nende saabumise järjekorras.

Advokaat peab klienti regulaarselt teavitama ülesande täitmisega seonduvatest asjaoludest ning vastama kliendi järelepärimistele asjakohaselt ja õigeaegselt, võimalusel pöördumises kasutatud keeles (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 4).

Aukohtu 22.06.2006 otsuses X suhtes aukohus leidis, et kliendi teavitamiskohustuse sisustamisel tuleb kliendipoolset ülesannet mõista laiemas kontekstis ja lähtudes kliendi sisulisest eesmärgist, sest õigus saada tõepäraselt informatsiooni kõigist ülesandega seotud asjaoludest on kliendi vääramatu õigus, mis omab iseseisvat väärtust ning millel põhineb advokaadi ja kliendi usaldussuhe.

Aukohus leidis 12.03.2008 otsuses vandeadvokaadi X suhtes, et vaidluse korral peab advokaat olema valmis tõendama, et on täitnud kohustuse teavitada klienti regulaarselt ülesande täitmisega seonduvatest asjaoludest.

Aukohtu 15.11.2012 otsuses vandeadvokaat X suhtes asus aukohus arvamusele, et arvestades advokaadi töö iseloomu, on mõistlik eeldada, et advokaat kontrollib oma e-kirju vähemalt kord päevas.

Advokaat ei ole kohustatud kontrollima kliendi poolt talle usaldatud teabe õigsust. Advokaat ei vastuta kliendi poolt talle esitatud andmete tõele vastavuse eest (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 5).

Advokaadibüroo pidaja tagab, et kliendi poolt advokaadile ülesande täitmiseks usaldatud või ülesande täitmisel kliendi nimel saadud raha, väärtpabereid ja muud vara hoitakse eraldi

advokaadibüroo või advokaatide varast ning selle üle peetakse eraldi arvestust (Advokaadi eetikakoodeksi § 14 lg 6).

Eetikakoodeksi § 12 lg 4 kohaselt advokaat ei võta ülesannet vastu, kui tema töökoormus seda ei võimalda, samuti siis, kui advokaadi kutseoskused- ja teadmised selles valdkonnas ei võimalda kliendi huve parimal võimalikul viisil kaitsta.

Vastavalt AdvS § 43 lg-le 2 advokaadile usaldatud andmed on konfidentsiaalsed. Tunnistajana ülekuulatavale advokaadile, advokatuuri või advokaadibüroo töötajale ei või talle õigusteenuse osutamisega teatavaks saanud asjaolude kohta küsimusi esitada ega temalt seletust nõuda.

AdvS § 45 lg 1 alusel advokaat on kohustatud hoidma saladuses talle õigusteenust osutades teatavaks saanud andmeid, tema poole õigusteenuse saamiseks pöördumist ja õigusteenuse eest makstud tasu suurust. Kohustus ei ole ajaliselt piiratud ja kehtib ka pärast advokaaditegevuse lõppemist. Kohustus kehtib ka advokaadibüroo töötaja ja advokatuuri töötaja kohta ning selle avaliku teenistuja kohta, kellele on advokaadi kutsesaladus teatavaks saanud teenistuskohustusi täites. Advokaadi poole õigusteenuse saamiseks pöördumise ja temale õigusteenuse eest makstud tasu suuruse saladuses hoidmise kohustus ei kehti riigi õigusabi osutamise ja selle eest makstava tasu suhtes. AdvS § 45 lg 5 järgi esimese astme kuriteo ärahoidmiseks on advokaat õigustatud esitama halduskohtu esimehele või tema määratud sama kohtu halduskohtunikule põhjendatud kirjaliku taotluse kutsesaladuse hoidmise kohustusest vabastamiseks. Kohtunik vaatab taotluse viivitamata läbi ja annab kohustusest vabastamiseks kirjaliku loa või keeldub sellest.

Vastavalt reklaamiseaduse (ReKS) §-le 29¹ advokaadil, advokaadiühingul, vandetõlgil, patendivolinikul ja patendivoliniku äriühingul on lubatud oma tegevust reklaamida, kui reklaam ei ole vastuolus kutse-eetika nõuetega ja reklaam ei kutsu üles lepingut sõlmima. Advokaati ja advokaadiühingut käsitatakse advokatuuriseaduse tähenduses, vandetõlki vandetõlgi seaduse tähenduses ning patendivolinikku ja patendivoliniku äriühingut patendivoliniku seaduse tähenduses.

Seega peab advokaadi reklaam olema mõõdukas ja mitte agressiivne.

Euroopa advokaatide eetikakoodeksi p 2.6.1 kohaselt advokaadil on õigus informeerida avalikkust oma tegevusest tingimisel, et see informatsioon on õige ja pole eksitav, järgides

konfidentsiaalsuse kohustust ja teisi advokaadikutse põhiväärtusi. Samas p 2.6.2 järgi advokaadi isiklik reklaam igasuguses meediavormis, näiteks press, raadio, televisioon, elektrooniline äriside jne on lubatud sellises ulatuses, mis on kooskõlas p 2.6.1 nõuetega.

Väärrib mainimist ka advokaadi käitumine avalikkusega. Advokaadi eetikakoodeksi § 25 lg 1 kohaselt advokaat arvestab avalikkusega suhtlemisel kutse-eetika nõudeid.

Aukohtu 18.04.1995 otsusega vandeadvokaat X suhtes asus aukohus arvamusele, et advokatuuri liikmete poolt ajakirjanduses advokatuuriteemaliste artiklite avaldamine on vajalik ja põhjendatud, kuid oma ajakirjandusliku tegevusega ei tohi advokatuuri liige kahjustada advokatuuri mainet, oma avalikes esinemistes peab lähtuma kutse-eetika ja kollegiaalsuse põhimõtetest. Advokatuuri ja kolleegide kohta käiv konstruktiivne ja põhjendatud kriitika tuleb avaldada advokatuuri organites. Avalikes esinemistes ei või advokaat kasutada kutsenimetuse sünonüümina vulgaarkeelendeid. Kahemõttelised võrdlused ja vihjed advokaatide õiguslikult kaheldavatele sissetulekuallikatele kahjustavad advokaadi kui õigusabistaja autoriteeti ja usaldusväarsust.

AdvS § 55 lg 1 kohaselt õigusteenuse osutamiseks sõlmib advokaadibüroo pidaja isikuga kliendilepingu, milles lepitakse kokku õigusteenust osutava advokaadi nimi, tema volitus ja ülesanded ning advokaaditasu vorm ja suurus või määr. Seega nõuab seadus, et advokaadibüroo ja kliendi vaheline leping sisaldaks andmed advokaaditasu kohta.

AdvS § 55 lg 2 alusel advokaadibüroo pidaja ei või volitada kliendile õigusteenust osutama advokaadibüroo töötajat, kes ei ole advokaat, ega anda ühisvolitust õigusteenuse osutamiseks advokaadile ja isikule, kes ei ole advokaat. See põhimõte tähendab, et advokaadibüroos teenuseid osutab ainult advokaat ning advokaadibüroo mitteadvokaadist töötajad täidavad abistamisfunktsiooni.

AdvS § 55 lg 4 järgi suulise lepingu sõlmimisest peab advokaat teatama advokaadibüroo pidajale. Suulist lepingut ei või sõlmida kliendi kaitseks kriminaalmenetluses või kliendi esindamiseks kohtus või muus ametiasutuses. Kirjaliku lepingu sõlmimisel kirjutavad lepingule alla advokaadibüroo pidaja, ülesande täitmiseks võtnud advokaat ja klient.

Seega AdvS järgi kliendileping võib olla sõlmitud suulises vormis. Seaduse mõttes suuline leping võib olla sõlmitud ühekordsete väikeste ülesannete ära lahendamiseks. Teiste ülesannete puhul ja seda eriti seoses kliendi kohtus esindamisega peab olema sõlmitud kirjalik kliendileping, mis peab tagama tööülesannete täitmise kvaliteeti ja vältida võimalikke arusaamatusi.

AdvS § 47 järgi õigusteenust osutades tekitatud kahju eest vastutavad advokaadibüroo pidaja ja advokaat solidaarselt. Kokkulepe, mis välistab advokaadibüroo pidaja või advokaadi vastutuse tahtluse või raske hooletusega tekitatud kahju eest, on tühine.

Lõppude lõpuks advokaadil tekkib vastutus kliendi ees kui advokaat oli hooletu kliendi tööülesannete täitmisel ja ta rikkus oma kohustusi. AdvS § 48 lg 1 p 3 näeb ette, et advokaadibüroo peab omama kutsekindlustus minimaalses summas 63 910 eurot. Advokatuuri kodukorra §-ga 23 sätestatakse, et advokaadibüroo pidaja on kohustatud juhatust viivitamata teavitama kutsekindlustuse lepingu sõlmimisest, esitades lepingu ära kirja viivitamata juhatusele.

Lisaks võimalikule vastutusele kliendi ees advokaadil võib tekkida distsiplinaarvastutus. AdvS § 16 lg 1 alusel aukohtumenetluse algatamiseks võib aukohtu või juhatuse poole pöörduda huvitatud isik. Taotlus aukohtumenetluse algatamiseks tuleb esitada kuue kuu jooksul, arvates päevast, mil kaebuse esitaja sai teada või oleks pidanud teada saada taotluse aluseks olevatest asjaoludest.

AdvS § 19 lg 1 alusel advokaadi ja advokaadibüroo tegevust sätestavate õigusaktide või kutse- eetika nõuete eiramise eest võib aukohus määrata advokatuuri liikmele distsiplinaarkaristuse, kui distsiplinaarsüütegu ei ole aukohtumenetluse algatamise ajaks aegunud.

Tuleks pöörata tähelepanu advokaadi suhtes kohaldatavatele distsiplinaarkaristuste nimekirjale.

Distsiplinaarkaristused on järgmised:

- 1) noomituis;
- 2) rahatrahv advokatuuri kasuks 64 kuni 16 000 eurot;
- 3) kutsetegevuse peatamine kuni üheks aastaks;
- 4) advokatuurist väljaheitmine;
- 5) pankrotihaldurina tegutsemise õiguse äravõtmine kuni viieks aastaks.

AdvS § 19 lg 4 alusel distsiplinaarkaristust määrates arvestab aukohus muu hulgas distsiplinaarsüüteo raskust, menetletava asja olemust ja advokaadi varasemat karistatust. Lähtudes eelnevast analüüsist selgub, et advokaadi suhtes on kehtestatud väga kõrged kutsestandardid nii hooldsuskohustuste kui ka lojaalsuskohustuste täitmise suhtes.

Samas kutsetika rikkumise korral advokaadil ja advokaadibüroo pidajal tekib solidaarne vastutus kliendi ees ning advokaat kannab distsiplinaarvastutust. Raskemaks karistuseks advokaadile on ette nähtud advokatuurist väljaheitmine. Küll aga aukohus hindab eetikanõuete rikkumise asjaolusid ning sellest tulenevalt määrab proportsionaalse distsiplinaarkaristuse.

3.3. Pankrotihaldurite kutsestandardid

Kutsestandard määrab uue taseme ja tekitab uusi nõudmisi ühiskonnas. Autor väidab, et standard on dokument, mille eesmärk on kehtestada ühtsed nõuded ja viia ranged reguleerimis piirangud kutsetegevuses.

Autor analüüsib käesolevas alapeatükis pankrotihalduri tähendust pankrotihalduri kutsetegevuses ja peatub seetõttu ka pankrotihalduri tähtsuse õiguse mõistmise süsteemis. Samas Autor uurib millised pankrotihaldurile esitatavad nõuded; kuidas toimub pankrotihalduri nimetamine; milline on tema õiguslik staatus, ning tema põhiülesanded ja vastutus pankrotimenetluses. Eestis võtavad kohus ja võlausaldajate üldkoosolek vastu otsuseid, haldur töötab aga igapäevaselt, mistõttu sõltub pankrotimenetluse edukus eelkõige haldurist.¹⁴² Pankrotiseaduse instituut mängib olulist rolli õigussüsteemis nii õiguse ja majanduse jaoks, sest ta normid on pööratud subjektide kõrvaldamisele, millised ei saa teostada tegevust, mis toob tulu. Pankrotiseadus on suunatud ka juriidiliste isikute majandusliku olukorra parandamisele, kellel on tähtajalised rahalised raskused. Kõik need faktorid soodustavad majanduskasvu taastumist ning võitlus kriisidega. Halvasti toimiv pankrotiõigus toob kaasa majandusliku ebakindlustust.

Pankrotimenetluse efektiivsel ja ratsionaalsel rakendamisel, omades võimu võlgniku ja tema vara üle ning kohustusi nimetatud vara kaitsmiseks ja säilitamiseks pankrotihaldur mängib

¹⁴² Varul, P. Selgitavaid märkusi pankrotiseadusele. *Juridica* 1994/1, lk 7.

tsentraalset rolli. Nii on see ka paljudes teistes riikides. Seetõttu efektiivne, õiglane ja läbipaistev maksejõuetussüsteem nõuab toimimiseks oskuslike, usaldusväärsete ja tulemuslike haldurite olemasolu.¹⁴³

Kehtiva kooskõlas pankrotiseaduse¹⁴⁴ § 56 võib pankrotihalduriks olla kas füüsiline isik, kellele justiitsministri moodustatud pankrotihaldurite eksamikomisjon on andnud pankrotihaldurina tegutsemise õiguse, või vandeadvokaat või vandeadvokaadi vanemabi. Pankrotihalduril peab olema kohtu ja võlausaldajate usaldus ja sõltumatu nii võlausaldajast kui ka võlgnikust. Pankrotihaldur ei tohi olla kohtu töötaja ega pankrotiasja menetleva kohtuniku sugulane. Pankrotihaldurit menetluse läbiviijaks nimetab kohus ja peab olema sõlmitud vastutuskindlustusleping kindlustusandjaga.

Eestis kehtib segasüsteem pankrotihalduritele esitatavate nõuete osas, mille kohaselt on pankrotihalduri ametiseisundi saamiseks ette nähtud kaks võimalust: ametiseisundi omandamine teatud staatuse alusel ja staatuse omandamine seadusega kehtestatud eksami sooritamise ja väljaõppe läbimise tulemusel. Pankrotihaldurilt oodatakse, et ta oleks kompetentne, võimeline tegutsema erapooletult, hoiduks tegutsemisest kelmuse teel või mõnest muust ametiseisundi kuritarvitamisest.¹⁴⁵ Sellest tulenevalt tuleb pankrotihaldureid käsitleda organisatsioonidesse koondatud professionaalidena, keda tuleb litsentseerida vastavalt teatud nõuetele.¹⁴⁶ Pankrotimenetluse läbiviimine nõuab haldurilt majanduslikke, õiguslaseid, organisatsioonilisi ja tihti psühholoogialaseid teadmisi, mistõttu mõned õigussüsteemid eeldavad niisuguse süsteemi valimist, mis tagaks, et pankrotihaldurina võiksid tegutseda ainult kõrgelt kvalifitseeritud isikud.¹⁴⁷

Millistele nõuetele halduri ülesandeid täitev isik peaks vastama, et pankrotimenetlus oleks efektiivne ning kaitstud nii võlausaldajate kui võlgniku huvid. Käsitletakse nii nõudeid halduri erialasele ettevalmistusele kui ka nõudeid halduri isikuomaduste jm suhtes. Halduril kui isikul, kes teostab võimu pankrotivõlgniku ja tema vara üle kohustusega kaitsta vara tulenevalt

¹⁴³ Wessels, B., Omar, P. J. Crossing (Dutch) Borders in Insolvency. Nottingham, Paris: INSOL Europe, 2009, lk 15.

¹⁴⁴ Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95, RT I, 21.12.2012, 14

¹⁴⁵ Lowitzsch, J. The insolvency law in Central and Eastern Europe. INSOL Europe 2/2007, lk 54.

¹⁴⁶ European Bank for Reconstruction and Development. EBRD insolvency office holder principles, 2007, lk 3. http://www.ebrd.com/downloads/legal/insolvency/ioh_principles.pdf (24.05.2015).

¹⁴⁷ Westbrook, J. L. A global view of business insolvency systems. Leiden, Boston: Martinus Nijhoff 2010, lk 209.

PankrS¹⁴⁸ § 55 lg 1 ja selle väärtust ning samuti võlgniku võlausaldajate ja töötajate huve, on efektiivse ja tulemusliku pankrotimenetluse läbiviimisel keskne roll. Seetõttu on vajalik, et isikul on halduri ülesannete täitmiseks oleks sobiv kvalifikatsioon, teadmised, kogemused ja isikuomadused, mis kindlustaks mitte ainult efektiivse ja eesmärgipärase pankrotimenetluse läbiviimise, vaid ka üldise usalduse pankrotimenetluse reeglistiku vastu.¹⁴⁹

Pankrotihaldurina tegutsemise õigust saada sooviv isik peab kõnes ja kirjas valdama eesti keelt (PankrS § 57 lg 1 p 2). Selline nõudmine on mõisteta, kuivõrd kohtumenetlus ja kohtu asjaajamine toimub eesti keeles (tsiviilkohtumenetluse seadustik 19 § 32 lg 1). Piiriülese maksejõuetusmenetluse kontekstis on aga küsitav, kas üksnes riigikeele oskuse nõudmine haldurilt on piisav. Kui Eesti pankrotihaldur peab tegutsema välisriigis või tegema koostööd välisriigi halduriga, siis olenevalt konkreetsest riigist on halduritel vajalik leida ühine suhtluskeel, milles enamasti on rahvusvahelise praktika kohaselt inglise keel.¹⁵⁰

Pankrotiseaduse viimased suuremad muudatused Eestis, mis oluliselt puudutasid ka pankrotihalduri regulatsiooni, jõustusid 2010. aastal. Käesoleval aastal on justiitsministeerium planeerinud esitada pankrotiseaduse uued parandusettepanekud.¹⁵¹

Pankrotihalduri kutse taotlejal on tulenevalt PankrS § 57 lg 1 p 4 kohustus sooritada halduri eksam kohtutäituri seaduse §-s 95 sätestatud korras. Eksam koosneb erialateadmiste testist ja vestlusest. Vestluse käigus hinnatakse eksamineeritava isiksuseomaduste sobivust pankrotihaldurina tegutsemiseks. Määruse „Pankrotihalduri eksami erialateadmiste testi valdkonnad ja hindamise kord“¹⁵² kohaselt seisneb erialateadmiste test õigus-, majandus- ja raamatupidamisküsimustele vastamises ning kaasusülesannete lahendamises (määruse § 1 lg 2). Erialateadmiste testiga kontrollitakse pankrotihalduri eksamil osaleja erialateadmisi järgmistes valdkondades: pankrotiõigus; saneerimismenetlus; täitemenetlus; tsiviilõiguse üldosa; asjaõigus; võlaõigus; perekonnaõigus; pärimisõigus; äri- ja ühinguõigus; tööõigus; tsiviilkohtumenetlus;

¹⁴⁸ Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95, RT I, 21.12.2012, 14

¹⁴⁹ UNCITRAL: Legislative Guide on Insolvency Law, 2005, lk 174.

http://www.uncitral.org/pdf/english/texts/insolven/05-80722_Ebook.pdf (19.05.2015).

¹⁵⁰ Wessels, B., Virgos, M. European Communication and Coordination Guidelines for Cross-Border Insolvency, 2007, lk 55.

<http://www.insol.org/INSOLfaculty/pdfs/BasicReading/Session%205/European%20Communication%20and%20Cooperation%20Guidelines%20for%20Cross-border%20Insolvency%20.pdf> (19.05.2015).

¹⁵¹ Varul, P. Maksejõuetuse areng Eestis. Juridica 2013/4, lk 238.

¹⁵² Pankrotihalduri eksami erialateadmiste testi valdkonnad ja hindamise kord. JMm 11.10.2010 nr 33. – RT I 2010, 75, 576

halduskohtumenetlus; maksuõigus; majandusarvestus; ettevõtte äriplaan ja majandustulemuste planeerimine; audiitorkontroll.¹⁵³

Lisaks sellele peamistele eraõiguse valdkondadele ja kohtumenetlusele hõlmab erialateadmiste test maksuõiguse, majandusarvestuse, ettevõtte äriplaani ja majandustulemuste planeerimise ning audiitorkontrolli valdkondi (määruse § 2). Haldurieksemi sooritanud isikul tuleb halduri kutse saamiseks ja tööks vajalike oskuste omandamiseks läbida ka väljaõpe kohtutäituri seaduse §-s 96 sätestatud korras (PankrS § 57 lg 1 p 5). Väljaõppe läbimise nõue on pankrotiseadusesse viidud alles 1. jaanuaril 2010 jõustunud muudatustega. Väljaõpe toimub eksamikomisjoni koostatud individuaalse väljaõppekava järgi. Väljaõppe sooritamist hindab eksamikomisjon isiku aruande ja juhendajate kirjaliku põhistatud arvamuse alusel. Väljaõpet ei pea läbima halduri eksami sooritanud isik, kes on töötanud vähemalt kolm aastat õigusalas, majandusalast või finantsjuhtimisalas kõrgharidust nõudval tööl (PankrS § 57 lg 4). Väljaõppe kestust ei ole seaduses üheselt reguleeritud.

Kohtutäituri seaduse § 96 lg 4 järgi esitab pankrotihalduri eksami sooritanud isik eksamikomisjonile väljaõppekava täitmise kohta aruande kümne kuu jooksul väljaõppekava kinnitamisest arvates, millist tähtaega võidakse isiku avalduse alusel ka pikendada, seega võib järeldada, et väljaõppe kestus on üldjuhul lühem kui kümme kuud. Isik, kes on halduri eksami sooritanud ja seaduses ettenähtud juhul ka väljaõppe läbinud, esitab Koja haldurite kutsekogu juhatusele hiljemalt ühe aasta möödumisel halduri eksami sooritamise kirjaliku taotluse haldurina tegutsemise õiguse saamiseks. Hiljemalt ühe kuu jooksul taotluse esitamisest otsustab kutsekogu juhatus selle rahuldamise, tehes selle kohta kirjaliku otsuse (PankrS § 57 lg 5).

Alates 2010. aastast kehtiva määruse „Nõuded pankrotihalduri täiendusõppele ja täiendusõppe maht“¹⁵⁴ § 1 paneb pankrotihaldurile kohustuse perioodilise täiendusõppe läbimiseks, kusjuures igal hindamisaastal tuleb läbida 40 tundi täiendusõpet (määruse § 2). Autori hinnangul on täiendusõppe kohustuse sätestamine pankrotihaldurile kooskõlas rahvusvaheliste soovitustega ning äärmiselt vajalik, kuivõrd tagab pankrotihalduri teadmiste säilitamine ja võimaldab omandada uusi, seal hulgas olla kursis seadusmuudatustega.

¹⁵³ Pankrotihalduri eksami erialateadmiste testi valdkonnad ja hindamise kord. JMm 11.10.2010 nr 33. – RT I 2010, 75, 576

¹⁵⁴ Nõuded pankrotihalduri täiendusõppele ja täiendusõppe maht. JMm 21.05.2010 nr 17. – RT I 2010, 25, 120

Kokkuvõtvalt leiab autor, et tänapäeval kehtiv pankrotihalduri kutsestandardid on päris arenenud ning tagab teatud. Tänapäeval pankrotihaldur peab seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks olema põhjalike õigusteadmistega, võlgniku majandusseisu analüüsimiseks, planeerimiseks ja kokkuvõttes majanduslikult otstarbeka pankrotimenetluse läbiviimiseks omama teadmisi ja kogemusi majanduse valdkonnas ning lisaks menetluse koordineerijana olema ka heade sotsiaalsete ja juhiomadustega. Eelnev võimaldab järeldada, et pankrotihalduril esitatavad nõuded garanteerivad küll laialdased õigusteadmised ja nii teooria kui ka praktikas. Pankrotihalduri kvalifikatsiooni taseme kontroll peab olema teostatud läbi eksamit sest eksami sooritust ja praktikat läbimist saavad garanteerida, et pankrotihaldur omab kõik vajalikud teadmised, mis vastutab kõige kõrgematele kutsestandarditele.

3.4. Juristide kutsestandardid

Teema õige käsitlemise aspektist on tähtis analüüsida juristi kutse-eetikat. Analoogselt advokaadi kutse-eetikaga juristi kutse-eetikat kehtestab Eesti Juristide Liit, kes teostab järelevalvet kutse-eetika täitmise üle.

Juristide Liidu poolt välja töötatud kutse-eetika, mis oli vastuvõetud 20.04.2001, kehtib Juristide Liidu liikmete suhtes. Mitteliikmete suhtes ei ole see aga kuidagi rakendatav.

Vaatamata sellele, kas isik on Juristide Liidu liige või mitte, ei ole kehtestatud kindlaid reegleid, kes saab end nimetada juristik. Sellega tekkib ka küsimus, millised kutsestandardid kehtivad Juristide Liidu liikmete ja Juristide Liidu mitteliikmete suhtes.

Võib väita, et Juristide Liidu mitteliikmete kutse-eetika piirdub kliendisuhetes üldiste eetiliste aspektidega ehk käsunduslepingust tulenevate hoolsus- ja lojaalsuskohustustega ning kliendilepingu regulatsiooniga, millega võivad olla ettenähtud kindlaks määratud kutse-eetika standardid, juristi käitumise reeglid vms.

Juhul kui tegemist lepingulise esindajaga kohtus, siis üldiseid kutse-eetika standardeid seoses kliendi kohtus esindamisega kehtestab TsMS § 200. Menetlusosaline on kohustatud kasutama oma menetlusõigusi heauskselt. Kohus ei luba menetlusosalisel ega tema esindajal või nõustajal õigusi kuritarvitada, menetlust venitada ega kohut eksitusse viia.

Eesti Juristide Liidu poolt on väljatöötatud kutse-eeskirja ning lisaks sellele isikutele on võimalik taotleda õigusnõuniku kutse andmist, mis tõendaks juristi professionaalseid teadmisi ja eetilisi standardeid. Juristide Liidu hindamiskomisjon: 1. hindab taotleja kompetentsust; 2. koostab hindamise korraldamise ja tulemuste protokollid, mis sisaldab vähemalt järgmisi andmeid: hindamise toimumise aeg ja koht, hinnatava nimi, taotletav kutse, hinnatava kompetentsi nimetus, hindamisviisid, hindamistulemus, mis keeles hindamine toimus, märke hindamisprotsessist ajutiselt taandatud komisjoniliikmete kohta.¹⁵⁵

Õigusnõuniku 7. tasemekutse kompetentsuse võimalikud hindamisvormid on¹⁵⁶:

- tulemuse hindamine (töötulemuste esitamine tõendite ja portfoolio abil);
- hindamiskomisjoni küsitlemine (suulised küsimused, kirjalike küsimuste lühivastused, valikvastused);
- dokumentide alusel hindamine;
- kirjalik või suuline eksam;
- proovitöö (eelkõige õigusdokumendi koostamine);
- kombinatsioon loetletud hindamisvormidest.

Kutsestandardis õigusnõunik (7. tase) on märgitud, et õigusnõunik järgib oma töös kutse-eeskirja ja häid tavasid¹⁵⁷.

Juristide Liidu 2014. a tegevuskavas oli ette nähtud juristi kutse arendamine.¹⁵⁸

2012.–2014. a Juristide Liidu põhieesmärkides on täpsustatud, et juristi kutse õiguslikuks reguleerimiseks ettepanekute tegemine. Kutsestandardite arendamine, kutse omistamise korraldamine, kutse väärtustamine ja õigusteenuse kasutajate teavitamine, võimalusel kutsenõude kehtestamine.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Sihtasutus Kutsekoda. Kutse andmise kord õigusnõuniku kutsele, 2011.

<http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10402709> (20.05.2015).

¹⁵⁶ Sihtasutus Kutsekoda. Kutse andmise kord õigusnõuniku kutsele, 2011.

<http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10402709> (20.05.2015).

¹⁵⁷ Sihtasutus Kutsekoda. Kutse andmise kord õigusnõuniku kutsele, 2011.

<http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10402709> (20.05.2015).

¹⁵⁸ Eesti Juristide Liit. 2014. aasta tegevuskava. <http://www.juristideliit.ee/pohieesmargid-ja-tegevuskavad> (20.05.2015).

¹⁵⁹ Eesti Juristide Liit. Põhieesmärgid 2012–2014. <http://www.juristideliit.ee/pohieesmargid-ja-tegevuskavad/> (20.05.2015).

Juristide Liidu eetikakoodeks¹⁶⁰ sätestab 12 punkti, mida peab täitma Juristide Liidu liige. Peamiseks on siin see, et liige järgib üldist moraali, seadust ja Eesti Juristide Liidu põhikirja ning kutse-eetikat ja on nii kutsetegevuses kui väljaspool kutsetegevust aus, õiglane ja usaldusväärne, käitub kooskõlas heade kommetega (p 1 ja 2).

Vastavalt eetikakoodeksi punktidele 3 ja 4 taotleb oma ametialal professionaalset meisterlikkust ning hoiab oma ametiala ja juristikutse mainet.

Samas peab ta hoidma teabesaladust, kui teabe avalikustamist ei näe ette seadus ning järgima ametitegevuses rassilise, rahvusliku, soolise, usulise ja poliitilise võrdõiguslikkuse põhimõtet.

Juhul kui Juristide Liidu liige rikub põhikirja või eetikat, on huvitatud isikul võimalus pöörduda Juristide Liidu aukohtu poole aukohtumenetluse algatamiseks¹⁶¹.

Aukohtu menetluskorra p. 3.1. näeb ette, et aukohtu otsus peab olema seaduslik ja põhjendatud. Juhul, kui aukohus leiab, et esitatud avaldus on põhjendatud ning tegemist on liidu liikme poolt põhikirja või eetikakoodeksi rikkumisega, siis võib aukohus liidu liiget oma otsusega hoiatada või teha volikogule ettepanek tema liidu liikmest põhikirja p. 7.6. alusel välja arvamiseks.

Juristide Liidu põhikirja punkti 7.6 järgi liikme ja noorliikme võib liidust välja arvata, kui ta on raskesti eksinud juristieetika vastu, kui ta on korduvalt rikkunud põhikirja nõudeid.¹⁶²

Aukohus teeb liidu liikmest väljaarvamise otsuse teatavaks liidu presidentuurile koos ettepanekuga panna se küsimus lähima volikogu koosoleku päevakorda. Volikogul on õigus aukohtu liikmest väljaarvamise kohta tehtud ettepanek kinnitada või tagasi lükata.

Aukohus teatab oma otsuses, et see jõustub väljakuulutamise päeval, liikmest väljaarvamise otsus volikogus ettepaneku kinnitamisest.

Analüüsist selgub, et juristi suhtes kehtivad seadusest tulenevad üldised hoolsus- ja lojaalsusstandardid. Juhul kui jurist on Juristide Liidu liige, siis tema suhtes on kehtestatud

¹⁶⁰ Eesti Juristide Liit. Eetikakoodeks, 2001. <http://www.juristideliit.ee/eetikakoodeks/> (20.05.2015).

¹⁶¹ Eesti Juristide Liit. Aukohtu menetluskord, 2003. <http://www.juristideliit.ee/aukohtu-menetluskord/> (20.05.2015).

¹⁶² Eesti Juristide Liit. Põhikirj, 2014. <http://www.juristideliit.ee/ejl-pohikiri/> (20.05.2015).

Juristide Liidu poolt välja töötatud kutsestandardid. Küll tuleb märkida seda, et need standardid on üldised, mistõttu on raske aru saada, kuid peab jurist kutse-eesilises mõttes käituma.

Juhul kui Juristide liige rikub põhikirja või eetikat, siis ette nähtud kord näeb ette rikkunud liikmele hoiatuse tegemist või teda liikmest väljaarvamist. Sisuliselt sätestatud vastutus on kas minimaalne (hoiatuse tegemine) või kohe maksimaalne (liikmest väljaarvamine).

3.5. Autori ettepanekud

Käesolevas osas soovib autor teha omapoolseid ettepanekuid kinnisvaramaakleri tegevuse regulatsiooni osas ning väljendada oma kriitikat kehtiva seadusandluse kohta.

Autor peab vajalikuks analüüsida kinnisvaramaakleri tegevusega sarnaseid regulatsioone (advokaat, jurist ja pankrotihaldur) kogumis ja võrrelda neid regulatsioone kinnisvaramaakleri regulatsiooniga.

Autor leiab, et kinnisvaramaakleri üldised lojaalsus- ja hoolsuskohustused on kohtupraktikas piisavalt sisustatud, kuid lahtiseks jäävad kinnisvaramaakleri kutse-eesika standardid, mis on ulatuslikumad kui seaduses sätestatud üldised lojaalsus- ja hoolsuskohustused.

Autor lähtub seega kontseptsioonist, et kinnisvaramaakleri kutse-eesika peab olema kinnisvaramaakleri arusaadav. Samas peab ta olema arusaadav kolmandatele isikutele.

Selline arusaam on tähtis seetõttu, et Eesti ühiskonnas peab olema selge arusaam, milles seisnevad kinnisvaramaakleri õigused ja kohustused, samas ka eetilised standardid.

Teiseks kinnisvaramaakler kui oma valdkonna spetsialist peab teadma õigusliku raamistiku, mis koordineeriks tema igapäevast tegevust.

Autor viitab ka sellele, et kinnisvaramaakleri tegevus omab suurt tähtsust ühiskonnas. Suurem osa tehingutest toimubki kinnisvaramaaklerite vahendusel.

Kinnisvaramaakleri töö on hästi tasustatud ja kinnisvaramaakleri tasu on praktiliselt võrreldav advokaadi, juristi, pankrotihalduri ja teiste sarnaste spetsialiste töötasu summadega.

Seoses libemaaklerite tegevusega ja valdkonna kutse-eesika ebapiisava arenemisega võib potentsiaalsel kliendil tekkida kahtlus kinnisvaramaaklerite töö suhtes, kuigi tänapäevane

ühiskond vajab kinnisvaramaaklerite abi kinnisvara objektide realiseerimisel ja muude kinnisvaraga seotud toimingute teostamisel.

- Analüüsi läbiviimisel lähtub autor eelkõige kinnisvaramaakleri lojaalsus- ja hoolsuskohustustest ning Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja liikmete heade tavade koodeksist (<http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/heade-tavade-koodeks>).
- Kinnisvaramaaklerite heade tavade koodeks koosneb 22 punktidest, mis on väga üldiselt reguleerivad kinnisvaramaaklerite kutse-eetikat. Võrreldes advokaadi eetikakoodeksiga kinnisvaramaaklerite eetika ei anna kinnisvaramaakleritele piisavaid juhiseid, kuidas käituda.
- Eesti Advokaatur on aastaid arenenud advokaatidele esitatavaid eetikanõudeid ja aukohtu praktikat. Eesti Advokatuur kontrollib oma liikmete eetika nõuete täitmist – kohtuistungitel, korraliste kontrollide käigus ja muude abinõuetega.
- Advokaadi kutse-eetika võib selles mõttes pidada suureks eeskujuks kinnisvaramaaklerite kutse-eetika parandamisel.
- Pankrotihaldurile esitatakse sama kõrgeid standardeid töö täitmise suhtes.
- Võrreldes advokaadi ja pankrotihalduri kutse-eetikaga juristi kutse-eetika ei ole sedavõrd täpsemalt reguleeritud ja on pigem puudulik.
- Autor on seda arvamust, et kuna kinnisvaramaakleri vastutus on piisavalt suur. On tavapärane, et kinnisvaramaakler vahendab suure maksumusega kinnisvara objekte. Seega autor leiab, et kinnisvaramaaklerist sõltub tehingu edukus ja et pärast tehingu läbiviimist oleksid tehinguosalised rahul sellega (kinnisvaramaakler täidab oma tökohustusi nõuetekohasel viisil), mida nad tulemusena said (ei tekiks näiteks varjatud puuduste olukord, et midagi jäi teisele poolele lahti seletamata).
- Lahendamata õiguspoliitiliseks otsuseks võib olla see, et kas kinnisvaramaakleri tegevus peab olema litsentseeritud või mitte. Autor on seda meelt, et potentsiaalsed kinnisvaramaakleri kliendi ei näe suurt rolli kutselise (kinnisvaramaakler, kes on kinnisvaramaaklerite koja liige) ja mitte-kutselise kinnisvara maakleri vahel. Sarnaselt advokaadi ja juristi olukorraga ei tunne klient tihti vahet advokaadi ja juristi vahel.
- Autori hinnangul Eesti ühiskond ja seadusandlus peab arenema sellist, et ainult kutselised ehk litsentseeritud kinnisvaramaaklerid saaksid osutada kinnisvaramaakleriteenust. Sellega oleks tagatud piisavalt tõhus teenuste osutamine ja kutse-eetika standardite järgimine kinnisvaramaaklerite poolt. Küll aga sellega võib kaasneda litsentseeritud kinnisvaramaaklerite monopool kinnisvara turul ja sellega on seotud hinnapoliitika.

- Võrreldes advokaadi ja juristi vahelise olukorraga ja selles valdkonnas advokaatide võimaliku monopooli kehtestamisega (näiteks et ainult advokaadid saavad kliente kohtus esindada) jääb klient sundolukorrasse, sest ilma kvalifitseeritud õigusabita ei saa ta iseseisvalt enda kohtus kaitsta. Kinnisvaramaaklerite olukord on aga teistsugune. Autor on seisukohal, et kliendil on võimalik valida, kas ta müüb või annab üürile oma kinnisvara kasutades selleks kinnisvaramaakleri abi või mitte. Tänapäeval on loodud spetsiaalsed kinnisvara portaalid kinnisvara objektide realiseerimiseks ja isikutel on võimalik oma objekti ostjatele või üürilevõtjatele iseseisvalt tutvustada. Seega kinnisvaramaaklerite võimalik monopool on sellisel juhul sisuliselt välistatud.
- Edaspidi analüüsib autor kinnisvaramaakleri kutse-eetikat ja üritab vastata küsimusele, kas kinnisvaramaakleri kutse-eetika on piisavalt hästi reguleeritud või mitte.
- Autor arvab, et kinnisvaramaaklerite õiguste ja kohustuste kogum realiseerub läbi kutse-eetika, kuna see peab andma kinnisvaramaaklerile konkreetseid käitumisjuhiseid praktikas tekkinud olukordade äralahendamiseks.
- Kinnisvaramaaklerite heade tava koodeks sätestab koja liikmel on kohustus järgida Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja (edaspidi: Koda) põhikirja ja teisi Koja poolt kehtestatud ettekirjutisi (tegevusstandardid, kutseoskuste nõuded ja muud kehtestatud dokumendid). Antud punkt võib olla täiendatud analoogselt advokaaturiseaduse § 43 lg-ga 1, millest tulenevalt advokaat on õigusteenust osutades sõltumatu ning juhindub seadustest, advokatuuri organite õigusaktidest ja otsustest, advokaadi kutse-eetika nõuetest ning headest kommetest ja südametunnistusest. Seega lõplik tekst võib olla järgmine: „Koja liikmel on kohustus järgida Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja (edaspidi: Koda) põhikirja ja teisi Koja poolt kehtestatud ettekirjutisi (tegevusstandardid, kutseoskuste nõuded ja muud kehtestatud dokumendid), samas lähtuda headest kommetest ja südametunnistusest“. Nii kinnisvaramaaklerite kutse-eetika standard võib olla tänasest kõrgem ja annab kinnisvaramaakleritele täiendavaid juhiseid. Analoogselt tehingu hindamisele heade kommete printsiibile on võimalik hinnata ka eetiliste kohustuste täitmist. Heade kommetega võivad tehingud olla vastuolus erinevatel põhjustel, mida ühiskonnas valitsevate arusaamade järgi võib pidada ebamoraalseteks ja taunitavateks.¹⁶³ Kinnisvaramaaklerite käitumine südametunnistuse järgi on ka põhjendatud, kuna see peab andma kinnisvaramaaklerile juhiseid käituda oma siseveendumise järgi lähtudes õiglusest ja moraalist.

¹⁶³ RRTKo 3-2-1-158-05

- Samas ei ole sätestatud, kuidas peab kinnisvaramaakler käituma, kui tema puudub piisav teadmine sellest, kuidas ta peab tekkinud olukorras käituma, kuigi õiguslik raamistik peab sellele küsimusele vastama. Eetikakoodeksi tasemel võib olla kehtestatud kollegiaalsuse põhimõte, mille kohaselt üks maakler võib pöörduda teise maakleri poole kutselise abipalvega.

Autori hinnangul vajab täpsustamist ka punkt, mis puudutab konfidentsiaalsuse kohustust, mis kõlab järgmiselt: „Kinnisvaramaaklerite Koja liikmel on kohustus säilitada tema valduses oleva kliendiinformatsiooni konfidentsiaalsus kliendiga kokku lepitud määral, v.a juhtudel, mis tulenevad seadusandlusest“. Kutse-eetika selles osa annab ainult üldiseid juhiseid kinnisvaramaakleri konfidentsiaalsuse kohustuse suhtes. Ei ole selge, et millist kinnisvaramaaklerile usaldatud informatsiooni tuleb pidada konfidentsiaalseks. Antud punkti sõnastus „...kliendiga kokku lepitud määral...“ ei kaitse kliendi huvisid selle parimal viisil. Juhul kui kliendiga puudub täpne kokkulepe informatsiooni konfidentsiaalsuse kohta, ei ole ka selge, millist informatsiooni tuleb pidada konfidentsiaalseks. Vaidluse korral konfidentsiaalsuse sisustamisel annab hinnangu kohus. Seega kliendi huvides võib olla otstarbekas sätestada range regulatsioon, et kogu kinnisvaramaaklerile usaldatud informatsiooni on konfidentsiaalne ja see laieneb ka kinnisvaramaakleri poole pöördumise faktile ja tasu suurusele.

Kliendilepingu konfidentsiaalsus kinnisvara turul on autori arvates väga oluline, kuna kinnisvara turg rajaneb pakkumise-nõudluse põhimõttel ning kui konfidentsiaalne informatsioon on avaldatud varem kui klient seda soovib, võib sellega kaasneda ka oluline kahju.

Mis puudutab kinnisvaramaakleri selgitamiskohustust, siis seda sõnastatakse järgmiselt: „Koja liige avaldab kliendile tehingu kohta kogu temale teadaoleva, tehingut puudutava informatsiooni“. Autori arvates kinnisvaramaakleri selgitamiskohustus peab olema oluliselt laiendatud ja täpsustatud. Tõlgendades praeguse regulatsiooni tuleb tõdeda, et see puudutab ainult selgitamiskohustust seoses tehinguga. Autori hinnangul selline õiguslik olukord on puudulik ja vajab täpsustamist. Klient vajab igakülget abi seoses kinnisvara tehingu ettevalmistamisega, samas klient võib esitada küsimusi või päringuid seoses kinnisvara tehinguga, mille oleks vaja vastata. Seega kinnisvaramaakleri selgitamiskohustus peab olema laiemalt sätestatud, näiteks sõnastusega: „Koja liige avaldab kliendile tehingu kohta kogu temale teadaoleva, tehingut puudutava informatsiooni. Koja liige peab osutama kliendile igakülget abi oma kompetentsuse raames kinnisvara tehingu või muu kliendi ülesande täitmisel kinnisvara tehingu igal etapil.“

Autori seisukohalt ei ole piisavalt reguleeritud kinnisvaramaakleri reklaamiga seotud küsimus. Kutse-eetikas on üldsõnaliselt märgitud, et „koja liikmel on heaks tavaks reklaamida ennast meedias ja mujal kui koja liiget“. Sisuliselt antud punkt ei sätesta, kuidas peaks välja nägema kinnisvaramaakleri reklaam ning kas igasugune reklaam on vastuvõetav. Selles osas kutse-eetikat tuleks täpsustada advokaadi reklaamiga analoogselt, sätestades sellega kõrgema standardi. Võimalus end mistahes viisil reklaamida, võib olla vastuolus kutse-eetikaga ja seega peab olema selge viide kutse-eetika standarditele. Seega reklaami kohta võib olla sätestatud järgmiselt: „Kinnisvaramaakleril on lubatud oma tegevust reklaamida, kui reklaam ei ole vastuolus kutse-eetika nõuetega ja reklaam ei kutsu üles lepingut sõlmima.“ Agressiivne reklaam ei ole lubatav.

Oluliseks teemaks on ka kliendi huvide kaitse. Seoses sellega kehtiv kord näeb ette, et „Koja liige on kohustatud tegutsema eelkõige lepingulises suhtes oleva kliendi huvides.“ Selles osas kinnisvaramaakleritele võiks anda täpsemaid indikatsioone kliendi huvide kaitse ja huvide konflikti välistamiseks. Kinnisvara tehingutes võib tekkida oht, et kinnisvaramaakler hakkab manipuleerida soodsa olukorraga, kasutades seda ära enda huvides ja mitte kliendi huvides. Seega kliendi õiguste kaitseks oleks otstarbekas sätestada, et „Kinnisvaramaakler peab õigusteenuse osutamisel tegutsema üksnes kliendi huvides, eelistades kliendi huve enda ja kolmandate isikute, sealhulgas kolleegide huvidele“. Kinnisvaramaakler peab välistama huvide konflikti tekkimist ja mitte soodustama selle tekkimist.

Autor nõustub sellega, et kinnisvaramaakleri ja kliendi vahelised finantskohustused peavad olema vormistatud kirjalikus vormis. See välistab olukord, kus kokkulepe tasu osas puudub ning maakler nõuab endale tasu määramist lähtudes mõistlikkuse põhimõttest. Otstarbekam oleks siis teha kohustuslikuks kirjaliku kliendilepingu sõlmimine. Nii kumbki pool saab tõendada lepinguliste suhete olemasolu.

Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja aukohtu statuudi¹⁶⁴ kohaselt distsiplinaarkaristuseks on noomitus; trahv kuni 1 kvartali liikmemaksu ulatuses; ettepanek Koja juhatusel Kojast välja arvamise kohta; teha ettepanek Kutsekomisjonile kutsetunnistuse tühistamiseks. Koja Aukohtu poole võivad pöörduda kõik isikud, kelle arvates Koja liige on eksinud Koodeksi vastu.

Autori hinnangul kinnisvaramaaklerite koja aukohtumenetlus on piisavalt detailselt reguleeritud. On ette nähtud kergemad ja raskemad santsioonid.

¹⁶⁴ Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda. Aukohtu statuut, 2008. <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/aukohtu-statuut/> (20.05.2015).

KOKKUVÕTE

Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli analüüsida kinnisvaramaakleri kutsetegevust Eestis. Paljud inimesed kasutavad kinnisvaramaaklerite abi kinnisvara tehingute puhul.

Autor andis oma töös ülevaadet kinnisvaramaaklerite tegevusele ning tegi ettepanekuid kinnisvaramaaklerite kutsetegevuse standardite muutmiseks ja täiendamiseks.

Magistritöö esimeses peatükis analüüsis autor kinnisvaramaakleri mõistet ning tema kutsetegevusega seonduvat. Maaklerilepinguga kohustub üks isik (maakler) vahendama teisele isikule (käsundiandja) lepingu sõlmimist kolmanda isikuga või osutama kolmanda isikuga lepingu sõlmimise võimalusele, käsundiandja aga kohustub maksma talle selle eest tasu (maakleritasu). Kinnisvaramaakleri teenuste osutamine on vahendamine. Vahendamine tähendab lepingu sõlmimiseks käsundiandja ja kolmanda isiku kokkuviimist, samuti lepingu sõlmimiseks vajalike ettevalmistuste tegemist, nagu näiteks lepingu projekti ettevalmistamist, eelläbirääkimiste pidamise korraldamist, vajalike dokumentide ja informatsiooni hankimist jms. Maakleril käsundisaajana ei ole esindusõigust, ta ei sõlmi käsundiandja nimel lepinguid, vaid aitab nende sõlmimisele kaasa, lepingu sõlmib käsundiandja ise.

Kinnisvaramaakler võib tegutseda maaklerilepingu alusel. Maaklerileping on reguleeritud võlaõigusseaduse eriosas ja sellele kohaldatakse käsunduslepingu üldsätteid. Samas kinnisvaramaakler võib osutada kinnisvaramaakleri teenust töövõtulepingu alusel.

Teises peatükis autor analüüsis kinnisvaramaakleri õiguste ja kohustuste raamistiku ning selle vastutust. Kuna teenuste osutamine on üldjuhul tasuline, siis kinnisvaramaakleri põhiliseks õiguseks õigus saada tasu osutatud teenuste eest. Õigusega kaasneb ka kohustus. Kinnisvaramaakleril on üldised lojaalsus- ja hoolsuskohustused. Lisaks sellele on käsundisaajal veel mitmeid kõrvalkohustusi, nagu kohustus järgida juhiseid, teatamiskohustus ja väljaandmiskohustus. Lojaalsuskohustuse üheks osaks on omakorda konfidentsiaalsuskohustus. Lojaalsuskohustus väljendub ka kohustuses vältida huvide konflikti.

Kolmandas peatükis vaatles autor kinnisvaramaakleri kutse-eetika standardeid, advokaadi, pankrotihalduri ja juristi kutse-eetikat. Nõudmised kinnisvaramaakleritele riigiti erinevad, sest mõnes riigis piisab vastava eriala eksami läbimisest, teistes nõutakse litsentsi ehk tegevus on litsentseeritud ja mõnes hoopis erialaste teadmiste saamiseks ülikooli lõpetamist. Siinkohal on

hea näitena tuua välja Taani, kus kinnisvaramaakleri eksamile on nõutav eriharidus ning kahe aastane praktikakogemus antud valdkonnas.

Autor järeldas, et Eesti Vabariigis on ülimuslikuks seadus ja mitte standard. Standard näeb küll ette, et maaklerilepingu vorm on kirjalik, kuid tugevamat nõuet maaklerilepingule Eesti Vabariigi seadusandlus ei kehtesta.

Advokaadi suhtes on kehtestatud kõrged kutse-eeetilised standardid nii tööde täitmise kvaliteedi kui ka advokaadi lojaalsuse osas. Advokaadi kutse-eeetika nõuete rikkumisel advokaadi suhtes võib olla kohaldatud distsiplinaarvastutus. Kõige raskemaks distsiplinaarvastutuse liigiks on advokaatuurist väljaheitmine.

Pankrotihalduri kutsestandardid on Eestis piisavalt arenenud, mis tagab pankrotihalduri tööde täitmise kvaliteeti.

Juristi kutse-eeetika piirdub lojaalsus- ja hoolsuskohustuste täitmisega. Juhul kui jurist on Eesti Juristide Liidu liige, siis tema suhtes on kehtestatud täiendavad kutsestandardid. Küll tuleb tõdeda, et need standardid ei ole piisavalt reguleeritud.

Samas kolmandas peatükis tegi autor ettepanekuid kinnisvaramaakleri kutsestandardite muutmiseks. Autor leidis ka seda, et kinnisvaramaaklerite tegevus peab olema litsentseeritud, kuna kinnisvaramaakleril on suur vastus kliendi ees. Lisaks sellele kinnisvaramaakleri kutse-eeetika ei ole piisavalt reguleeritud.

Autor püstitas oma töös kaks hüpoteesi.

1. Kinnisvaramaakleri kutsetegevuse õiguslik regulatsioon Eestis ei ole piisavalt efektiivne.
2. Kinnisvaramaakleri kutsetegevuse õiguslik regulatsioon Eestis ei vasta kliendi huvidele.

Autori leiab, et analüüsi käigus selgus, et püstitatud hüpoteesid leidsid kinnitamist. Kinnisvaramaakleri kutsetegevuse õiguslik regulatsioon Eestis ei ole piisavalt efektiivne, kuna puudub kinnisvaramaakleri ühtsed eetikanõuded.

Kinnisvaramaakleri kutsetegevuse õiguslik regulatsioon Eestis ei vasta kliendi huvidele, sest kinnisvaramaakleri kutsetegevuse regulatsiooni puudulikkuse tõttu ei ole kliendil piisavalt kaitset, samas puudub tal arusaam enda õiguste kaitse ulatusest, kuna kehtestatud regulatsioon on üldsõnaline ning ei anna täpsemaid juhiseid praktikas tekkinud olukordade äralahendamiseks.

Autori poolt tehtud ettepanekute alusel on võimalik muuta kinnisvaramaakleri kutsestandardeid paremaks, mis omakorda tagaks kliendi õiguste efektiivset kaitset.

РЕЗЮМЕ

Регуляция профессиональной деятельности маклера недвижимости в Эстонии

Целью данной работы было проанализировать профессиональную деятельность маклеров недвижимости в Эстонии. Многие люди используют помощь маклеров недвижимости при осуществлении сделок с недвижимостью.

Автор представил в своей работе обзор по поводу профессиональной деятельности и сделал предложения касательно изменения и дополнения стандартов профессиональной деятельности маклеров недвижимости.

В первой части магистерской работы автор анализирует понятие маклера недвижимости и связанной с ним профессиональной деятельности. По маклерскому договору одно лицо (маклер) обязуется осуществить посредничество в заключении другим лицом (принципалом) договора с третьим лицом либо указать на возможность заключения договора с третьим лицом, а принципал обязуется выплатить ему за это маклерское вознаграждение. Оказание услуг маклером недвижимости – это посредничество. Посредничество означает, что маклер должен свести клиента и третье лицо в целях проведения сделки с недвижимостью, подготовить сделку к проведению, собрать необходимую документацию или информацию итд.

У маклера как правило нет права представления, он не заключает сделку в интересах клиента, но только способствует ее заключению. Договор заключает сам клиент.

Маклер недвижимости может действовать на основании маклерского договора. Маклерский договор регулируется особой частью обязательно-правового закона и к нему применяются положения договора поручения. Также маклер недвижимости может оказывать услуги на основании договора подряда.

Во второй части автор анализировал права и обязанности, а также ответственность маклера недвижимости. Поскольку оказание услуг является возмездным, то главным правом маклера недвижимости является право получения платы за оказанные услуги. С правом связана также и обязанность. У маклера недвижимости есть общие обязанности

лояльности и прилежности. Также есть некоторые побочные обязанности, например, следовать указаниям клиента, информировать его или исполнять обязательство по выдаче.

Частью принципа лояльности является обязанность сохранять конфиденциальность. Принцип лояльности выражается также и в обязанности исключать конфликт интересов.

В третьей части автор рассмотрел этические стандарты маклера недвижимости, адвоката, банкротного управляющего и юриста.

Автор заключает, что в Эстонии главенствующим является закон, а не стандарт. Стандарт предусматривает, что маклерский договор должен быть в письменной форме, однако в отношении маклерского договора нет четкого требования, вытекающего из закона.

В отношении адвоката установлены высокие этические стандарты как в части качества выполнения работы, так и обязанности лояльности. В случае нарушения профессиональной этики адвокат может быть привлечен к дисциплинарной ответственности. Самым тяжелым дисциплинарным наказанием является исключение из адвокатуры.

Этические стандарты банкротного управляющего в Эстонии достаточно хорошо развиты, что обеспечивает качество выполнения работы.

Этика юриста ограничивается обязанностями лояльности и прилежности. Если юрист является членом Союза Юристов, то в отношении него действуют дополнительные профессиональные стандарты. Однако следует признать, что эти стандарты недостаточно хорошо регулированы.

В третьей части работы автор делает предложения по изменению профессиональных стандартов маклера недвижимости. Автор считает, что деятельность маклера недвижимости должна быть лицензирована, так как у маклера недвижимости возникает большая ответственность перед клиентом. В дополнении этика маклера недвижимости недостаточно хорошо регулирована.

Автор представил в работе две гипотезы.

1. Правовая регуляция профессиональной деятельности маклера недвижимости в Эстонии недостаточно эффективна.

2. Правовая регуляция профессиональной деятельности маклера недвижимости в Эстонии не соответствует интересам клиента.

Автор находит, что в ходе анализа выяснилось, что гипотезы нашли себе подтверждение.

Правовая регуляция профессиональной деятельности маклера недвижимости в Эстонии недостаточно эффективна, так как отсутствуют единые этические требования к маклеру недвижимости.

Правовая регуляция профессиональной деятельности маклера недвижимости в Эстонии не соответствует интересам клиента, так как из-за недостаточности регуляции профессиональной деятельности маклера недвижимости у клиента нет достаточной защиты, отсутствует понимание об объемах правовой защиты, поскольку имеющаяся регуляция расплывчатая и не дает точных указаний по разрешению ситуаций, возникающих в практике.

На основании предложений автора возможно изменить профессиональные стандарты маклера недвижимости в лучшую сторону, что в свою очередь гарантировало бы эффективную защиту прав клиента.

Kasutatud kirjandus

1. Aarnio, A. Õiguse tõlgendamise teooria. Tallinn: Juura 1996.
2. EBRD insolvency office holder principles. European Bank for Reconstruction and Development. 2007.
3. Gîrleşteanu, G. The Principle of Contractual Freedom. *Agora International Journal of Juridical Sciences* 2010.
4. Hindpere, E. Kinnisvaraõiguse ABC. Tallinn: Kinnisvarakool 2013.
5. Hindpere, E. Kinnisvaramaakleri ABC. Praktilised soovitused ja nõuanded kinnisvaramaaklerile. Tallinn: Kinnisvarakool 2014.
6. Kiris, A., Kukrus, A., Nuuma, P., Oidermaa, E. Majandusraamat. Tallinn: Külim 2006.
7. Kiris, A., Kukrus, A., Nuuma, P., Oidermaa, E. Õigusõpetus. Külim 2009.
8. Kull, I. Eesti tsiviilõiguse allikate tugev ja nõrk kohustuslikkus. *Juridica* 2010/7.
9. Kull, I. Hea usu põhimõtte kaasaegses lepinguõiguses, doktoriväitekiri, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2002.
10. Kull, I. Lepinguvabaduse põhimõtte Euroopa ühtsustavas tsiviilõiguses ja Eesti õiguse tsiviilõiguse reform. Tallinn: Riigikogu toimetised 2000.
11. Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Varul, P. Tsiviilseadustiku Üldosa Seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2011.
12. Kull, I. Käerdi, M. Kõve, V. Võlaõigus I. Üldosa. Tallinn: Juura 2004.
13. Lowitzsch, J. The insolvency law in Central and Eastern Europe. *INSOL Europe* 2007.
14. Masso, M., Koch, P., Tammemäe, I., Laas, H., Kurvet, J. Lepingute sõlmimine. Näidised ja kommentaarid. Tallinn: Pandekt OÜ 2009.
15. Mikiver, M. Õiguslikult siduvad standardid. Kaasreguleerimise õiguslikke probleeme. *Juridica* 2009.
16. Paet, T. Vääri, E. Kleis, R. Silvet, J. Rehemaa, T. Võõrsõnade leksikon. 8., põhjalikult ümber töötatud trükk. Eesti keele Instituut. Kirjastus Valgus 2012.
17. Pärna, P. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2004.
18. Rödl, F. Cotractual Freedom, Contractual Justice, and Contract Law (Theory), 76 *Law and Contemporary Problems* 2013.
19. Schaper, M. T. Competition Regulation, Open Markets and Small Business. *European Competition Law Review* 2012.

20. Schmid, C.U., Sebastian, S., Lee, G.S., Fink, M., Paterson, I. Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, Conveyancing Services Market 2007.
21. Sein, K. Millal saab ostja müügieseme puuduste tõttu lepingust taganeda? *Juridica* 2012/9.
22. Simovart, M.-A., Värvi, A. Kriitilisi märkusi mõistlikkuse põhimõtte rakendamise kohta. *Juridica* 2012.
23. Storme, E. M. Freedom of Contract: Mandatory and Non-mandatory Rules in European Contract Law. *Juridica International* 2006.
24. Truuväli, E.-J. jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseaduse kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2002.
25. UNCITRAL Legislative Guide on Insolvency Law. New York: 2005.
26. Vallikivi, H. Välislepingud Eesti õigusüsteemis. 1992. aasta põhiseaduse alusel jõustatud välislepingute siseriiklik kehtivus ja kohaldatavus. Tallinn: Õiguskirjastuse OÜ 2001.
27. Varul, P. Maksejõuetuse areng Eestis. *Juridica* 2013.
28. Varul, P. Selgitavaid märkusi pankrotiseadusele. *Juridica* 1994.
29. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2006.
30. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2009.
31. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Saare, K. Tsiviilõiguse üldosa. Tallinn: Juura 2012.
32. Volens, U. Usaldusvastutus kui iseseisev vastutussüsteem ja selle avaldumisvormid, doktoriväitekiri, Tartu Ülikooli Kirjastus, 2011.
33. Weishaupt, A. Der Maklervertrag im Zivilrecht. *Juristische Schulung, Zeitschrift für Studium und praktische Ausbildung*, 43. Jahrgang, December 2003.
34. Wessels, B., Virgos, M. European Communication and Coordination Guidelines for Cross-Border Insolvency. 2007.
35. Wessels, B., Omar, P. J. Corporate Insolvency Law. Cambridge 2009.
36. Westbrook, J. L. A global view of business insolvency systems. Leiden-Boston 2010.
37. Whittaker, S., Zimmermann, R. (toim). Good Faith in European Contract Law. Cambridge Cambridge University Press 2000.

Muu kirjandus

38. Allekand, I. Kelle ees vastutab kinnisvaramaakler? 2015. <http://www.domuskinnisvara.ee/blogi/2015/04/kelle-ees-vastutab-kinnisvaramaakler/> (24.05.2015).
39. Bank, K. Maakleritel napib sageli elementaarseidki oskusi. Äripäev, 4. Jaanuar 2013.
40. Delfi portaal, Маклеры обдирают арендаторов квартир вопреки закону, 21. august 2012, <http://rus.delfi.ee/daily/estonia/maklery-obdirayut-arendatorov-kvartir-vopreki-zakonu?id=64847792> (01.05.2015).
41. Eesti Advokatuur. Eesti Advokatuuri eetikakoodeks, 2013. <https://advokatuur.ee/est/oigusaktid/eetikakoodeks> (20.05.2015).
42. Eesti Advokatuur. Eesti Advokatuuri kodukord, 2015. <https://advokatuur.ee/est/oigusaktid/kodukord> (20.05.2015).
43. Eesti Advokatuur. Euroopa advokaatide eetikakoodeks, n.d. <https://advokatuur.ee/est/oigusaktid/eetikakoodeks/euroopa-eetikakoodeks> (20.05.2015)
44. Eesti Juristide Liit. 2014. aasta tegevuskava. <http://www.juristideliit.ee/pohieesmargid-ja-tegevuskavad/> (20.05.2015).
45. Eesti Juristide Liit. Aukohtu menetluskord, 2003. <http://www.juristideliit.ee/aukohtu-menetluskord/> (20.05.2015).
46. Eesti Juristide Liit. Eetikakoodeks, 2001. <http://www.juristideliit.ee/eetikakoodeks/> (20.05.2015).
47. Eesti Juristide Liit. Põhieesmärgid 2012–2014. <http://www.juristideliit.ee/pohieesmargid-ja-tegevuskavad/> (20.05.2015).
48. Eesti Juristide Liit. Põhikiri, 2014. <http://www.juristideliit.ee/ejl-pohikiri/> (20.05.2015).
49. Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Mida sisaldab vahendustasu ja mida klient selle eest saab? 29. november 2007. <http://www.ekfl.ee/index.php/web/uudised/2007/3> (10.05.2015).
50. Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Turu vallutavad koolitunnistusega maaklerid, 5. märts 2007. <http://www.ekfl.ee/index.php/web/uudised/2007/68> (10.05.2015).
51. Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda. Aukohtu statuut, 2008. <http://www.maakleritekoda.ee/maakleritekoda/aukohtu-statuut/> (24.05.2015).
52. Eesti Standardikeskus. Kinnisvaramaaklerite teenused. Nõuded kinnisvaramaaklerite teenuste pakkumisele, 2012. www.evs.ee/tooted/evs-en-15733-2010 (24.05.2015).

53. European Bank for Reconstruction and Development. EBRD insolvency office holder principles, 2007. http://www.ebrd.com/downloads/legal/insolvency/ioh_principles.pdf (24.05.2015).
54. Jõeäär, T. Eesti maaklerid püüavad libamaakleritest lahti saada. Eesti Päevaleht, 24. september 2012.
55. Kalberg, S. Miks kasutada kinnisvara müües või ostes maaklerit. Äripäev, 10. aprill 2013.
56. Kinnisvaramaaklerite seaduse ((Fastighetsmäklarlagen (SFS 2011:666)) § 11 ja 21-23. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/_sfs-2011-666/01.05.2014. (20.05.2015).
57. Kunnas, K. Tehingu vorm. Juhendaja Varul, P. ja Kingisepp, M. Magistritöö. Tartu Ülikooli Õigusinstituut 2005.
58. Kõrtsini, T. Kinnisvaramaaklerid kasutavad klientide püüdmiseks alatuid nippe. Postimees, 13.november 2012.
59. Lepp, A. Maakleritel vähe lisainfot. Äripäev, 5. juuni 2013.
60. Postimees. Libamaaklerid trügivad üürniku ja korteriomaniku vahele. Postimees, 12. November 2011. <http://tarbija24.postimees.ee/632016/tv3-libamaaklerid-trugivad-uurniku-ja-korteriomaniku-vahele>.(14.05.2015).
61. Saksing, I. Kinnisvara. Kuidas valida maaklerit? Äripäev, 1. oktoober 2012. <http://www.aripaev.ee/uudised/2012/09/30/kinnisvara-kuidas-valida-maaklerit> (24.05.2015).
62. Saksing, I. Kinnisvaramaaklerid vajavad koolitust ja seadust. Postimees, 7. detsember 2011.
63. R.Sihver. Kinnisvaramaakler aitab korterit või maja osta ning müüa. <http://www.vooremee.ee/kinnisvaramaakler-aitab-korterit-voi-maja-osta-ning-muua>. (13.05.2015).
64. Sihtasutus Kutsekoda. Kutse andmise kord õigusnõuniku kutsele, 2011. <http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10402709> (20.05.2015).
65. Sihtasutus Kutsekoda. Kutsestandardid. Kinnisvaramaakler, tase 5, 2014. <http://www.kutsekoda.ee/et/kutseregister/kutsestandardid/10509779> (24.05.2015).
66. Sihver, R. Kinnisvaramaakler aitab korterit või maja osta ning müüa. Vooremaa, 22. Jaanuar 2004. <http://www.vooremaa.ee/kinnisvaramaakler-aitab-korterit-voi-maja-osta-ning-muua/> (13.05.2015).

67. Uus Maa Kinnisvarabüroo. Soonsein: Eesti vajab maaklerite litsentseerimist, 16. aprill 2010. <http://www.uusmaa.ee/eng/pages/blogi/kinnisvaraturg/soonsein-est-ivajab-maaklerite-litsentseerimist?> (07.05.2015).
68. Äripäev. Маклеры обдирают арендаторов квартир вопреки закону, 2013. <http://dv.ee/novosti/2013/06/26/pljusy-i-minusy-iskljuchitel'nogo-predstavitelstva> (20.05.2015).

Õigusaktid ja määrused

69. Advokatuuriseadus. RT I 2001, 36, 201 / RT I, 29.06.2014, 109
70. Advokatuuriseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri 27.08.2012
71. BGB.4.10.2013 I 3746
72. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT 1992, 26, 349; 2007, 33, 210
73. Estate Agent`s Act
74. Kohtutäituriseadus RT I, 05.03.2015, 3
75. Nõuded pankrotihalduri täiendusõppele ja täiendusõppe maht. JMm 21.05.2010 nr 17. – RT I 2010, 25, 120
76. Pankrotihalduri eksami erialateadmiste testi valdkonnad ja hindamise kord. JMm 11.10.2010 nr 33. – RT I 2010, 75, 576
77. Pankrotiseadus. RT I 2003, 17, 95, RT I, 21.12.2012, 14
78. Tsiviilseadustiku Üldosa Seadus. RT I 2002,35,216; 06.12.2010,1
79. Võlaõigusseadus. RT I 2001,81,487; 29.06.2014,109
80. Võlaõigusseadus. RT I, 11.04.2014, 13

Riigikohtu lahendid

81. RKTKo 3-2-1-159-00
82. RKTKo 3-2-1-32-03
83. RKTKo 3-2-1-44-04
84. RKTKo 3-2-1-158-05
85. RKTKo 3-2-1-16-08
86. RKTKo 3-2-1-93-09
87. RKTKo 3-2-1-123-13
88. RKTKo 3-2-1-180-12

89. RKTko 3-2-1-127-00

90. RKTko 3-2-1-66-11

91. RKKko 3-1-1-7-10