

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Õiguse instituut

Reelika Koort

LEPINGUEELNE TEAVITAMISKOHUSTUS

ELAMUKINNISVARAGA SEOTUD

TARBIJAKREDIIDILEPINGUTE PUHUL

Magistritöö

Õppekava HAJM08/09 (Õigusteadus), peeriala Eesti avalik õigus

Juhendaja: Janika Aben, MA

Tallinn 2018

Deklareerin, et olen koostanud töö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 19410 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Reelika Koort

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 110862HAJMM

Üliõpilase e-posti aadress: reelika.koort@gmail.com

Juhendaja: Janika Aben, MA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

| | |
|--|----|
| LÜHIKOKKUVÕTE | 5 |
| SISSEJUHATUS..... | 7 |
| 1. ELAMUKINNISVARAGA TAGATUD TARBIJAKREDIIDILEPINGU OLEMUS JA KOHALDAMISALA | 11 |
| 1.1. Tarbijakrediidilepingu mõiste ja lepingupooled | 15 |
| 1.2. Elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingu mõiste ja kohaldamisala..... | 16 |
| 1.3. Elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingut sõlmivatele isikutele esitatud nõuded | 20 |
| 1.3.1. Tarbija krediidivõimelisuse hindamine ja vastutustundliku laenamise printsiip | 20 |
| 1.3.2. Krediidiandja töötajate teadmiste ja pädevuse miinimumnõuded..... | 27 |
| 2. LEPINGUEELNE TEAVITAMISKOHUSTUS ELAMUKINNISVARAGA TAGATUD TARBIJAKREDIIDILEPINGUTE PUHUL..... | 30 |
| 2.1. Lepingueelse teavitamiskohustuse olemus ja eesmärk | 30 |
| 2.2. Lepingueelse teavitamise vorminõuded ja sisu (ESIS)..... | 34 |
| 2.2.1. Teabelehe vorminõuded | 34 |
| 2.2.2. Teabelehe sisu lahtimõtestamine..... | 39 |
| 2.2.2.1 Tagatisvara..... | 43 |
| 2.2.2.2. Intressimäär ja krediidi kogukulu | 46 |
| 2.2.2.3. Krediidi kulukuse aastamäär | 50 |
| 2.2.2.4. Krediidisumma vääring | 54 |
| 2.2.2.5. Taganemisõigus | 56 |
| 2.2.2.6. Krediidi ennetähtaegne tagastamine..... | 59 |

| | |
|--|----|
| 2.2.2.7. Tagajärjed krediivõtjale kohustuste täitmata jätmisel | 61 |
| 3. LEPINGUEELSE TEAVITAMISKOHUSTUSE RIKKUMISE VASTUTUS JA TAGAJÄRJED | 66 |
| 3.1. Krediidiandja vastutus ja kaasnevad tagajärjed tarbijale lepingueelse teabe puudulikult esitamisel või selle esitamiseta jätmisel..... | 66 |
| 3.2. Tarbijale õigused krediidiandja teavitamiskohustuse rikkumisel..... | 67 |
| 3.2.1. Tarbijakrediidilepingu tühisus..... | 67 |
| 3.2.2. Muud õiguskaitsevahendid..... | 69 |
| KOKKUVÕTE | 72 |
| SUMMARY | 77 |
| KASUTATUD ALLIKATE LOETELU | 83 |

LÜHIKOKKUVÕTE

Käesolev magistritöö on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute lepingueelse teavitamiskohustuse kohta. Eesmärk on analüüsida 2016. aastal jõustunud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi nr 2014/17/EL¹ (edaspidi hüpoteekkrediidi direktiiv) valguses kehtima hakanud teavitamiskohustuse struktureeritud ja standardiseeritud nõudeid - Euroopa standardinfo teabelehte (edaspidi ESIS või teabeleht).

Magistritöö on ülesehitatud analüütilise uurimismeetodi põhjal, mis tugineb peamiselt hüpoteekkrediidi direktiivi artiklitele (ESIS-e sisu ja vorm) ning antud direktiivi kehtestamisega Eesti siseriiklikus õiguses kaasnenud muudatustele. Toetava materjalina on kasutatud muid Euroopa Liidu ja Eesti regulatsioone koos kohtulahendite, teadusartiklite ja statistiliste uuringutega.

Magistritöö uurimisprobleemina leiab käsitlemist elamukinnisvaraga tagatud krediidilepingute eelse teavitamiskohustuse probleemkohad tarbijate jaoks, eelkõige vajaliku teabe kättesaadavus ja arusaadavus. Magistritöö analüüs tugineb uurimisküsimustele, et miks on olnud vajadus eraldi regulatsiooni ja lepingueelse teavitamiskohustuse järgi, kui eesmärgipärased ja sobilikud on teabelehele seatud sisu ja vorminõuded, et parandada informatsiooni kättesaadavust ja sellest arusaamist ning millised on tagajärjed ja mõjud teavitamiskohustuse rikkumisel.

Magistritöö olulisemate järelduste kohta saab kokkuvõtvalt öelda, et lepingueelsel teavitamiskohustusel on oluline roll vastutustundliku laenamise tagamisel. ESIS lihtsustab krediidiandjate lepingueelset teavitamiskohustuse täitmist, sest tarbijatele saab anda edasi

¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiiv 2014/17/EL, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010, ELT L 60, 28.2.2014

vajalikku ja põhjalikku informatsiooni krediitkohustuse asjaolude kohta vastaval standardvormil. Samas ESIS-e mahukuse ja mõnede keerulisemate terminite sisaldumise tõttu on dokumenti mõnevõrra keeruline jälgida ja oluline teave võib jääda tarbijale arusaamatuks, mistõttu tuleb krediidiandjal anda juurde täiendavaid selgitusi.

Hüpoteekkrediidi direktiiv ei reguleeri oluliste ESIS-es sisalduvate põhimõtete rakendamist, mistõttu on käesoleva töö autor seisukohal, et seadusandja võiks kaaluda täielikku harmoniseerimist kõigis direktiivi punktides (näiteks taganemisõiguse ühtlustamine, lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumise tagajärgede ja sanktsioonide täpsustamine, asjaõiguslike küsimuste reguleerimine).

Võtmesõnad on hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidileping, lepingueelne teavitamiskohustus ja ESIS.

SISSEJUHATUS

Tarbijakaitse valdkonnas olulise arenguna võeti 4. veebruaril 2014 vastu Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv nr 2014/17/EL, mis reguleerib elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguid. Direktiivi jõustumisega 21. märtsil 2016 võeti selle sätted üle Eesti Vabariigi siseriiklikusse õigusesse.

Hüpoteekkrediidi direktiiviga ühtlustusid kõikide Euroopa Liidu liikmesriikide siseriiklikud regulatsioonid, mis käsitlevad elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguid. Sätete viimiseks vastavusse direktiiviga, tegi Eesti muudatusi ja täiendusi kokku 10 seadusandlikus aktis². Enim tehti muudatusi võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS)³ tarbijakrediidilepinguid puudutavates jagudes, kuhu viidi sisse direktiivi lepinguõiguslik osa.

Olulise muudatusena sätestab hüpoteekkrediidi direktiiv ette, et krediidiandjatel tuleb anda tarbijatele senisest põhjalikumalt lepingueelset teavet seoses laenukohustustega, mille objektiks või tagatiseks on elukondlik kinnisvara. Teabe esitamine on üks olulisemaid kohustusi hüpoteegitehingute korral, võttes arvesse selliste lepingute keerukust, suhteliselt suurt maksumust ja pikka kestust⁴. Krediidiandjatele krediidilepingu eelse teabe esitamise lihtsustamiseks ja tarbijatele antava teabesisu ühtlustamiseks liikmesriikides on võetud kasutusele spetsiaalne laenukohustusega kaasnevaid asjaolusid sisaldav vorm. Juba mõned aastad varem vastu võetud

² Krediidiandjate ja -vahendajate seadus, reklaamiseadus, täitemenetluse seadustik, finantsinspektsiooni seadus, võlaõigusseadus, tarbijakaitse seadus, krediidiasutuste seadus, võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadus, tarbijakrediidi kulukuse määra arutamise kord, Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamine

³ Võlaõigusseadus. RT I, 31.12.2017, 8

⁴ Euroopa Ühenduse Komisjon. Roheline raamat. Hüpoteeklaen ELis. KOM(2005) 327 lõplik. Brüssel 19.7.2005. Kätesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com\(2005\)0327_/com_com\(2005\)0327_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com(2005)0327_/com_com(2005)0327_et.pdf), 14. mai 2018

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv nr 2008/48/EÜ tarbijakrediidilepingute kohta⁵ sisaldas krediidiandjale kohustust jagada tarbijale krediidilepingu eelset teavet vastavasisulisel teabelehel (Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht), kuid hüpoteekkrediidi direktiiviga muutus elamukinnisvaraga seotud krediitide lepingueelse teabelehe ülesehitus ja sisu senisest veelgi põhjalikumaks.

Uue teabelehe vorm ja selle sisu kehtestati riigisisesealt eraldi ministri määrusega⁶. Kehtestatud määrus on koosõlas volitusnormiga ning määruks sisalduv regulatsioon toimib koos võlaõigusseaduses sätestatud vastava regulatsiooniga⁷. Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute lepingueelse teabe andmise kohustus on sätestatud VÕS §-is 403³.

ESIS-e esitamise eesmärk on, et tarbija oleks taotletava krediidikohustuse sisust ja kaasnevatest riskidest põhjalikult teavitatud ning et ta saaks teha krediidilepingu sõlmimise kohta kaalutletud otsuse. Teabeleht sisaldab senisest rohkem lihtsas ja arusaadavas keeles selgitavat teavet võetava laenukohustuse kohta ja lisaks ka mitmeid hoiatusi selle võtmisega kaasnevate riskide kohta. Tulenevalt asjaolust, et elamukinnisvara tagatisel krediit on reeglina pikaajaline ja summa on suur, mis mõjutab olulisel määral tarbija majanduslikku olukorda, siis on oluline, et tarbija saaks võetava kohustusega seotud asjaoludest üheselt aru ja saaks teha kaalutletud otsuse.

Lisaks krediidiandjale kohalduvad hüpoteekkrediidi direktiivi normid krediidivahendajale, kes oma kaubandus-, äri- või kutsetegevuse käigus esitleb või pakub tarbijatele krediidilepinguid ning abistab neid tehingu sõlmimisel, tehes krediidilepingutega seotud ettevalmistavat tööd või muud lepingueelset administratiivset tööd või sõlmib tarbijatega krediidilepinguid krediidiandja nimel (2014/17/EL art 4 lg 5).

Magistritöö uurimisprobleemina soovin käsitleda elamukinnisvaraga tagatud krediidilepingute eelse teavitamiskohustuse probleemkohti tarbijate jaoks. Eelkõige rangelt paika pandud krediidilepingu eelse teabe vorminõudeid ning selle sisu vajalikkust, arusaadavust ja piisavust tarbijate jaoks.

⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008.aasta direktiiv 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, ELT L 133, 22.5.2008

⁶ Justiitsministri määrus Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamine; vastu võetud 03.03.2016 nr 11, RT I, 11.03.2016, 10

⁷ Koll, K. Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri

Tulenevalt asjaolust, et hüpoteekkrediidi direktiivi uued nõuded on kehtinud krediidiandjatele juba ligi 2 aasta, siis on käesoleva magistritöö üheks ülesandeks analüüsida muudatusi võrreldes neid varasemalt kehtinud korraga. Eesmärgiks on tuvastada, kas uuendustega on saavutatud parem tarbijaõiguste kaitse ning kas esitatud info on arusaadav ka mulle kui võimalikule laenuaotlejale. Kas võib kehtida väide, et eelmisel aastal kehtestatud uus teabeleht on küll senisest põhjalikum ning sisaldab rohkem selgitusi ja hoiatusi, kuid antud teabelehe vormis kasutatud sõnastused ja mõisted ei täida alati soovitud eesmärki ning ei anna tarbijatele lepingueelset teavet edasi lihtsas ja arusaadavas keeles. Teabelehe olemus ja sisu ei ole tarbijatele kergesti mõistetav ning tekitab sageli lisaküsimusi, mistõttu peab laenutõtaja andma juurde lisaselgitusi.

Magistritöö analüüs tugineb järgmistele uurimisküsimustele:

1. Miks on elamukinnisvaraga tagatud krediidilepingute puhul olnud vajadus eraldi regulatsiooni ja lepingueelse teavitamiskohustuse järgi?
2. Kui eesmärgipärased ja sobilikud on teabelehele seatud sisu ja vorminõuded, et parandada tarbijate jaoks krediidikohustusega seotud olulise informatsiooni kättesaadavust ja antud teabest üheselt arusaamist?
3. Millised tagajärjed kaasnevad krediidiandjale teavitamiskohustuse rikkumisel ja milline on rikkumise mõju tarbijale?

Lähtuvalt magistritöö koostamiseks esitatud uurimisküsimustest on töö jaotatud kolmeks peatükiks. Esimese peatüki eesmärgiks on anda sissejuhatus elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingute käsitlemise kohta. Lahti on selgitatud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute erinevus muudest tarbijakrediidilepingutest. Täiendavalt on antud ülevaade sellist tüüpi tarbijakrediidilepinguid sõlmitavatele isikutele esitatud nõuetest, mille kujundamisel on olnud aluseks vastutustundliku laenamise põhimõtted.

Teises peatükis käsitleb magistritöö autor pikemalt ja põhjalikumalt krediidiandja kohustust anda tarbijale hüpoteegikrediidid direktiivist tulenevalt erineva sisu ja eesmärgiga teavet enne elamukinnisvara tagatisel tarbijakrediidilepingu sõlmimist. Magistritöö autor analüüsib antud teavitamiskohustuse sisu ESIS-e põhjal.

Kolmas peatükk võtab kokku võimalikud tagajärjed, mis võivad krediidiandjale kaasneda hüpoteekkrediidi direktiiviga kehtestatud teavitamiskohustuse rikkumisel. Eraldi on toodud välja

tarbija võimalused, kuidas käitud kui selgub, et rikutud on tema õigust saada õiget ja piisavas ulatuses teavet sõlmitava tarbijakrediidilepingu kohta.

Magistritöö on ülesehitatud analüütilise uurimismeetodi põhjal. Analüüs tugineb peamiselt hüpoteekkrediidi direktiivi artiklitele (ESIS-e sisu ja vorm) ning antud direktiivi kehtestamisega Eesti siseriiklikus õiguses kaasnenud muudatustele, eelkõige võlaõigusseaduse sätetele, kus on sama direktiivi ettekirjutuse alusel täiendatud ja kohandatud tarbijakrediidilepingute norme. Magistritöö koostamisel on kasutatud toetava allikana nii Eesti kui ka välisautorite õigusosalast teaduskirjandust ja -artikleid, et täiendada tööd antud autorite teemaga haakuvatest tähelepanekutest. Lisaks baseerub magistritöö tarbijakaitse valdkonda puudutavate Euroopa Liidu ja muudel Eesti Vabariigi õigusaktidele ning nende eelnõudele ja seletuskirjadele, siseriiklikele ja Euroopa Liidu tasandil tehtud kohtulahenditele, erinevatel tasanditel tehtud uuringutele jms.

Käesolevas magistritöös ei leia kajastamist kredidivahendajatele rakenduvad nõuded hüpoteekkrediidi lepingueelse teavitamiskohustuse osas, sest üldplaanis laienevad vahendajatele samad teavitamiskohustuse nõuded, kui krediidiandjatele. Lisaks ei võimalda magistritöö mahu piirangud eraldi välja tuua vastavaid kredidivahendajatele kehtivad teavitamiskohustused.

1. ELAMUKINNISVARAGA TAGATUD

TARBIJAKREDIIDILEPINGU OLEMUS JA KOHALDAMISALA

Finantstoodete ja –teenuste turul saab eristada tagatiseta ja tagatisega laene. Kui tagatiseta laenude puhul ei ole laenusummad suured ja tagastamise periood on lühike, siis hüpoteegiga tagatud laenude puhul on laenusummad märkimisväärselt suuremad ja laenuperioodid pikemad, mistõttu on krediidiandjal vaja nõude tagamiseks likviidset tagatist kinnisvara näol.

Tarbijal võib olla eluasemelaenu võtmisega kokku puude võib olla mõned üksikud korrad elus. Eluasemelaenude summad on suured ja tähtajad pikad, mistõttu omavad selliste laenude tagasimaksed tarbijate majanduslikule olukorrale pikaajalist ja ettearvamatut mõju. Kinnisvara tagatisel krediidilepingud on suurema riskitundlikkuse osakaaluga kui tagatiseta krediidilepingud, seetõttu võivad mõjud kandud edasi ka finantsturule laiemalt ja sealset olukorda on vaja hoida kontrolli all.

Ehitusturgu on viimastel aastatel elavdanud uute eluruumide pakkumus ning suurem nõudlust nende järele, mistõttu ei ole niipea oodata ka kinnisvara hinnakasvu pidurdumist. Pankadel on sellises olukorras võimalus suurendada eluasemelaenude pakkumust ning tihedas konkurentsias ja soodsate intressimäärade mõjul kiirendada laenukasvu⁸. Eesti majanduse tempokas kasv on soodustanud samuti palkade tõusu ja parandanud tarbijate kindlustunnet tuleviku suhtes. Tarbijate praegune hea majanduslik seis võimaldab teha kindlamini otsuseid kinnisvara soetamiseks. Kuigi

⁸ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018 lk 6

eluasemelaenude intressimarginaalid on mõnevõrra suurenenud, siis tendents on, et majapidamiste võlakohustused kasvavad siiski samas tempos sissetulekutega⁹.

Kinnisvara omamine ja soetamine laenuga on seotud kultuuriliste teguritega, näiteks Vahemere maades on oluline omada enda kinnisvara, kuid Saksamaal elavad inimesed sageli üüripinnal. Laenuga on soetatud kinnisvara rohkem Hollandis, kus elab ligi 60% elanikest laenuga soetatud kinnisvaras, samas kui Rumeenias on see osakaal umbes 0,9% elanikkonnast, st lausa 95,6% omab enda kinnisvara, mis ei ole seotud laenuga¹⁰.

ELi hüpoteeklaenude turul oli 2016. aastal ülekaalus viis riiki, mis moodustasid ligi 81% Euroopa Liidu liikmesriikide tagastamata eluasemelaenudest - Ühendkuningriik, Saksamaa, Prantsusmaa, Madalmaad ja Hispaania¹¹. Eesti Panga statistika põhjal sõlmiti üle aegade suurim arv lepinguid 2017. aastal, kus aastalõpu seisuga oli kinnisvara tagatisel eluasemelaenude jääk 6 742,7 miljonit ja lepingute arv 160 192 tükki, kui näiteks 2016. aastal oli jääk 6 358,4 miljonit ja lepinguid sõlmiti 158 148 tükki¹². Suurim keskmine elamukinnisvaraga seotud laenude jääk oli 2017. aasta juunis pankadel keskmiselt 22 807 eurot, muudel krediidiandjatel 12 798 eurot¹³.

Pangalaenude kasv on 2017a. aastal olnud hoogne, kuid on siiski suudetud hoida head laenuportfelli kvaliteeti ja vältida suuremaid kahjumeid. Vaatamata kinnisvarahinna kasvule jätkub laenamise aktiivsus, seetõttu on Eesti majapidamiste võlakoormus teiste riikidega võrreldes üpris suur¹⁴. Euroopa Liidu keskmine eluasemelaenude ja SKP suhe oli näiteks 2016. aastal 47.1%, Eestil 31.8%, Rumeenial oli madalaim 7.6%, kõrgeim Taanil 88% ja Hollandil 95.3%¹⁵.

⁹ Eesti majapidamiste võlakoormus oli SKP suhtes 2017. aasta teises kvartalis 41%-i. Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018, lk 6

¹⁰ Hypostat. (September 2017). Review of Europe's mortgage and housing markets. Kättesaadav: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>, 14. mai 2018

¹¹ *Ibid.*

¹² Eesti Pank, 3.3.3 Kodumajapidamistele antud laenude jääk ja arv laenuliigi, valuuta ja tagatise lõikes (miljon eurot). Kättesaadav: <http://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/1172/1021>, 14. mai 2018

¹³ Eesti finantsteenuste turg 30. juuni 2017 seisuga. Kättesaadav: http://www.fi.ee/public/Eesti_finantsteenuste_turu_ulevaade_seisuga_2017_30_06.pdf, 14. mai 2018, lk 27

¹⁴ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, lk 4

¹⁵ Hypostat. (September 2017). Review of Europe's mortgage and housing markets. Kättesaadav: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>, 14. mai 2018

Hea majanduslik olukord on õnneks parandanud tarbijate võimet tasuda korrektselt laenumakseid. 2017. aasta teises kvartali lõpu andmetel on üle 60 päeva viivises olevate laenude osakaal kogu majapidamistele antud laenuportfellis 0,63%-i¹⁶.

Kuigi 2017. aastal oli finantssektori riskitase madalad, siis Eesti Panga hinnangul võib pangandussektor olla haavatav kinnisvarasektori riskide suhtes. Finantsstabiilsusele võib ohtu kujutada selline kinnisvaraturu kiire hinnakasv ja suurenev tehingute arv tänu eluasemelaenude ja kinnisvaraettevõtete laenude madalatele intressimääradele¹⁷. Kinnisvara-buumi mõjutab finantssüsteemi stabiilsusust, mistõttu on oluline jälgida kinnisvarahindade suundumusi¹⁸.

Euroopa Komisjon hakkas 2007. aasta põhjalikumalt analüüsima liikmesriikide finantsturul toimuvat seoses selliste krediitdilepingutega, kus objektiks on liikmesriikide kodanike elukondlik kinnisvara ning, kus inimesed on eriti riskitundlikud kinnisvaraturul toimuva suhtes.

Tänapäeva ühiskonnas on seadusandja keerulise olukorras, kus vaja on langetada tähtsaid otsuseid ja kehtestada rangeid reegleid, et kaitsta ühiskonda riskide eest, mille tulemusena võib saada kahjustatud inimese elu, tervis ja vara¹⁹. Eluasemelaenu võtmine on inimese elus üks tähtsamaid ja enim mõjutusi kaasa toov otsus, seetõttu on oluline, et võimalikud riskide tekkimine oleks maandatud. Kinnisvara-mulli lõhkemisel on tõsised tagajärjed majandusele ja finantssüsteemidele ning sellest tulenevale eluasemeturu hindade muutumisele on eriti tundlikud just tarbijad, kellele võib kaasneda suur kulu²⁰. Komisjon on tõdenud, et on vajalik astuda täiendavaid samme hüpoteeklaenuturu tõhustamiseks ning vaja on võtta kasutusele meetmeid antud valdkonnas tarbijakaitse kohapealt²¹.

Hüpoteeklaenuturu integreerimisprotsessi tulemusena võeti vastu 4. veebruaril 2014 hüpoteekkrediidi direktiiv, mille laiem eesmärk on arendada läbipaistvam ja tõhusam krediiditurg ning seeläbi soodustada piiriülest tegevust ja luua hästi toimiv elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute siseturg²². Samas püüdlused viia finantskriisi järgselt pankade ja tarbijate

¹⁶ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018, lk 10

¹⁷ *Ibid.*, lk 5-6

¹⁸ Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 7, Issue: 3, lk 270-294

¹⁹ Siibak, K. (2001). Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve. – *Juridica*. Nr 3, lk 170-174

²⁰ Grover, R., Grover, C. (2014), supra nota 18, lk 270-294

²¹ Euroopa Ühenduste Komisjon. Valge raamat ELi hüpoteeklaenuturgude integreerimise kohta. Brüssel 18.12.2007, KOM(2007) 807 lõplik. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52007DC0807&from=ET>, 14. mai 2018

²² 2014/17/EL preambula 2

raskustesse sattumine miinimumini läbi erinevate uute rangete reeglite võib tekitada olukorra, kus pangad ei ole enam võimelised täitma ühiskonna ja investorite poolt neile pandud ootusi²³.

Hüpoteekkrediidi direktiiv on ülesehituse ja peamise reguleerimiseseme poolest sarnane tarbijakrediidi direktiiviga, kuid see sisaldab siiski vastavale lepingutüübile omapäraseid erisusi ja uuendusi²⁴. Hüpoteekkrediidi direktiivi kohaldatakse selliste krediidilepingutele, mis on tagatud hüpoteegiga või on seotud muu elamukinnisvarale seatud tagatisega või õigusega (2014/17/EL art 3 lg 1 p a). Sealhulgas krediidilepingutele, mis on seotud maa või olemasoleva või kavandatava ehitise omandiõiguse omandamise või säilitamisega (2014/17/EL art 3 lg 1 p b).

Direktiiv hõlmab nii minimaalseid, kuid on ka täisharmoniseerimist vajavaid norme. Liikmesriikidele on antud võimalus säilitada või kehtestada norme, mis pakuvad tarbijatele suuremat kaitset kui direktiivi enda sätted (2014/17/EL art 2 lg 1). Kõrvale ei ole lubatud aga kalduda direktiivis toodud ESIS-e ja krediidi kulukuse aastamäära arvutamise nõuetest (2014/17/EL art 2 lg 2)²⁵.

Eesti ei ole pidanud tegema olulisi muudatusi hüpoteekkrediidi direktiivi kohustuslike normide sisseviimiseks siseriiklikusse õigusesse, sest mitmed põhimõtted tulenevad mõned aastad varem vastu võetud tarbijakrediidi direktiivist ja need on juba leidnud käsitlust võlaõigusseaduses (nt krediidi kulukuse määra, lepingueelne teavitamiskohustus koos teabelehega), va taganemisõigus. Küll aga tarbijakrediidi direktiiv ei kohaldu hüpoteegiga tagatud tarbijakrediitidele, kuid Eestile sarnaselt olid mitmed liikmesriigid siiski laiendanud tarbijakrediidi direktiivi artikleid kinnisvara tagatisega tarbijakrediidilepingutele, kes täies ulatuses, kes osaliselt²⁶.

Järgnevates alapeatükkides on selgitatud lahti sisulisemalt tarbijakrediidilepingu mõiste ja sellist tüüpi lepingute eriregulatsioon, kus objektiks on elamukinnisvara.

²³ Öunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. - *Juridica*. Nr 5, lk 307 -315

²⁴ Koll, K. (2016) Uued terminid võlaõigusseaduses tulenevalt hüpoteekkrediidi direktiivi ülevõtmisest. *Õiguskeel 2/2016*. Kättesaadav: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kristiina_koll_uued_terminid_volaoigusseaduses_tulenevalt_hupoteekkrediidi_direktiivi_ulevotmisest.pdf, 14. mai 2018

²⁵ Kõrvale ei ole lubatud kalduda direktiivi artikli 14 lõike 2 ja II lisa A osa sätetest seoses Euroopa standardinfo teabelehega ning krediidi kulukuse aastamäära artikli 17 lõigete 1–5, lõigete 7 ja 8 ning I lisa sätetest

²⁶ Täpsem ülevaade on dokumendis - Commission staff working paper. Impact assessment annexes 1-5.

Accompanying document to the Proposal for a Directive of the European Parliament and the Council on credit agreements relating to residential property. (Text with EEA relevance). SEC(2011) 355 final, SEC(2011) 357 final, COM(2011) 142 final. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/registre/docs_autres_institutions/commission_europeenne/com/2011/0142/COM_COM\(2011\)0142_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/registre/docs_autres_institutions/commission_europeenne/com/2011/0142/COM_COM(2011)0142_EN.pdf), 14. mai 2018

1.1. Tarbijakrediidilepingu mõiste ja lepingupoole

Üks esimesi ja olulisemaid arenguid Euroopa Liidu tarbijakaitse valdkonnas oli tarbijakrediidilepinguid hõlmava Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2008/48/EÜ vastu võtmine 23. aprillil 2008. Direktiivi sätete alusel tehti Eestis suurem osa muudatusi võlaõigusseaduses. Antud tarbijakrediidi regulatsioon on eelkõige suunatud tarbija majanduslike huvide kaitsele²⁷.

Vastavalt seadusandja nägemusele on krediidileping selline leping, mille alusel krediidiandja kohustub andma krediidisaaajale tasu eest laenu ning antud krediidisaaaja peab saadud summa mingil ajahetkel tagastama (VÕS § 401 lg 1). Laen on krediidiasutuste seaduse mõistes krediidiasutuse lepingust tulenev vara või bilansiväline kohustus, mille alusel laenuandja annab või kohustub andma laenusaaajale raha või muud vara (KAS²⁸ § 83 lg 1).

Krediidilepinguga on tegemist vaid siis, kui laenu andmine toimub tasu eest. Tasu võib väljenduda nii ühekordse fikseeritud summana, kui ka intressina, mis on arvatud krediidisummalt selle kasutamise aja eest²⁹. Laenulepingu sõlmimise tasu ei ole võlaõigusseaduse (VÕS § 401 lg 1) mõistes tasu, sest antud tasuga kaetakse krediidiandja kulusid, mis on seotud lepingu sõlmimisega, mitte krediidi kasutamisega³⁰. Krediidilepingu puhul on tegemist ka kestvuslepinguga, sest laenuandja annab laenusaaajale laenusummat kasutada teatud perioodi kestel ja laenusaaaja peab selle eest tasuma intressi³¹.

Selliste krediidilepingute puhul, kus on osapooleks tarbija (tarbijakrediidilepingud), on võlaõigusseaduses ette nähtud erisätted. Tarbijakrediidileping on selline leping, millega oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev krediidiandja annab või kohustub andma tarbijale krediiti või laenu (VÕS § 402 lg 1).

Tarbijaõiguste direktiivis kasutatakse Euroopa Liidu tarbijakaitse õigusraamistikus esimest korda tarbija kohta üldist mõistet, mida kohaldatakse kõigi raamdirektiiviga hõlmatud tarbijalepingute

²⁷ Kingisepp, M. (2010). Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Kohila: Hagen-Nord, lk 277

²⁸ Krediidiasutuste seadus. RT I, 04.05.2018, 4.

²⁹ Sein, K; Käerdi, M; Kärson, S; Kalamees, P. Lepinguõigus, Tallinn : Juura, 2017, lk 277

³⁰ *Ibid.*, lk 278

³¹ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura

suhtes³². Tarbijana käsitletakse füüsilist isikut, kes ei tegutse krediiditehingutes kaubandus-, äri- või kutsetegevusega (2008/48/EÜ art 3 p a). Tarbijate puhul on antud juhul tegemist konkreetset piiritletud isikute ringiga, kellel seadusandja on võimaldanud suurema õiguskaitses suhtes kauplejaga³³.

Tarbijana käsitletakse Eesti õiguses nii isikut, kes kasutab tarbimishüvesid kui ka sellist isikut, kes alles kavatses sõlmida lepingu. Euroopa Liidu liikmesriikide regulatsioonides on aga kasutusel erinevad tarbija mõisted, mis ei ole ühtse tähendusega. Ettevõtja jaoks on tähtis juba enne lepingu sõlmimist teada, kas teine lepingupool on tarbija või mitte, sest see võib määrata ettevõtja lepingueelse ja lepingulise kohustuse ulatuse³⁴. Potentsiaalse tarbija huvide õiguslik kaitse on õigustatud seetõttu, et mitmete lepinguliikide korral tekib kauplejal kohustus tarbijat teavitada ja kasutada ausaid kauplemisvõtteid juba lepingueelsete läbirääkimiste ajal³⁵.

Krediidiandja võib olla nii füüsiline kui ka juriidiline isik, aga kes annab või lubab anda krediiti oma kaubandus-, äri- või kutsetegevuses (2014/17/EL art 4 lg 2). Pankade tegevus on väga reguleeritud, mistõttu jääb mulje, et pangad täidavad avalik-õiguslikku funktsiooni. Kuigi pankadel on sotsiaalne vastutus, on nad samas tavalised äriühingud, mille eesmärk on kasumi teenimine oma omanikele ja investoritele³⁶.

1.2. Elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingu mõiste ja kohaldamisala

Eraldi tarbijakrediidilepingu tüüp on elukondliku kinnisvara tagatisel laenu (eluasemelaen, hüpoteeklaen või muu tootenimetusega kinnisvara tagatisel laen). Suuremate laenusummade ja pikaajaliste laenukohustuste puhul on tavapärane, et krediidiandja nõuab krediidisaja laenukohustuse tagamist. Tagatistest levinum on kinnisvara, olgu see siis ostetav objekt või, olemasolev vara, mis kuulub laenusajale endale või kolmandatele isikutele. Kinnisvara on

³² Kingisepp, M., Värvi, A. (2011). The Notion of Consumer in EU Consumer Acquis and the Consumer Rights Directive - a Significant Change of Paradigm? - *Juridica International*. Nr 18, lk 44-53

³³ Kingisepp, M. (2010). Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Kohila: Hagen-Nord, lk 43

³⁴ Kingisepp, M., Värvi, A. (2011). The Notion of Consumer in EU Consumer Acquis and the Consumer Rights Directive - a Significant Change of Paradigm? - *Juridica International*. Nr 18, lk 44-53

³⁵ Kingisepp, M. (2010). Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Kohila: Hagen-Nord, lk 44-45

³⁶ Öunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. - *Juridica*. Nr 5, lk 307 -315

kasutatav laenukohustuste tagamiseks, sest kinnisasi omab püsivat väärtust tagatisena, on lihtsasti realiseeritav ning kinnistusraamatu läbi on tagatud tagatisõiguse publitsiteet ja seega ka toime kõikide seotud isikute suhtes³⁷. Ühenduse tasandil on kehtestatud elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingute jaoks eraldi regulatsioon hüpoteekkrediidi direktiivi näol.

Hüpoteekkrediidi direktiivi selgitab lahti elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingu mõiste. Tegemist on hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega seotud lepinguga, millega krediidiandja annab või lubab anda tarbijale krediiti maksetähtpäeva edasilükkamise, laenu või muu samalaadse finantstehingu vormis (2014/17/EL art 4 lg 3). Võlaõigusseadus täpsustab, et selliste lepingute eesmärk on kinnistu, hooneühistu liikmelisuse või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või nimetatud õiguste säilitamine (VÕS § 402 lg 2). Kõige paremini ja selgemini annab edasi aga mõiste Eesti Panga Presidendi määrus, mis reguleerib eluasemelaenu andmise piirmäärasid³⁸. Nimetatud määruse § 1 lg 2 ütleb, et eluasemelaen on laenuandja poolt füüsilisest isikust laenusaja jaoks antav hüpoteegiga tagatud laen, mille sihtotstarve on Eestis asuva eluaseme ostmise, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine. Sama paragrahvi lõige 4 täpsustab, et eluasemelaenu tagatis peab olema laenu sihtotstarbega seotud eluasemele või laenusaja kuuluvale muule kinnisasjale seatud hüpoteek, kuid lubatud on ka kolmandale isikule kuuluvale kinnisasjale seatud hüpoteek.

Hüpoteekkrediidiandja puhul on tegemist aga sellise krediidiandjaga, kes annab või kohustub andma tarbijale elamukinnisvara tagatisel tarbijakrediiti (KAVS § 5 lg 3). Hüpoteekkrediidi direktiiv kohaldamiseks peab olema krediidiandjale teada lepingu sõlmimise eesmärk, mis peab olema seotud elukondliku kinnisvaraga, samas ei ole oluline, kas krediiti ka tegelikkuses selle eesmärgil kasutatakse³⁹.

Hüpoteekkrediidi direktiiv asjaõiguslike küsimusi siiski ei reguleeri, mistõttu sellistes küsimustes tuleb lähtuda siseriiklikest regulatsioonidest. Kui lepinguõiguslik osa tuleneb võlaõigusseadusest, siis asjaõiguslik pool asjaõigusseadusest (edaspidi AÕS)⁴⁰, mis seletab lahti hüpoteegi enda mõiste ja õiguspõhimõtted.

³⁷ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Puri, T. (2014). Asjaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 499

³⁸ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8

³⁹ Koll, K. (2016) Uued terminid võlaõigusseaduses tulenevalt hüpoteekkrediidi direktiivi ülevõtmisest. Õiguskeel 2/2016. Kättesaadav: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kristiina_koll_uued_terminid_volaoigusseaduses_tulenevalt_hupoteekkrediidi_direktiivi_ulevotmisest.pdf, 14. mai 2018

⁴⁰ Asjaõigusseadus; vastu võetud. RT I, 25.01.2017, 5

Hüpoteek on koormatis, millega on võimalik koormata kinnisasja kellegi teise isiku kasuks (hüpoteegipidaja), et anda antud isikule õigus tema tagatud nõuete rahuldamiseks kinnisasja arvelt (AÕS §-i 325 lg 1).

Hüpoteegi seadmise eelduseks on notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimine (AÕS § 64¹). Asjaõiguslepinguga piiratakse asjaõigust ja määrata selle sisu, kuid ei reguleerita hüpoteegiga seotud võlasuhtest tulenevaid osapoolte õigusi ja kohustusi⁴¹.

Hüpoteegiga saab koormata:

- kinnisasja (hoonestatud või hoonestamata kinnistut)
- hoonestusõigust
- korteriomandid
- korterihoonestusõigust
- eelnimetatud varade mõttelist kaasomandis olevat osa.

Ühe ja sama hüpoteegiga on võimalik koormata ka mitut kinnisasja vastavalt (tegemist on nõ ühishüpoteegiga) (AÕS § 359 lg 1). Vaatamata, et kinnisasi on koormatud hüpoteegiga kellegi teise kasuks, siis on kinnisasja omanikul õigused antud kinnisasja vallata, kasutada ja käsutada, kuid seda siiski selliselt, et kinnisasja väärtus säilib ja hüpoteegipidaja õiguseid ei kahjustata (AÕS § 333).

Kaasomandis oleva asja võib hüpoteegiga koormata tuginedes ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel (AÕS § 74 lg 1). Samas kaasomandis oleva kinnisasja puhul võib hüpoteegiga koormata vaid kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa (AÕS §73 lg 1).

Hüpoteeki ei või seada vaid kinnisasja reaalsale ega osale kaasomaniku mõttelisest osast (AÕS § 325 lg 3). Võimalik ei ole koormata abikaasade ühisvarasse kuuluva kinnisasja ühe abikaasa mõttelise osa suurust, vaid hüpoteek hakkab koormama tervikut. Kokkulepe, et hüpoteek ulatub vaid ühele osale kinnisasjast on siiski tühine⁴².

⁴¹ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Puri, T. (2014). Asjaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 517

⁴² *Ibid*, lk 503

Hüpoteegi seadmiseks tuleb sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping (AÕS § 326). Pärast lepingu sõlmimist ja riigilõivu tasumist tehakse Eestis hüpoteegi seadmise kohta kanded kinnistusraamatusse. Vastava kinnisasja registriosa alla märgitakse kinnistusraamatusse tehtavas kandes hüpoteegipidaja ja hüpoteegi rahaline suurus (AÕS § 327).

Hüpoteek ei eelda tagatava nõude olemasolu, mistõttu nimetatakse seda mitteaktsessoorseks tagatiseks. Samas hüpoteegipidaja saab hüpoteegi realiseerida vaid juhul, kui hüpoteek on seotud nõudega ja seda nõuet ei täideta⁴³. Täitmisnõue lepitakse kokku tagatiskokkuleppes ning seda tuleb eristada asjaõiguslepingust ja krediidilepingust. Tagatiskokkulepe seob tagatavad nõuded ja hüpoteegi.⁴⁴

Nii nagu hüpoteeki saab seada, siis saab ka seda lõpetada vaid notariaalselt kinnitades. Omanik (AÕS §330 alusel) ja hüpoteegipidaja (AÕS §64² alusel) peavad mõlemad andma vatava kinnituse, et soovivad hüpoteegi lõpetada või loovutada (AÕS §329 lg 1).

Kuigi praegune hüpoteekkrediidi direktiiv ei reguleeri hüpoteeklaenudega kaasnevaid asjaõiguslikke tahke, siis on ühenduse tasandil olnud arutluse all idee tulevikus töötada välja Eurohüpoteek. Katse on luua kogu Liitu hõlmav vahend kinnisvaralaenude garanteerimiseks, mis saaks olla paindlikult kasutatav hüpoteeklaenu tagatis⁴⁵. Vastav korraldus eeldab liikmesriikide asjaõiguslike regulatsioonide täielikku ühtlustamist, täpse asjaajamiskorra välja töötamist nii liikmesriikide notaritele kui ka kinnistusregistri pidajatele ning piiriüleste tehingute korraldamise täpseid juhiseid ja reegleid.

⁴³ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Puri, T. Asjaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne. Juura 2014, lk 512

⁴⁴ *Ibid*, lk 596

⁴⁵ Euroopa Ühenduse Komisjon. Roheline raamat. Hüpoteeklaen ELis. KOM(2005) 327 lõplik. Brüssel 19.7.2005. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com\(2005\)0327_/com_com\(2005\)0327_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com(2005)0327_/com_com(2005)0327_et.pdf), 14. mai 2018

1.3. Elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingut sõlmivatele isikutele esitatud nõuded

1.3.1. Tarbija krediidivõimelisuse hindamine ja vastutustundliku laenamise printsiip

Tööhõive määr oli Eestis 2017. aastal 67,5 %, mis on viimase 20 aasta kõrgeim⁴⁶ ning iga aastaga suureneb sujuvalt ka inimeste brutokuupalk⁴⁷. Palgaskasvu võib veelgi kiirendada tulumaksuvaba miinimumi tõus 2018. aastal ja suurem nõudlus tööjõu järele⁴⁸. Suurenenud sissetulekud, pankade madalad intressimäära tasemed ja kinnisvaraturu aktiivsuse tõttu kasvavad kinnisvarahinnad mõjutavad majapidamiste laenukoormuse suurenemist, sest inimesed on julgemad tegema krediidi tarbimise otsust, kui sissetuleku suurus tundub olema piisav heaolu tagamiseks ja annab kindluse võetav kohustus kanda suuremate raskusteta. Näiteks hüpoteeklaen võib näida petlikult odava tootena, sest märkimisväärset summat makstakse tagasi pikema tähtaja jooksul suhteliselt väikese perioodilise tagasimaksega, mis aitab kaasa laenu nähtavale taskukohasusele⁴⁹. Sellega kaasnevad riskid, sest inimesed ei pruugi õigesti hinnata oma maksevõimet ning seetõttu võivad võtta endale ülejõu käivaid kohustusi, mida hiljem on keeruline täita.

Seadusandja on pidanud vajalikus finantssektoris kehtestada erinevaid piiranguid, et oleks tagatud riigi majanduslik heaolu ja stabiilsus ning pakkuda kaitset ühiskonna turvalisusele⁵⁰. Finantskriisi tekkimise vältimiseks on seadusandja kehtestanud pankadele suuremad kapitali adekvaatsuse suhtarvud ning suurendades stresstesti nende laenuportfellidele⁵¹. Krediidiasutuse juhtorganite liikmed on kohustatud oma igapäevases tegevuses tegelema riskide kvantitatiivse ja

⁴⁶ Statistikaamet. Pressiteade: Tööturu näitajad olid möödunud aastal head. 14. veebruar 2018. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/pressiteade-2018-017>, 14. mai 2018

⁴⁷ Statistikaamet. Keskmise brutokuupalk. 1. märts 2018. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/stat-keskmise-brutokuupalk?highlight=palk>, 14. mai 2018

⁴⁸ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018, lk 9

⁴⁹ Niels, S. (2010). Responsible lending and borrowing: whereto low-cost home ownership? *The Journal of the Society of Legal Scholars. Legal Studies*, Vol. 30 No. 4, lk 610–632

⁵⁰ Siibak, K. (2001). Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve. – *Juridica*. Nr 3, lk 170-174

⁵¹ Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 7, Issue: 3, lk 270-294

kvalitatiivse hindamisega *ex ante*⁵², sest halbade otsuste tulemusena sõlmitud lepingud võivad mõjutada kogu finantsturgu ja ühiskonda⁵³.

Krediidi andmise ja jälgimise puhul peab krediidiasutus lähtuma asutusesisestest krediteerimise reglementidest, järgima häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise printsiipe (KAS §83 lg 3). Vastutustundliku laenamise põhimõtte tähendab krediidiasutuse poolt kliendile lepingueelse teabe ja hoiatuste esitamist ning tema osas mõistliku laenukoormuse arvutamist⁵⁴.

Krediidiandja peab rakendama krediidivõimelisuse hindamisel vastutustundliku laenamise põhimõtet, et saada tarbija vajadustest ja võimetest lähtuv vajalik informatsioon krediiditoote pakkumiseks. Tarbija teisalt saab parema ülevaate oma rahalistest võimalustest, et paremini oma kulutusi planeerida⁵⁵. Antud põhimõtte aluseks on juhtmõtte, et pakutav krediiditoode peab vastama konkreetse tarbija vajadustele ja tema võimekusele laen korrektselt tagasi maksta. Tarbijale tuleb anda tema individuaalsetest vajadustest ja võimalusest lähtuv informatsioon, et ta saaks teha ise otsuse lepingutingimuste osas⁵⁶.

Seadusandja on andnud vastutuse vastutustundliku põhimõtte väärtuste tagamiseks krediidiandjale, mille täitmiseks krediidiandja peab veenduma, et tarbijal on vajalikud näitajad finantseeringu võimaldamise jaoks täidetud (VÕS §-i 403⁴ lg 1). Krediidivõimelisuse kontrolliga tagatakse see, et laenukohustusi rikkuvate laenuklientide hulk on väiksem⁵⁷. Seetõttu peab krediidiandja hoolikalt hankima tarbija kohta võimalikult piisavat teavet, et hinnata tema võimelisust (krediidivõimelisus) krediidilepingust tulenevaid kohustusi täita ning laenusumma õigeaegselt tagasi maksta. Krediidivõimelisuse hindamiseks peab krediidiandja pidama silmas neid asjaolusid, mis võivad mõjutada tarbija võimet krediiti tagasi maksta lepingus toodud tingimustel (näiteks tarbija varalist seisundit, sissetuleku suurust, teisi kohustusi, varasemat maksedistsipliini, kohustustemahu ja tagatiste piirmääradele vastavust, laenukohustuste võimaliku mahu suurenemise mõju) (VÕS § 403⁴ lg 2). Laenuandjal on oluline just hinnata ja kontrollida

⁵² Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 129

⁵³ Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - *Juridica International*. Nr 15, lk 54-62

⁵⁴ Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

⁵⁵ Siibak, K. (2009). Vastutustundliku laenamise põhimõtte. – *Juridica*. Nr 10, lk 704-711

⁵⁶ *Ibid*, lk 704-711

⁵⁷ Sein, K. (2013). Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. - *Juridica International*. Nr 20, lk 32-40

laenusaja suutlikkust laenu tagasi maksta kogu laenuperioodi jooksul, võttes arvesse tulevaste maksete või intressi suurenemist⁵⁸.

Krediidiasutusele pandud kohustuste täitmine sõltub olulisel määral kliendi käest saadud andmetest, sh isikuandmetest⁵⁹. Vastavalt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse⁶⁰ § 21 lg-le 1 on krediidiasutusel kohustus kontrollida kliendi isikusamasust. Kliendi isikusamasuse tuvastamiseks kasutatavale teabele täpsete nõuete kehtestamine tagab selle, et krediidiasutused saavad oma kliendi isiku kohta õige ja vajalikus ulatuses teabe, mis vähendab kliendi isikuga seotud operatsiooniriske⁶¹.

Isikusamasuse tuvastamine on vaid üks osa kliendi riskiprofiili hindamisest. Finantsteenuse osutamise puhul on oluline mõista ka kliendi tahteavaldusi, tegelikke vajadusi ja võimalusi, et määratleda tema riskitaluvus. Teenusepakkuja peab eelnevalt veenduma, et tema poolt pakutav teenus rahuldab kliendi tegelikke eesmärke ning samas ei kahjusta asutuse enda ja teiste klientide huve⁶².

Krediidiasutus on enne krediidilepingu sõlmimist kohustatud alati riskide vähendamiseks analüüsima laenu taotlemiseks esitatud dokumente ja muud informatsiooni, et selle alusel võtta seisukoht laenu taotleja maksevõime, usaldusväärsuse ja pakutavate tagatiste piisavuse kohta⁶³.

Analüüsimisel võetakse arvesse tegureid, mis on olulised kontrollimaks, kas tarbijal on väljavaated krediidilepingust tulenevate kohustuste täitmiseks (2014/17/EL art 18 lg 1). Krediidivõimelisuse hindamine põhineb teabel, mis on tarbija sissetulekute, kulutuste ja muude tema majanduslikku olukorda mõjutavate asjaolude kohta.

Krediidiandja küsib tarbijalt vajaliku teabe ja uurib asjakohaseid andmekogusid, et hinnata tarbija sobilikkust krediidi saamiseks (VÕS § 403⁴ lg 3). Laenu taotlejal on kestvuslepingute puhul aktiivne teavitamiskohustus. Ta peab käituma heas usus ja peab esitama vajalikud andmed, et

⁵⁸ Mak, V. (2015). What is Responsible Lending? The EU Consumer Mortgage Credit Directive in the UK and the Netherlands. *Journal of Consumer Policy*, Volume 38, Issue 4, lk 411–430

⁵⁹ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 140

⁶⁰ Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus. RT I, 17.11.2017, 38.

⁶¹ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 142

⁶² Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 147

⁶³ *Ibid*, lk 151

krediidiasutus saaks õigusaktidest tulenevaid hooldusmeetmeid rakenda⁶⁴. Vastavat teavet kontrollitakse asjakohaselt ja vajadusel kasutades sõltumatult kontrollitavat dokumentatsiooni (2014/17/EL art 20 lg 1).

Lähtuvalt vastutustundliku laenamise põhimõtetest on krediidiasutusel kohustus koguda ja säilitada laenuaotleja rahaliste kohustuste suuruse ja nende kohustuste täitmise kohta andmeid, et neid andmeid siis kasutada laenuaotleja laenukoormuse täpseks arvutamiseks (KAS §83 lg 3). Krediidiasutus on kohustatud hoidma kliendi andmed ja tema kohta tehtud hinnangud pangasaladusena, kui need ei ole juba kättesaadavad avalikest allikatest (KAS § 88 lg 1, 2).

Krediidi kättesaadavuse suurendamine ja juurdepääsu parandamine võib tuua kaasa vastutustundetu laenu andmise, kui laenuandjatel on keeruline hinnata tarbijate krediidivõimelisust, sest vajalikke andmeid on raske kätte saada ja võrrelda⁶⁵. Krediidivõimelisuse hindamisel on kasulik abivahend krediidiandmebaasid (nt Krediidiinfo), et saada teavet laenuaotleja varsema maksekäitumise kohta⁶⁶. Krediidiandja võib kasutada krediidivõimelisuses veendumiseks selliseid andmebaase, kuid sellest on vajalik tarbijat aegsasti ette teavitada (2014/17/EL art 18 lg 5 p b). Krediidiandjal tuleb tarbijale anda selgitus selle kohta, et kes tema andmeid töötleb, mis on töötlemise eesmärk ja muu täiendav teave, mis on vajalik, et tagada õiglane andmete töötlemine (2014/17/EL art 20 lg 3).

Krediidiandjal on õigus kasutada andmebaasides saadavat teavet vaid tarbija laenu teenindamise võimelisuse hindamisel. Juhul, kui andmebaasides hangitud info põhjal selgub, et tarbija siiski ei vasta laenusaja esitatud nõuetele (näiteks Krediidiinfos kajastuvad mõned lõpetamata maksehäired) ning krediidiandja keeldub lepingu sõlmimisest, siis on õigus tarbijal teada andmebaasist tema kohta tehtud päringu tulemusi (VÕS §-ile 403⁴ lg 10).

Nõutav teave peab olema proportsionaalne ja piirduma ikkagi sellega, mis on vajalik krediidivõimelisuse nõuetekohaseks hindamiseks (2014/17/EL art 20 lg 3). Tarbija esitatud teave

⁶⁴ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 143

⁶⁵ Euroopa Komisjon. Komisjoni teatis Euroopa parlamendile, nõukogule, Euroopa Keskpangale, Euroopa Majandus- ja sotsiaalkomiteele ning Regioonide komiteele. Tarbijatele suunatud finantsteenuste tegevuskava: paremad tooted ja laiem valik. Brüssel, 23.3.2017, COM(2017) 139 final

⁶⁶ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 EMPs, preambula punkt 59

võimaldab anda *ex ante* vaate lepingulistele suhetele ja kaasnevatele riskidele, et neid vältida⁶⁷. Tarbijal tuleb ise igati aidata kaasa sobivuse määramiseks ning ta peab esitama krediidiandja poolt küsitud dokumendid ning õige ja täieliku teabe. Tarbijale on vajalik juba lepingueelsete läbirääkimiste ajal selgelt ja arusaadaval viisil täpsustada, et millised on need kontrollitavad tõendid ja mis tähtaja jooksul ta peab neid esitama (VÕS §-i 403⁴ lg 4). Teda tuleb hoiatada, et kui ta jätab esitamata vajaliku teabe ja tõendid, siis talle soovitud krediiti ei võimaldata (2014/17/EL art 20 lg 4).

Laenuandjad on suures osas vabad ise otsustama, milliseid nõudeid nad kehtestavad, et hinnata laenude taskukohasust laenuvõtjatele ja lepingu sõlmimise tingimusi⁶⁸, kuid Eesti Pank⁶⁹ on 2016. aastal riskide maandamiseks kehtestanud eluasemelaenuturul mõned konkreetset piirmäärad laenusumma ja tagatiste suhtarvu kohta. Lisaks on pandud paika maksimaalne võimalik laenutähtaeg, mis on 30. aastat. Eluasemelaenude piirmäärade määruse §-st 4 lähtuvalt ei ole lubatud krediteerida laenuaotlejat, kelle kõikide laenukohustuste põhiosa- ja intressimaksete summa on tema netosissetulekust üle 50%-i. Nimetatud suhtarvu väljaselgitamiseks on vaja arvestada suuremat, kas taotletava eluasemelaenu intressimäära, millele on lisatud 2 protsendipunkti või aastaintressimäära 6%⁷⁰. Kuigi käesoleval aastal on eluasemeturul näha mitmeid ohutegureid, ei plaani Eesti Pank hetkel praeguseid nõudeid karmistada. Samas valmisolek on olemas, kui on tõesti näha, et laenusaaajate ja –andjate riskikäitumine hakkab kinnisvaraturu kiiret kasvu liialt võimendama⁷¹.

Laenuaotleja maksevõimet arvutatakse tema regulaarse ja tõendatud maksudejärgse netosissetuleku põhjal. Taotleja laenukohustuse mahu teada saamiseks on vaja arvestada kokku uue eluasemelaenu põhiosa- ja intressimaksete summa ja tema olemasolevate krediitide (laenud, liisingud ja muude tarbijakrediidilepingud) igakuiste tagasimaksete summa. Kaastaotleja korral lisatakse maksevõime hindamisel juurde ka tema netosissetulek ja laenukohustuste maht.

⁶⁷ Siibak, K. (2009). Vastutustundliku laenamise põhimõte. – Juridica. Nr 10, lk 704-711

⁶⁸ Mak, V. (2015). What is Responsible Lending? The EU Consumer Mortgage Credit Directive in the UK and the Netherlands. Journal of Consumer Policy, Volume 38, Issue 4, lk 411–430

⁶⁹ Eesti Pangale on krediidiandjate seadusega antud õigus sekkuda krediidiandjate tegevusse ning seada nõudeid laenusumma ja laenu tagatisvara ning laenusumma ja laenuvõtja sissetuleku suhtele, perioodiliste laenu- ja intressimaksete ning laenusaaaja sissetuleku suhtele, laenu tähtajale kui ka laenude ja hoiuste suhtele (KAS §83 lg 2¹)

⁷⁰ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8

⁷¹ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018, lk 13

Netosissetulek ja igakuine kohustuste maht arvutatakse kokku eurodes. Kui antud andmed on mõnes muus vääringus, siis need arvutatakse ümber eurodesse⁷².

Krediidiasutus peab muuhulgas hindama kliendi maksevõime jätkusuutlikust. See on võime teha makseid sissetulekutest ja säästudest liigsete raskusteta, ilma, et peaks kasutama, mis tahes muid tagatise ja võtma täiendavaid võlgnevusi⁷³. Pankade jaoks on seetõttu väikse sissetulekuga isikutele laenamine riskantne, sest sellised leibkonnad on muutuste suhtes haavatavad, kui näiteks sissetulek väheneb või lahutatakse, mille paratamatuks tagajärjeks võib olla tagatisvaraks oleva kinnisvara müük alla turuväärtuse⁷⁴, mis omakorda ei pruugi katta ära panga nõuet. Riskkartlikumad laenuandjad võivad otsustada krediidi andmisest üldse loobuda, mis võib kahjustada teatavaid tarbijarühmi, näiteks füüsilisest isikust ettevõtjaid või tähtajalisi töölepinguid. Seega võivad vastutustundliku laenu andmise rangemad kohustused ületada oma eesmärgi seoses teatavate potentsiaalsete laenuvõtjatega⁷⁵.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte ja eluasemelaenude piirmäärade nõuded piiravad pigem vähese sissetulekuga tarbijate ligipääsu krediidile, mistõttu ei ole laen igäihele, vaid ikkagi neile, kes omavad piisavalt ise juba omakapitali⁷⁶.

Krediteerimisotsus peab tuginema krediidivõimelisuse hindamise tulemustele, kuid positiivne tulemus ei kohusta veel krediidiandjat finantseeringut võimaldama⁷⁷. Krediidiasutusel on endal õigus vabalt otsustada, et keda nad soovivad teenindada või keda mitte (KAS § 89 lg 9). Krediidiandja võib keelduda tarbijaga elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu sõlmimisest (VÕS §-ile 403⁴ lg 11). Krediiditaotluse tagasilükkamise korral tuleb tarbijat sellest viivitamata teavitada. Kui põhjuseks on andmebaasidest saadud teave, siis on tarbija õigustatud saama teavet andmebaasis sooritatud päringu tulemustest (2014/17/EL art 18 lg 5 p c).

Laenuandmisel ja -võtmisel on riskid olemuslikud ja teatud ulatuses vältimatud, seetõttu vastutustundliku laenamise nõuete hoolikas täimine ei garanteeri krediidiasutusele ja kliendile hilisemaid positiivseid tulemusi. Tegemist ei ole krediidiasutuse hooletusega, kui klient satub

⁷² Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8

⁷³ Nield, S. (2010). Responsible lending and borrowing: where to low-cost home ownership? The Journal of the Society of Legal Scholars. Legal Studies, Vol. 30 No. 4, lk 610–632

⁷⁴ Mak, V. (2015). What is Responsible Lending? The EU Consumer Mortgage Credit Directive in the UK and the Netherlands. Journal of Consumer Policy, Volume 38, Issue 4, lk 411–430

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ Õunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. - Juridica. Nr 5, lk 307 -315

⁷⁷ 2014/17/EL preambula punkt 57

hilisemalt makseraskustesse ja ei suuda oma võetud kohustust korrektselt täita⁷⁸. Krediidiasutusel on õigus eeldada, et klient teab oma laenueesmärgi ja finantsolukorda ning esitab selle kohta õiget teavet, seetõttu lasub kliendil ka laenulepingu sõlmimisel vastutus kohustusega kaasnevate tagajärgede osas⁷⁹.

Vastutustundlik laenamine hõlmab endas ka tarbija kohustust usalduslikult käituda ja täita oma võetud krediidikohustust heas usus. Krediidi taotlemisprotsessis tuleb tarbijal avaldada krediidiandjale enda kohta piisavat ja õiget teavet oma finantsseisu kohta⁸⁰. Ebatäpse ja –õige teabe esitamine võib saada krediidi saamisel takistuseks. Krediidiandja peab tarbijale rõhutama, et vajaliku teabe esitamata jätmisel ei saa hinnata tarbija krediidivõimelisust, mille tulemusel ei ole võimalik sõlmida tarbijaga ka krediidilepingut (VÕS § 403⁴ lg 5). Krediidiandja võib sõlmida tarbijaga krediidilepingu vaid juhul kui on kindel, et tarbija on krediidivõimeline (VÕS § 403⁴ lg 6). Kui tõendatakse, et tarbija jättis tahtlikult teabe esitamata või võltsis seda, siis on krediidiandjal võimalus lõpetada krediidileping (2014/17/EL art 20 lg 3).

Üks põhjus, miks tarbija ei pruugi oma vajadustele kõige paremat toodet või teenust saada, võib olla põhjus, et krediidiandja on hinnanud tema finantsolukorda ebaõigesti, ebapiisavalt või üldse mitte⁸¹. Krediidiandjal ei ole alust tühistada sõlmitud krediidilepingut, kui pärast lepingu sõlmimist ilmneb, et krediidivõimelisuse hindamist ei teostatud õigesti (2014/17/EL art 18 lg 4) või tarbija antud teave ei olnud täielik (2014/17/EL art 20 lg 3). Kui krediidiandja ei kontrolli hoolikalt tarbija krediidivõimelisust, siis arvestatakse krediidilepingu intressimääraks sätestatud intressimäär, kui see on madalam krediidilepingus kokkulepitud intressimäärast (VÕS § 94 lg 1). Nimetatud intressimääraks on poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit. Krediidiandja peab tarbijale sellisel juhul uue tagasimakse summa teatama. Kui krediidiandja on hinnanud tarbija krediidivõimelisust seetõttu valesti, et tarbija on siiski tahtlikult esitanud valeandmeid või jätnud vajaliku teabe esitamata, siis intressimäär alandamise õigust

⁷⁸ Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ Euroopa Komisjon. Public Consultation on responsible lending and borrowing in the EU. Brussels, 15 June 2009. Kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf, 14. mai 2018

⁸¹ Euroopa Komisjon. Public Consultation on responsible lending and borrowing in the EU. Brussels, 15 June 2009. Kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf, 14. mai 2018

tarbijal ei ole (VÕS § 403⁴ lg 7). Lisaks intressimäära alandamisele on tarbijal õigus kahju hüvitamiseks kasutada muid õiguskaitsevahendeid (VÕS § 403⁴ lg 8). Vaidluse korral lasub vastutustundliku laenamise põhimõtete täitmise tõendamine krediidiandjal (VÕS §-ile 403⁴ lg 13).

1.3.2. Krediidiandja töötajate teadmiste ja pädevuse miinimumnõuded

Finantsteenuse kvaliteet ja kasulikkus sõltuvad krediidiandjate usaldusväärsusest⁸², mille tagamisel on otsene seos vastutustundliku laenamise printsiibiga ning, mis mõjutab krediidiandjate krediidiriski juhtimist ja hindamist, et vajalikud kapitalinõuded oleks täidetud⁸³.

Usaldus on märk sellest finantssektor töötab ausalt, läbipaistvalt ning see ei ole seotud kuritegelike eesmärkidega⁸⁴. Usaldusväärsuse tagamisel on tähtis roll krediidiandjate juhtidel ja töötajatel, kes oma tegevuse või tegevusetusega ei või kliendi ja panga vahelist usaldust kuidagi kompromiteerida⁸⁵. Usalduse tagamise juures proovitakse regulatsioonidega lihtsustada tehingute tegemist läbi ebakindluse kõrvaldamise⁸⁶.

Vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks peab krediidiandja tagama, et tema juhtide ja töötajate teadmised, oskused ja tööalane tegevus vastavad õigusaktides sätestatud eeldustele. Laenuhalduritel ja teistel laenuandmise protsessis osalevatel krediidiandjate töötajatel peab olema vastav pädevus ja kompetentsus⁸⁷, et viia läbi laenuandja krediidiandjate analüüsimisprotsess ja laenulepingu sõlmimisega seotud toimingud ning igakülgset taotlejat nõustama krediidiandjate võtmisega kaasnevatest asjaoludest.

Krediidilepingutega tegelevatel krediidiandjate töötajatel peavad olema antud valdkonna jaoks vajalikud teadmised ja pädevused, mille kohta peab liikmesriikidel olema kehtestatud miinimumnõuded (2014/17/EL art 9 lg 1, 2). Vastavad nõuded krediidiandjate töötajate erialastele teadmistele, oskustele ning kogemustele on Eesti siseriiklikus õiguses kehtestatud krediidiandjate

⁸² Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 65

⁸³ *Ibid.*, lk 152

⁸⁴ Tammer, S. (2015). Sobivusest sobimatuseni finantssektoris. *Juridica*, nr 5, lk 316-325

⁸⁵ Eesti Pangaliit. Hea pangandustava. Kättesaadav: <https://www.pangaliit.ee/hea-tava/hea-pangandustava>, 14. mai 2018

⁸⁶ Kama, P. (2016). Usaldus kui õiguslikku kaitset vääriv fenomen. *Juridica*, Nr 8, lk 552-558

⁸⁷ Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

ja -vahendajate seaduses ning krediidasutuste seadus. Nõuded rakenduvad krediidasutuse heaks töölepingu või muu võlaõigusliku lepingu alusel tööd tegevale füüsilisele isikule, kes esindab asutust tarbijaga suheldes ning, kelle tööülesandeks on krediidi andmisega seotud tegevused, näiteks tarbija krediitvõimelisuse hindamine (KAVS § 40 lg 4). Krediidiprotsessiga seotud ametikohtadel töötavate isikute teadmiste, oskuste ja kogemuste ulatuse nõuded määrab krediidasutus põhjalikumalt ära oma sise-eeskirjades (KAVS § 40 lg 3).

Krediidasutuse töötajad peavad oma tööd tehas lähtuma seadustest, teistest normatiivaktidest, oma sise-eeskirjadest ning panga ja kliendi vahelistest lepingutest⁸⁸. Olenevalt oma ametikohaga seotud ülesannetest ja vastutusest peab töötaja tundma neid krediidilepinguid ja teenuseid mida ta pakub. Tal peavad olema teadmised ja oskused tarbija krediitvõimelisuse hindamiseks, kinnisvara hindamise nõuetest, kinnisvaraga tehtava tehingu tingimustest ja krediidilepinguga seotud toimingute tegemiseks (KAVS § 40 lg 2).

Lepingueelsetes läbirääkimistes saadava teabe hulk on tihedalt seotud ärietika ja valitsevate tavadega vastavas tegevusvaldkonnas ning seda täiendavad spetsialiseerumisega tegeleva ühiskonna mõjud⁸⁹. Kliendil peab olema võimalus esitada krediidasutuse töötajale laenukohustuse kohta küsimusi. Klient pöördudes krediidasutuse töötaja poole, on õigustatud ootusega, et tema vastaspoole puhul on tegemist antud valdkonnas tegutseva professionaaliga, kes omab piisavaid teadmisi ja kogemusi, et krediidialases küsimuses igakülgset nõustamist pakkuda. Nii lepingueelsetes läbirääkimistes kui ka lepingu kestel väärtustatakse läbipaistvust, osapoolte usaldust, solidaarsust ning heas usus käitumist⁹⁰. Usaldusesuhte puhul võib klient eeldada, et talle jagatakse õiget ja täielikku infot, mis sõltub jagaja tegevuse kvaliteedist ja teadmistest⁹¹.

Kui ka klient ei ole avaldanud soovi või ei soovi saada informatsiooni ja selgitusi krediidilepingu kohta, siis see ei vabasta krediidasutuse töötajat kohustusest siiski seda kõike pakkuda⁹². Vastav töötaja peab olema tähelepanelik ja märkama, kas klient võib vajada täiendavaid selgitusi

⁸⁸ Eesti Pangaliit. Hea pangandustava. Kättesaadav: <https://www.pangaliit.ee/hea-tava/hea-pangandustava>, 14. mai 2018

⁸⁹ Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - *Juridica International*. Nr 15, lk 54-62

⁹⁰ Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. (2007). Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. – *Juridica*. Nr 10, lk 705-714

⁹¹ Kama, P. (2016). Usaldus kui õiguslikku kaitset vääriv fenomen. *Juridica*, Nr 8, lk 552-558

⁹² Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

lepinguelse teabe, laenukohustuse sisu ja võimalike tagajärgede kohta. Vajaduse korral tuleb krediidiandjal anda tarbijale lisaselgitusi (VÕS § 403⁵ lg 1) ja anda ülevaade laenu võtmisega seotud ohtudest (KAS § 89 lg 3¹).

Krediidiasutuse töötaja tegevus peab olema kooskõlas tema ametikohale esitatavate nõuetega ning ta peab oma töös tegutsema oodatava ettenägelikkuse ja kompetentsusega (KAS § 48 lg 4) ning alati seadma asutuse ja asutuse klientide majanduslikud huvid enda isiklikest huvidest kõrgemale (KAS § 48 lg 5). Finantssektori usalduse tagab, et seal tegutsevad isikud on ausad, hoolikad ja lähtuvad klientide parimates huvides ning ei kasuta õigustamatult kliendi infot ega neile antud volitusi⁹³.

Lisaks teadmistele ja kogemustele on oluline, et krediidiasutuse juhid ja töötajad vastaksid ka teatud moraalsele eeldustele. Finantssektoris tegutsevatele isikutele on ootused, et nad on eelkõige ausad, usaldusväärased ja kõlbeliste väärtustega⁹⁴.

⁹³ Tammer, S. (2015). Sobivusest sobimatuseni finantssektoris. *Juridica*, nr 5, lk 316-325

⁹⁴ *Ibid.*, lk 316-325

2. LEPINGUEELNE TEAVITAMISKOHUSTUS ELAMUKINNISVARAGA TAGATUD TARBIJAKREDIIDILEPINGUTE PUHUL

2.1. Lepingueelse teavitamiskohustuse olemus ja eesmärk

Inimesed ei ole võimelised olema pädevad igal elualal, mistõttu võib lepingulistes suhetes tekkida selline olukord, kus üks isik sõltub teisest lepingupoolest, sest see on asjatundja või paremini informeeritud. Professionaalsemal tehingupoolel, kellel on mingis valdkonnas oluliselt suuremad erialased teadmised kui teisel poolel, on oluline kinni pidada tehinguga seotud asjaolude teatamise kohustusest, ja teisel poolel, usaldada saadud informatsiooni⁹⁵. Usaldus rakendub, kui isik on mingitest asjaoludest teadlik, kuid seda mitte piisavalt⁹⁶.

Kui teisel poolel puudub endal piisav ülevaade, siis saab järeldusi teha sümboolse või osalise kontrolli põhjal ning usalduse puhul puuduolev info asendatakse. Selline usaldus põhineb motivatsioonil, milleks on isiklik riskivalmidus või hinnang teatud olukorrale⁹⁷. Puuduliku informatsiooni tõttu kujunenud usaldusseisundi tõttu peetakse vajalikuks kaitsta nõrgema osapoole ootusi saada tavapärasest põhjalikumalt teavet, nõustamist või asjaomaste andmete avalikustamist seoses krediidikohustusega⁹⁸.

Krediidilepingute puhul on üheks osapooleks krediidiandja, kes on antud valdkonnas asjatundja. Teiseks pooleks on krediidivõtja, kes on eraisikust tarbija ning, kes oma elu jooksul puutub

⁹⁵ Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. (2007). Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. – Juridica. Nr 10, lk 705-714

⁹⁶ Kama, P. (2016). Usaldus kui õiguslikku kaitset vääriv fenomen. Juridica, Nr 8, lk 552-558

⁹⁷ *Ibid.*, lk 552-558

⁹⁸ Kull, I., Parrest, I. (2003). Teatamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – Juridica. Nr 4, lk 213-224

krediidivaldkonnaga kokku võib olla mõned üksikud korrad, mistõttu puuduvad tal reeglina piisavad teadmised krediidikohustusega seotud asjaolude kohta ning puudub võimalus lepingutingimuste osas kaasa rääkida. Krediidiandjat ja tarbijat ei saa seega informatsiooni valdamise osas käsitleda võrdsete lepingupartneritena⁹⁹.

Finantsteenuste kasutamisel, eriti pikaajaliste krediidilepingute puhul, võivad krediidivõtjad leida end olukorrast, kus kaks probleemi esinevad üheaegselt:

- 1) teabe kättesaadavus;
- 2) saada teabest aru, osata teavet õigesti kasutada¹⁰⁰.

Tarbijal võib olla ise keeruline hankida krediidilepingu kohta asjakohast informatsiooni¹⁰¹. Selline informatsiooni asümmeetria põhjustab lepingu osapoolte ebavõrdsust, kus üks pool teab midagi teisest poolest rohkem¹⁰².

Euroopa seadusandja on finantskriisi mõjutustel sekkunud krediidiasutuste informatsiooni asümmeetria probleemidesse, sest krediidiandjate ja tarbijate vaheline informatsiooni jagamise puudulikkus on olnud ka turutõrgete põhjuseks. Seetõttu on peetud vajalikuks vastu võtta imperatiivseid avalik-õiguslikke turutoimimise reegleid, et tagada süsteemiusaldus¹⁰³.

Infotõrgete probleemi lahendamiseks on Euroopa Liidu seadusandja kehtestanud krediidiandjatele ja tarbijatele imperatiivsed turutoimimise reeglid, mis kohustavad andma paika pandud sisuga ja ulatuses teavet kõigi nende asjaolude ja olukordade kohta, kus lepingupoolte vaheline informatsiooni asümmeetria võib kahjustada süsteemiusaldust¹⁰⁴ ning, et kaitsta tarbijate majanduslike huve¹⁰⁵.

Teavitamiskohustus võib tuleneda otse lepingulisest kokkuleppesest või saab seda tuletada lepinguõiguse üldpõhimõtetest¹⁰⁶. Euroopa õiguses on teavitamiskohustus käsitletav siiski reeglina üldnormina, kus eeldatakse, et alati on vaja teavitada lepingu poolt, kes võib olla ise ei ole

⁹⁹ Parrest, I. (2001). Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. – *Juridica*. Nr 5, lk 321-328

¹⁰⁰ Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - *Juridica International*. Nr 15, lk 54-62

¹⁰¹ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹⁰² Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 76

¹⁰³ *Ibid.*, lk 153-154

¹⁰⁴ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 134

¹⁰⁵ *Ibid.*, lk 123

¹⁰⁶ Kull, I., Parrest, I. (2003). Teavitamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – *Juridica*. Nr 4, lk 213-224

võimeline lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi piisavalt hindama ning sarnane lähenemine on ka Eesti lepinguõiguses, kus teavitamiskohustus on üks peamisi kohustusi ja olulisemaid hea usu väljendusi¹⁰⁷.

Teavitamiskohustus on tihedas seoses informatsiooni kättesaadavusega, millega kompenseeritakse selle saamine loomulikult teel¹⁰⁸. Sõltuvalt olukorrast või tehingu sõlmimise viisist, on tarbijal erinevad võimalused saada teatud sisuga ja ulatuses informatsiooni. Seadusandja on kehtestanud ettevõtjatele ulatuslikud teabe andmise kohustused, et luua tarbijale objektiivne pilt pakutavate kaupade ja teenuste kohta, et tagada tarbija teadlikkus kõigist asjakohastest faktidest pakutava kauba või teenuse kohta.

Tarbijakaitseaduse¹⁰⁹ § 4 lõike 1 kohaselt on tarbijal õigus saada pakutava kauba või teenuse kohta ohutuse, samuti tervise, vara ja majandushuvide kaitse seisukohalt vajalikku teavet. Teenused erinevad materiaalsest kaubast, millega tarbija saab visuaalselt tutvuda ja katsuda, mistõttu tuleb anda tarbijatele vastava teenuse kohta rohkem informatsiooni¹¹⁰.

Finantsinspektsiooni vastutustundliku laenamise juhiste järgi tuleb finantsteenuste puhul esitada tarbijakrediidilepingutega seotud kohustuslik lepingueelne teave, pakutavate krediidilepingute põhitingimused ning selgitada vajadusel juurde nende võimalik mõju ja toonitada üle tagasimaksekohustuse rikkumise tagajärjed¹¹¹. Krediidiandja on lisaks kohustatud andma tarbijale enne krediidilepingu sõlmimist piisavaid selgitusi kaasnevate kõrval lepingute kohta, et tarbija saaks hinnata, kas lepingud vastavad tema vajadustele ja finantsolukorrale (VÕS § 403⁵ lg 1).

Krediidikohustuse tagamiseks võetava kinnisvara koormamine hüpoteegiga toimub notariaalse tehingu kaudu, kus oluline vastutus krediidivõtja teavitamise osas lasub samuti notaril. Tehingut läbiviival notaril on nii hoiatus- kui ka nõustamisfunktsioon¹¹² kinnisvara hüpoteegiga koormamise ja tagatavate nõuetega sidumise asjaolude, kaasnevate õiguste ja kohustuste teatavaks tegemisel.

¹⁰⁷ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusvärsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 123

¹⁰⁸ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹⁰⁹ Tarbijakaitseadus. RT I, 28.12.2017, 33.

¹¹⁰ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹¹¹ Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

¹¹² Sein, K. (2010). Tehingu vorminõuded ja nende järgimata jätmise tagajärjed. – *Juridica*. Nr 7, lk 508-516

Vaatamata kohustusele anda tarbijale krediidilepinguga seotud lepingueelset teavet, on krediidiandjal vajalik tagada, et ka üldine lepingueelne teave on kõigile kättesaadav¹¹³. Osaliselt saab tarbija kätte lepingueelset teavet ka krediidiasutuse kodulehelt või klienditeeninduspunktides. Krediidiasutusel on kohustus avaldada enda kodulehel ja klienditeeninduse asukohtades nende poolt teostatavate tehingute või osutatavate teenuste loetelu, üldtingimused ning intressimäärad (KAS § 89 lg 5).

Lepingueelses staadiumis on vajalik tarbijat teavitada sõlmitava lepingu sisust ja võetava kohustuse tagajärgedest, kuid vältida tuleks teabe üleküllastatust. Olemasoleva teabe liigne kättesaadavus ei pruugi tagada mõistliku laenuotsuste tegemist. See võib hoopis raskendada teabe hindamist¹¹⁴. Teabe ülekülluse korral on raske õiget teavet adekvaatselt töödelda ja seetõttu võib tarbija teha vale valiku¹¹⁵. Nii Eesti kui ka Euroopa Liidu õigusnormid lähtuvad keskmisest tarbijast, kes on informeeritud, mõistlikult tähelepanelik ja arukas¹¹⁶. Tarbija peab ise suutma teha vastutustundlikke laenuvõtmise otsuseid, mis tema vajadustele kõige paremini sobib ning seda asjakohase, täpse ja õigeaegse teabe alusel¹¹⁷.

Samas finantsteenuste valdkonnas on tohutu erinevus mõistlikkuse objektiivsel sisul ja isiku otsustusvõimelisusel, mistõttu tarbija ei pruugi teada, milline teave võiks aidata teda otsusele jõudmisel, ning tema olemasolevast kogemusest, ei ole ta võimeline ette nägema edasisi arenguid¹¹⁸. Teabe olemasolu ei taga veel ratsionaalse ja kaalutletud otsuse tegemist, sest see sõltub inimese enda võimekuses saadud teavet kasutada, vajalik teave tunda ära ja selle sisu ka mõista¹¹⁹. Küll aga saab inimeste eelistustega manipuleerida, mistõttu tema võimekus mõista, kasutada ja käituda informatsiooni kohaselt on kognitiivselt piiratud ja see takistab ka

¹¹³ 2014/17/EL preambula punkt 22

¹¹⁴ Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - *Juridica International*. Nr 15, lk 54-62

¹¹⁵ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹¹⁶ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 77

¹¹⁷ Nield, S. (2010). Responsible lending and borrowing: where to low-cost home ownership? *The Journal of the Society of Legal Scholars. Legal Studies*, Vol. 30 No. 4, lk 610–632

¹¹⁸ Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - *Juridica International*. Nr 15, lk 54-62

¹¹⁹ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 68

ratsionaalsete otsuste tegemist¹²⁰. Sellest tulenevalt on laenuandjatel suurema vastutus proovida ja kinnitada konkreetse tarbija arusaam võetavast kohustustest, mis tähendab, et üksnes lepingueelse teabe avalikustamist ei piisa¹²¹.

Laenuvõtjate arusaama parandamiseks oma kohustustest on võetud kasutusele meetmed ulatuslikumate toodete selgituste kaudu, et pikemas perspektiivis täiustada laenajate finantskirjaoskust¹²². Tarbijatele, kes saavad "teadlikuks", võib pidada seejärel vastutavaks nende valiku ja lepingu täitmise eest¹²³.

2.2. Lepingueelse teavitamise vorminõuded ja sisu (ESIS)

2.2.1. Teabelehe vorminõuded

Juba 2001. aastal võeti Euroopa tarbijaorganisatsioonide poolt kasutusele vabatahtlik koodeks, mis oli hüpoteeklaenude lepingueelse teabe kohta (Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans). Koodeksi kohaselt oli tarbijal õigus saada üldist teavet ja isikupärastatud Euroopa standardiseeritud teabeleht (ESIS) enne lepingu sõlmimist. Lepingueelse teabe vormi taheti juba siis rakendada liikmesriikides, kuid hüpoteeklaenude sektor pidas muudatuste tegemist liigseks kiirustamiseks ja nõuded on nõrgad, mistõttu ei mindud kaasa rakendamisele.¹²⁴ Eesti uue EL liikmeriigina esitas alles 2009. aasta jaanuaris suunised lepingueelse teabe kohta, mis põhineb koodeksil. Kuigi koodeksit täiustati alates 2001. aastast, ei järginud seda kõigi liikmesriikide hüpoteeklaenuandjad¹²⁵.

¹²⁰ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 68

¹²¹ Nield, S. (2010). Responsible lending and borrowing: whereto low-cost home ownership? The Journal of the Society of Legal Scholars. Legal Studies, Vol. 30 No. 4, lk 610–632

¹²² *Ibid.*, lk 610–632

¹²³ Domurath, I. (2016). Mortgage Debt and the Social Function of Contract. European Law Journal, Vol. 22, No. 6, lk 758–771

¹²⁴ Commission staff working paper. Impact assessment annexes 1-5. Accompanying document to the Proposal for a Directive of the European Parliament and the Council on credit agreements relating to residential property. (Text with EEA relevance). SEC(2011) 355 final, SEC(2011) 357 final, COM(2011) 142 final. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/registre/docs_autres_institutions/commission_europeenne/com/2011/0142/COM_CO M\(2011\)0142_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/registre/docs_autres_institutions/commission_europeenne/com/2011/0142/COM_CO M(2011)0142_EN.pdf), 14. mai 2018, lk 94

¹²⁵ *Ibid.*, lk 95

Komisjon viis standardiseeritud teabelehe põhimõtted seejärel sisse tarbijakrediidi direktiivi, mille jõustumisel 2011. aastal muutus liikmesriikide krediidiandjatele kohustuseks konkreetse vormi ja sisuga teabeleht tarbijatele krediidilepingu sõlmimise eelselt esitada. Direktiivi artiklid ei kohaldu hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele, mistõttu oli iga liikmesriigil endal võimalik otsustada, kas nad soovivad siseriiklikult laiendada vastavaid artikleid siiski ka sellistele krediidilepingutele. Eesti on rakendanud hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingute puhul kohustust esitada tarbijale enne krediidilepingu sõlmimist teabelehte, mistõttu hüpoteekkrediidi direktiivi tulekuga 2016. aastal tuli kasutusele võtta uus direktiiviga ette nähtud kohustuslik teabeleht. Erinevatele tarbijakrediidilepingutele kohaldub seega tänu uuele direktiivile erinev lepingueelse teavitamise regulatsioon ja kaks erinevate teabelehte¹²⁶.

Hüpoteekkrediidi direktiiviga on liikmesriikide krediidiasutustele kehtestatud ühetaolised nõuded ja konkreetne sõnastus laenuvõtjate lepingueelse teavitamise osas, et selgitada võetava laenukohustuse olulisemaid tingimusi ja võimalikke kohustusega kaasnevaid riske. Riskide ennetamiseks on tõhusam abivahend lepingupartneri teavitamine tegelikest riskidest juba lepingu sõlmimise algusprotsessis¹²⁷. Krediidiandjal tuleb vastavasisulise teabe edastamiseks anda laenuvõtjale krediidilepingu eelne teave isikupärastatud kujul ja spetsiaalsel dokumendivormil – ESIS-el. Kui tegemist on kaaslaenusajatega, siis võib teabeleht olla suunatud mõlemale tarbijale korraga.

Keskmise laenusaja ja laenuandja poolt hallatava teabehulga erinevus on vältimatu, mistõttu on oluline, et laenusaja saaks infol põhineva otsuse langetamiseks vajaliku asjakohase teabe sellisel moel ja ajal, mil kõnealune teavitamine on kõige tõhusam¹²⁸. Krediidiandjal tuleb tarbijale esitada personaliseeritud ning konkreetse vormi ja sisuga ESIS mõistliku aja jooksul (VÕS § 403¹ lg 1), kuid viivitusega pärast seda, kui tarbija on andnud vajaliku teabe oma vajaduste, eelistuste ja majandusliku olukorra kohta või aegsasti enne seda, kui elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping sõlmitakse või tarbijale tehakse siduv pakkumus (2014/17/EL art 14 lg 1). Kui tarbijale on korduvalt laenupakkumusi tehtud, siis tuleb teabeleht esitada vaid siis, kui seda ei ole talle varem esitatud või, kui pakkumise tingimused erinevad varem esitatud teabelehel

¹²⁶ Koll, K. Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri.

¹²⁷ Euroopa Ühenduste Komisjon. Valge raamat ELi hüpoteeklaenuvõtjate integreerimise kohta. Brüssel 18.12.2007, KOM(2007) 807 lõplik. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52007DC0807&from=ET>, 14. mai 2018

¹²⁸ Euroopa Ühenduste Komisjon. Roheline raamat. Hüpoteeklaenu ELis. KOM(2005) 327 lõplik. Brüssel 19.7.2005. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com\(2005\)0327_/com_com\(2005\)0327_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com(2005)0327_/com_com(2005)0327_et.pdf), 14. mai 2018

märgitust (2014/17/EL art 14 lg 3). Siduva laenupakkumuse võib tarbijale teha ka koos teabelehega (VÕS § 403³ lg 5), kuid siis tuleb juba esitada juurde ka tarbijakrediidilepingu projekti koopia (VÕS § 403³ lg 6).

Tarbija peaks võtma rahulikult aega, et piisavalt tutvuda laenupakkumisega ja neid teiste pakkumistega võrrelda, et ta saaks teha teadliku otsuse pakkumise vastuvõtmise või tagasilükkamise kohta¹²⁹. Teabelehe eesmärk on anda tarbijale hea ülevaade taotletud krediidiga kaasnevatest lepingutingimustest ja tagajärgedest, et ta saaks just lihtsamini võrrelda turul teiste krediidiandjate pakutavaid elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguid ja teha teadlik otsus ning valida enda jaoks sobivaim laenupakkumine (VÕS § 403³ lg 1).

ESIS-ele on kehtestatud konkreetne vorm ja nõuded sisule. Vorminõuet kasutatakse selleks, et vähendada informatsiooni asümmeetriat, et selle kaudu hoida ära tarbijale kahjulike otsuseid¹³⁰. Sellised nõuete kehtestamine piirab küll isikute privaatautonomiat, kuid pigem täidavad need hoiatusfunktsiooni, et tehingut ei tehta ilma läbi mõtlemata ja kergekäeliselt¹³¹.

Teabelehe näidise struktuur ja sõnastus on toodud hüpoteekkrediidi direktiivi II lisa A ning teabelehe nõuded on Eesti siseriiklikus õiguses üle toodud eraldi määrusega. Määruse lisa koosneb kahest osast. A-osa sisaldab ESIS-e tüüpvormi põhja, millele krediidiandja peab lisama asjakohase lepingueelse teabe. Vastav täidetud vorm esitatakse seejärel tarbijale lepingueelse teabega tutvumiseks. B-osa on juhend krediidiandjatele vormi täitmise kohta. Struktureeritud ja standardiseeritud vormis lepingueelse teabe esitamine võimaldab finantsteenuse tingimusi paremini võrrelda ja muudab vajalikust teabest arusaamise lihtsamaks¹³².

ESIS-e vormi ja sisu üldjuhul ei tohi muuta või täiendada. Teabelehe täitmise juhendis on aga teatud punkte lubatud eemaldada või neid täiendada, et teabeleht kajastaks tarbijale ikkagi asjakohast teavet (VÕS § 403³ lg 4). Hüpoteekkrediidi direktiiv võimaldab liikmesriikidel tarbijate kaitseks säilitada või kehtestada direktiivist rangemaid õigusnorme (2014/17/EL art 2 lg 1), kuid kõrvale kalduda ei ole lubatud direktiivi artikli 14 lõike 2 ja II lisa A osas sätetest seoses

¹²⁹ 2014/17/EL preambula punkt 44

¹³⁰ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹³¹ Sein, K. (2010). Tehingu vorminõuded ja nende järgimata jätmise tagajärjed. – *Juridica*. Nr 7, lk 508-516

¹³² Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 67

lepinguelse teabe esitamisega ESIS-el ning krediidi kulukuse määra arvutamist puudutavate sätetest, mis kajastatud artikli 17 lõigetes 1-5, lõikes 7 ja 8 ning I lisas (2014/17/EL art 2 lg 2). Need nimetatud sätted peavad olema tarbijale edastatud direktiivis toodud sõnastuses ja ulatuses ning seega ei ole lubatud rangemaid või leebemaid norme liikmesriikidel ise kehtestada.

Euroopa standartinfo teabelehe näidisel on väljad nurksulgudena, kuhu on lubatud lisada konkreetse tarbija ja tema soovitud krediiditoote kohta asjakohane teave. Teabelehe vormil peab olema kajastatud vaid vajalik teave, seetõttu saab väljadele lisada juurde olulist teavet või ebavajaliku eemaldada, mis ei ole laenusajaga sõlmitavale laenulepingule kohaldatav. Oluline on, et tarbijate ei koormata kasutu infoga. Samas teatud andmete juures ei ole teabelehe näidises ja juhises täpsustatud, et kui detailselt tarbija ja krediitootte kohta andmeid on vaja esitada ning see on jäetud krediidiandja otsustada. Juhul, kui tarbija pakutavale krediiditootele teatud teabelehel nimetatud tingimused ei kohaldu ja vajalik on jätta terve jagu välja, siis on tuleb kohandada jagude nummerdust.

Kasutatav kirjatüüp peab olema selgesti loetav. Kui mõnda osa teabest soovitakse rõhutada, siis on lubatud kasutada paksu kirja, varjutust või suuremat kirjatüüpi. Samas on nõue, et kõik riskihoiatused peavad olema rõhutatud. Tarbija tähelepanu köitmiseks peab hoiatus olema suurema tähemärgi suurusega ja paigutatud ESIS-ile silmatorkavalt põhiosas.

Lisateabena on nõue kajastada, mis riigi õigust lepingule kohaldataks ja mis keeles. Vastavalt TKS § 4 lg-le 3 peab tarbijale antav teave olema eesti keeles, kui tarbija ei ole nõustunud saama teavet muus keeles. Samas tarbijad pigem pöörduvad finantsteenuse saamiseks kodumaiste pakkujate poole, sest välisriigi pakkuja osas puudub usaldus, kardetakse ülemääraseid tasusid, puuduvad teadmised välisriigis kehtivast õiguskaitsekorrast ja toodete laadist ning lepingutingimused on läbipaistmatud, sest need on koostatud võõrkeeles¹³³, mistõttu tuleb krediidiandjatel tänapäeva avatud piiridega maailmas pakkuda krediiditooteid- või teenuseid lisaks oma riigikeelele ka muus rahvusvahelises keeles.

¹³³ Euroopa Komisjon. Komisjoni teatis Euroopa parlamendile, nõukogule, Euroopa Keskpangale, Euroopa Majandus- ja sotsiaalkomiteele ning Regioonide komiteele. Tarbijatele suunatud finantsteenuste tegevuskava: paremad tooted ja laiem valik. COM(2017) 139 final, 23. märts 2017. Kättesaadav: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:055353bd-0fba-11e7-8a35-01aa75ed71a1.0018.02/DOC_1&format=PDF, 14. mai 2018

Liikmesriikidel on lubatud teabelehel oma riigi keeles kasutada teistsugust sõnastust, kui see keelekasutus on tarbijatele paremini arusaadav, kuid sisu ja info järjekord peab siiski säilima¹³⁴. Komisjon on pidanud võimalikuks kasutada teabelehel teistsuguselt sõnastatud mõisteid kui direktiivis, kuid siiski samatähenduslikke, et tarbijatele teabelehe sisu mõistetavamaks teha¹³⁵. Direktiivi eesti keelest tõlkest tulenevalt on määruse puhul mõnevõrra sõnastust kohendatud, mis ei ole üks ühele vastavuses direktiiv põhiosas ja VÕS-is kasutatava õigusliku terminoloogiaga¹³⁶.

Direktiivi preambula punktis 43 on peetud siiski võimalikuks, et lähtuvalt riigisiseste toodete ja turu eripärast võivad liikmesriigid täpsustada või täiendada teabelehe täitmise juhiseid ja lisada teabelehel krediitdilepinguid käsitlevaid täiendavaid hoiatusi, mida ei ole juba sõnaselgelt sinna lisatud. Eesti teabelehe täitmise juhendi täpsustamist ja täiendamist ning lisahoiatuste lisamist esialgu ei ole teinud, sest huvigrupidelt küsitud arvamuse põhjal ei peetud seda vajalikuks¹³⁷.

Teave, mida krediidiandja soovib tarbijale esitada lisaks ESIS-es sisalduvale infole või peab seadusest tulenevalt esitama, esitatakse eraldi dokumendis, mille võib esitada tarbijale koos ESIS-ega. Krediidiandja võib näiteks pakkuda elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitdilepingu juurde teiste finantsteenuse osutamise lepingute sõlmimist, kuid need ei tohi olla tarbijale siiski kohustuslikud sõlmida, vaid tarbija saab soovi korral neid sõlmida eraldiseisvalt ja sõltumata elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitdilepingust (VÕS § 419³ lg 1). Krediidiandja võib siiski elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitdilepingu sõlmimise seada sõltuvaks kahte tüüpi lepingu sõlmimisest. Tarbijal võib olla kohustus sõlmida, kas makse- või hoiusekonto omamiseks krediidiandja juures leping või investeerimisteenuse osutamise leping, kui see on vajalik kapitali kogumiseks elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitdilepingust tulenevate kohustuste täitmiseks või vahendite koondamine krediidi saamiseks või krediidiandjale täiendava tagatise andmine (VÕS § 419³ lg 2).

ESIS-e esitamise eest ei ole krediidiandjal õigus küsida tasu, mida kinnitab hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 8, öeldes, et see peab olema tarbijale kindlasti tasuta.

¹³⁴ 2014/17/EL preambula punkt 42

¹³⁵ 2014/17/EL preambula punkt 41

¹³⁶ Koll, K. Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri.

¹³⁷ *Ibid.*

Teabelehe vorminõuete täitmist saab kontrollida läbi dokumenteerimise nõude täitmise¹³⁸. Krediidilepinguga seotud dokumentatsioon peab olema vormistatud kirjalikus taasesitamist võimaldavas vormis. Krediidikohustuse võtmise soovi korral tuleb tarbijal esitada esmalt krediidiandjale kirjalik sooviavaldus (VÕS § 404 lg 1). Otsustusprotsessi järgselt, kui tehtud on positiivne krediidiotsus, siis enne krediidilepingu sõlmimist tuleb krediidiandjal esitada laenuvõtjale ESIS püsival andmekandjal (VÕS § 403³ lg 2) ning see peab olema igal ajal kättesaadav, kas paberil või mõnel muul püsival andmekandjal või elektroonselt (2014/17/EL art 13 lg 1). Euroopa standartinfo teabelehe juhendi põhjal esitatakse teabelehes nõutud info ühes dokumendis.

2.2.2. Teabelehe sisu lahtimõtestamine

Selleks, et tarbija saaks teha enda jaoks sobiva otsuse mõne krediiditoote või –pakkumise kohta, vajab ta nii objektiivset kui ka osaliselt subjektiivset informatsiooni¹³⁹. Pärast seda, kui krediidiandja on selgitanud välja tarbija eelistused krediiditoote osas ja küsinud vajalikke andmeid tema vajaduste ja finantsolukorra kohta (VÕS § 403³ lg 1) tarbija krediidivõimelisuses veendumiseks, siis tuleb tarbijale esitada vastava kogutud info alusel isikupärastatud lepingueelne teave. Teave esitatakse konkreetset ESIS-e vormil, mis kajastab taotletud krediidikohustuse olulisemaid tingimusi ja hoiatusi kohustuse võtmisega kaasnevatest riskidest.

Krediidiandjal tuleb esitada tarbijale lepingueelse teabena järgmised andmed (VÕS § 403¹ lg 1):

- 1) krediidiandja nimi ja aadress;
- 2) krediidi liik;
- 3) kasutusse võetav krediidisumma või krediidi ülempiir;
- 4) krediidi kasutusse võtmise tingimused;
- 5) tarbijakrediidilepingu kestus;
- 6) põhisumma, intressi ja muud tasud, tagasimaksete arv ja sagedus;
- 7) krediidi tagasimaksmiseks ja krediidi kogukulu kandmiseks tehtavate maksete kogusumma;

¹³⁸ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹³⁹ *Ibid.*

- 8) intressimäär aasta kohta ja selle kohaldamise tingimused;
- 9) krediidi kulukuse määr aasta kohta;
- 10) hoiatus tasumata maksetest tulenevate tagajärgede kohta;
- 11) viiwise aasta- ja päevamäär ja selle kohandamise kord;
- 12) taganemisõiguse olemasolu või puudumine;
- 13) krediidi ennetähtaegse tagastamise õiguse rakendamise kord;
- 14) tarbija õigus saada teavet tema krediidivõimelisuse hindamiseks kasutatud andmete kohta;
- 15) tarbija õigus saada nõudmise korral krediidiandjalt tasuta tarbijakrediidilepingu projekti koopia.

Teabekohustuste ulatust ja teabe sisu on oluliselt mõjutatud turukäitumiseeskirjadest¹⁴⁰, kuid samas peab eelnimetatud teave peab olema tarbija kohta isikupärastatud, et ta saaks enda konkreetsetest võimalustest lähtuvalt võrrelda turul pakutavaid elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguid, hinnata lepinguga kaasnevaid tagajärgi ja teha lepingu sõlmimise kohta läbi mõeldud otsuse. Lisaks üldisele teabele peab ESIS-e koostamiselkrediidiandja tuginema laenusaaaja poolt esitatud teabele ja finantsturul kehtivatele tingimustele (VÕS § 403³ lg 1).

ESIS-e andmisega ei kaasne krediidiandjale kohustus tarbijale laenu anda. Lepingueelse teabelehe andmisel tarbijale ei ole tegemist krediidiandja tahteavaldusega sõlmida laenuleping, vaid see on eraldiseisev krediidiandja pakkumusest või ettepanekust teha pakkumus¹⁴¹.

Teabeleht on sisu osas mahukas ja informatiivne. ESIS on nii krediidiandja ja krediidisaaaja andmetepõhine, kuid sisaldab suures osas üldist teavet, mis krediidikohustusega täpsemalt on tegu ja, milliseid riske kohustus endaga kaasa tuua võib.

Teabelehel on ette nähtud konkreetne ülesehitus, et millises järjekorras nõutud teave tuleb esitada. ESIS-e sissejuhatavas osas on vajalik kajastada antud dokumendis esitatud andmete kehtivuse tähtaeg tarbijale, et millise perioodi jooksul on tal võimalus teabelehes toodud tingimuste alusel krediidileping sõlmida (VÕS § 403¹ lg 7). Hüpooteekkrediidi direktiiviga on nõutud, et tarbijale antakse vähemalt seitsme päevane tähtaeg, et tarbijal on piisavalt aega võrrelda krediidipakkumisi, hinnata nendega kaasnevaid tagajärgi ja teha teadlik otsus.

¹⁴⁰ Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - *Juridica International*. Nr 15, lk 54-62

¹⁴¹ Koll, K. Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri.

Kui liikmesriik näeb ette järelemõtlemisaja enne krediidilepingu sõlmimist, siis on krediidipakkumine siduv antud järelemõtlemisaja jooksul ja tarbija võib pakkumise võtta vastu mis tahes ajal järelemõtlemisaja jooksul. Liikmesriigid aga võivad hoopis ette näha, et tarbijad ei või pakkumist vastu võtta maksimaalselt järelemõtlemisaja esimese kümne päeva jooksul (2014/17/EL art 14 lg 6).

ESIS-el on vajalik nimetada ära krediidilepingu liik. Krediidiandjad pakuvad klientidele isenõolisi krediiditooteid, mis on mõeldud erinevate eesmärkide elluviimiseks ja mille tingimused on vastavalt toote iseloomust koostatud. Krediidiandjatel ei ole samade nimetusega tooteid, kuigi krediidi kasutamise sihtotstarve võib ühtida (näiteks eluasemelaen ja kodulaen). Toodete nimetuste osas nõudeid ei ole, krediidiandjal on jäetud siin võimalus ise vabalt luua sobiva nimetusega krediiditoode. Krediiditoote nimetus ei pruugi aga alati selgelt anda edasi seda, et mis kasutamise eesmärgiks antud krediiti võimaldatakse (näiteks Luminor Bank AS-i krediiditoode nimetusega *Ideelaen*¹⁴²). Seega on krediidilepingu liigi puhul oluline teabelehele märkida juurde krediidi kasutamise sihtotstarve ja/ või, kas tegemist on hüpoteegiga tagatud laenuga, et krediidivõtjal võiks olla selgem arusaam võetava kohustuse sisu üle.

Vastavalt direktiivile on ESIS-es vajalik kajastada krediidi kestus. Laenuleping on kestavuslepingu tüüpi, sest laenuandjal on kohustus võimaldada laenu kasutamist kogu laenuperioodi kestel¹⁴³. Märkida tuleb krediidi periood, kas siis soovi korral aastates või kuudes. Eesti on kehtestanud eluasemelaenu maksimaalseks tagasimaksmise tähtajaks 30 aastat¹⁴⁴. Eluasemelaenu tagasimaksmise tähtaega hakatakse arvestama alates kalendrikuule, millal laenusumma või laenusumma esimene osa on makstud välja laenusajale, järgneva kolmanda kalendrikuu esimesest päevast¹⁴⁵. Juhul, kui krediidiperiood võib lepingu kestuse aja jooksul muutuda, siis teabelehe juhendi kohaselt tuleb selle kohta kirjutada täiendav seletus.

Nõue on märkida teabelehele ka maksete sagedus, mitu krediidi tagasimakset tarbijal tuleb krediidiandjale kokku teha ja kui suur hakkab orienteeruvalt perioodiline makse olema.

¹⁴² Vastav info Luminor Bank AS kodulehelt. Kättesaadav: <https://www.luminor.ee/ee/era/ideelaen>, 14. mai 2018

¹⁴³ Sein, K; Käerdi, M; Kärson, S; Kalamees, P. (2017). Lepinguõigus, Tallinn: Juura, lk 276-277

¹⁴⁴ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8

¹⁴⁵ *Ibid.*

Pikemad krediitide tagasimakse tähtajad ja madalamad intressimäärad suurendavad laenu ja tagatise väärtuse ning sissetuleku ja laenukohustuse suhtarve¹⁴⁶. Vastavalt ESIS-e täitmise juhendile tuleb lisada teabelehele perioodiliste maksete korral nende sagedus, näiteks makseid tuleb teostada iga kuu. Maksete arvu märkimisel tuleb lähtuda krediidi kogu kestusest. Kui tagasimakse suurus võib krediidi kestuse ajal muutuda, siis on vaja krediidiandjal märkida ära ajavahemiku mille jooksul kehtib tagasimakse algne suurus ning selle, millal ja kui sageli seda seejärel jälle muudetakse. Maksete osa juurde on vajalik lisada hoiatus selle kohta, et laenusaaaja sissetulek võib muutuda, et teda panna kaaluma, kas ta ikka suudab oma igakuiseid tagasimakseid teha ka siis, kui tema sissetulek tundubalt väheneb.

Vajadusel tuleb kajastada teabelehel eraldi jaona ka näitlik tagasimaksegraafik. Eelkõige, kui krediit on edasilükatud intressimaksetega, mille puhul ei maksta tasumisele kuuluvat intressisummat täielikult tagasi perioodiliste maksetega ning see lisatakse tarbija kogu krediidijäägile, või siis, kui laenuintress on fikseeritud krediidilepingu kestuseks.

Laenusaaja peab teabelehest saama infot ka selle kohta, et millised lisakohustused ta peab täitma ja, kas sõlmima kõrval lepinguid, et saada teabelehes kirjeldatud laen. Näiteks, kas laenusaaja peab omama laenuandja juures arvelduskontot, kas tema sissetulek peab hakkama laekuma pankas, kas ja millistel tingimustel on vaja kindlustada hüpoteegiga tagatud kinnisvara.

Krediidiandja peab andma piisavaid selgitusi pakutava krediidilepingu kõrvalteenuse kohta, et tarbija saaks hinnata, kas need on kohandatud tema vajadustele ja finantsolukorrale. Koos lepingueelse teabega on vaja krediidivõtjat informeerida pakutava toote põhitunnustest, millist mõju võib pakkumise vastuvõtmine avaldada (näiteks makseviivituse tagajärjed) ning kõrval teenuste korral, kas antud teenust saab eraldi lõpetada ja millised tagajärjed sellega kaasnevad (2014/17/EL art 16). Vajalik on täpsustada antud lisakohustuse kestus, näiteks krediidilepingu lõpuni. Kui krediidiandjale on teada lisakohustuse täitmisega seotud kulu, siis vastavad summad on vaja teabelehel teatavaks teha.

Euroopa Liidu seadusandja on pidanud vajalikuks, et krediidiandja täpsustab teabelehel, kui paindlikud on võimalused laenukohustuse refinantseerimiseks, st kas tarbijale võimaldatud krediiti saab teisele krediidiandjale või kinnisasjale üle kanda. Antud punkti mõte praktikas on pigem

¹⁴⁶ Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 7, Issue: 3, lk 270-294

seotud sellega, et olemasolevaid laenutingimusi ei saa siiski viia üle teisele krediidiandjale, küll aga laenu põhiosa jäägi saab teine krediidiandja refinantseerida küll, kuid seda juba antud teise krediidiandja laenutingimustele vastavalt.

Tarbijale võib krediidikohustuse võtmisega kaasneda muud õigused, mis ei ole nimetatud eelmistes teabelehe punktides, aga on tarbijale siiski olulised teada. Tarbija muud õigused saab krediidiandja eraldi tuua välja, et selgitada nende õiguste kasutamisega seotud kehtivat korda. Näiteks võib tarbijal olla taganemisõigus või järelemõtlemisõigus.

Järgnevates alapeatükkides on eraldi põhjalikumalt käsitletud ESIS-e neid punkte, mille puhul on hüpoteekkrediidi direktiiv või muud tarbijakaitse nõuded kaasa toonud olulisi uuendusi või täiendusi.

2.2.2.1 Tagatisvara

Hüpoteeklaenude puhul tuleb krediidiandjal lisaks tarbija krediidivõimelisusele lähtuda laenu tagatiseks pakutava kinnisasja hindamisest (2014/17/EL art 19 lg 1). Kinnisvara hindamine on hüpoteeklaenude puhul keskse tähtsusega ning hindamine võib otseselt mõjutada laenu liiki, rahastamist ja laenu suhtes kohaldatavaid usaldatavusnormatiive¹⁴⁷. ESIS-es „Laenu põhikirjeldus“ jaos tuleb ära märkida krediidikohustuse täitmise tagamiseks antud tagatised, nende liik ja väärtus. Tagatiseks antavate kinnisasjade puhul on vajalik kajastada antud vara täpne aadress, turuväärtus ja krediidiandja kasuks seatava hüpoteegisumma suurus. Krediidiasutuste puhul on rangelt reguleeritud, et eluasemelaenu tagatiseks sobib esimese järjekoha hüpoteek. Järgnevate järjekohtade hüpoteegid on lubatud juhul, kui eelnevad hüpoteegid on seatud selle sama krediidiasutuse või riigi kasuks¹⁴⁸.

Kinnisvara väärtuseks on eluasemelaenulepingu sõlmimise eelselt hinnatud vara turuväärtus või selle tegelik ostu-müügi hind, sõltuvalt kumb on madalam¹⁴⁹. Elamukinnisvaraga tagatud laenude puhul võetakse ESIS-el kinnisvara turuväärtuse kohta teabe esitamisel aluseks andmed, mis

¹⁴⁷ Euroopa Ühenduse Komisjon. Roheline raamat. Hüpoteeklaen ELis. KOM(2005) 327 lõplik. Brüssel 19.7.2005. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com\(2005\)0327_/com_com\(2005\)0327_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com(2005)0327_/com_com(2005)0327_et.pdf), 14. mai 2018

¹⁴⁸ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8

¹⁴⁹ *Ibid.*

vastavad seadusandja poolt kehtestatud nõuetele. Kinnisvara tagatisel laenude puhul on komisjon pidanud tähtsaks, et enne krediidilepingu sõlmimist on tagatisvara osas teostatud hindamine, mis on nõuetekohaselt vastav hindamisstandarditele. Usaldusvääruse tagamiseks on oluline, et hindamisel kasutatakse neid standardeid, mis on rahvusvaheliselt tunnustatud hindamisstandardite komitee (International Valuation Standards Committee) poolt¹⁵⁰.

Hüpoteekkrediidi direktiiviga on liikmesriikidele pandud kohustus hüpoteegiga tagatud krediitide tarbeks töötada välja oma siseriiklikud kinnisasja hindamise standardid (2014/17/EL art 19 lg 1). Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse §-i 53 lõike 4 alusel on Eestis rahandusministri määrusega vastav tingimus täidetud ja kokku on pandud nõuded sellise kinnisvara hindamise kohta, mis on elamukinnisvaraga seotud krediitide tagatiseks¹⁵¹.

Kinnisvara hindamist on õigus teostada või hindamise tulemust kinnitada kutselisel hindajal, kellel peab olema määruse § 2 lõikest 2 tulenevalt kehtiv 6. või 7. kutsetase. Määruse § 2 lõige 1 lubab hindamist teha ka krediidiandja enda töötajal (sise-hindaja), kes omab antud valdkonnas piisavaid teadmisi, oskusi ja kogemusi. Liikmesriigid peavad tagama, et kinnisasja sise- ja välis hindajad on erialaselt pädevad ja sõltumatud krediidi andmise protsessist, at anda objektiivne ja erapooletu hinnang kinnisasja kohta (2014/17/EL art 19 lg 2).

Krediidiasutusel tuleb anda kliendile rohkem kui ühe professionaalse teenuse pakkuja, kes koostavad kinnisvara hindamise akte. Vastav hindamisakt annab krediidiasutusele põhjalikku infot võetava tagatisvara kohta, et analüüsida laenukohustuse piisavat tagatust¹⁵². Kinnisvara hindamise tulemused dokumenteeritakse lähtuvalt määruse §-i 4 lõikest 1 ning see on, kas eksperthinnangu või lisahinnangu vormis. Kui hinnang on piisavalt hiljutine ja kajastab tagatisvara hetke väärtust praeguses turusituatsioonis, siis on põhjendatud teabelehele hinnangus sisalduva turuväärtuse lisamine.

Tagatiste väärtuse langus mõjutab laenude ja tagatiste väärtuse suhtarvu, mis omakorda suurendab panga kapitalinõudeid¹⁵³. See aga mõjutab panga võime laenata, mistõttu on tagatisvara väärtus

¹⁵⁰ 2014/17/EL preambula punkt 26

¹⁵¹ Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele. RT I, 17.06.2016, 8

¹⁵² Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

¹⁵³ Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 7, Issue: 3, lk 270-294

oluline, et hinnata, mis summas finantseeringut tarbijale võimaldada. Reeglina võimaldatakse teatud osakaalus tagatisvaraväärtusest, mitte sada protsenti. Finantseeringu suuruse jaoks arvutatakse välja laenuväärtus. Laenuväärtus (LTV- *Loan To Value*) on laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhe, mis on väljendatud protsendina. Mida madalam on LTV, seda parem on laenukohustuse täitmine. Majandusliku olukorra halvenedes on madalama LTV määraga laenu tagatise puhul võimalused paremad vara realiseerida või refinantseerida, kui sellel kellel on kõrgema LTV määraga finantseeringut võimaldatud, mis on väärtuse langemisele liiga tundlik¹⁵⁴. Seetõttu on krediitiasutused kohustatud Baseli II kokkuleppe kohaselt jälgima tagatiste väärtusi sageli ja vähemalt igal aastal¹⁵⁵.

Eesti seadusandja on eluasemelaenude puhul pannud paika maksimaalse lubatud LTV määra. Laenusumma suurus võib olla tagatiseks oleva kinnisvara turuväärtusest 85%-i, täiendava tagatisena lisatud Sihtasutuse KredEx käenduse puhul aga kuni 90%. Kui tarbija pakutav tagatisvara on juba tagatiseks mõnele tarbija enda või kolmanda isiku laenukohustusele, siis tuleb võtta arvesse kõik selle tagatisvaraga seotud laenude summad. Nimetatud suhtarve ei kohaldata kui varasemat laenu restruktureeritakse või refinantseeritakse antud laenust tuleneva nõude ulatuses¹⁵⁶. Kuigi eluasemelaenude lepingute arv ja jääk on viimastel aastatel järkjärgult suurenenud, on laenuvõtjatel aina paremad võimalused omavahendite kaasamisele¹⁵⁷, sest tõusjoones on ka inimeste sissetulekud, millest on võimalik säästa selleks, et laenusumma osakaal tagatisvaar turuväärtusest võiks olla tunduvalt madalam kui eelnimetatud ulatused.

Rootsi finantsjärelevalve on näiteks 2016. aastal eraisikute võlakooormusest tulenevate ohtude vähendamiseks rakendanud uutele eluasemelaenudele amortiseerimisnõudeid. Sõltuvalt palju moodustab laenu põhiosa tagatise väärtusest, peavad laenuvõtjad lisaks intressidele iga aasta tagasi maksuma täiendava protsendi laenu põhiosast. Kui põhiosa ületab 70%-i tagatise väärtusest peab laenuvõtja igal aastal maksuma tagasi vähemalt 2%-i laenu põhiosast ning, kui 50-70%-i, siis vähemalt 1% kuulub tagastamisele. 2017. aastal jällegi peeti vajalikuks karmistada nõudeid ja

¹⁵⁴ Hypostat. (September 2017). Review of Europe's mortgage and housing markets. Kättesaadav: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>, 14. mai 2018

¹⁵⁵ Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 7, Issue: 3, lk 270-294

¹⁵⁶ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8

¹⁵⁷ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018, lk 38

kehtestada piirang selle kohta, et kui laen ületab maksueelset tulu enam kui 4,5 korda, siis tuleb laenuvõtjal vähendada oma kohustust veel ühe protsendi võrra¹⁵⁸.

Vastutustundliku laenuandmise edendamisel võttis komisjon arvesse USA hüpoteeklaenu turu kriisist saadud kogemusi¹⁵⁹. Seda ei peeta vastutustundlikuks, kui krediidasutus teeb laenuotsuse eelkõige tagatiseks pakutava kinnisvara väärtuse põhjal¹⁶⁰. Krediidiandja peab siiski veenduma laenuaotleja krediidivõimelisuses ning suutlikkuses taotletav laen tagasi maksta, mistõttu üksnes kinnisvara tagatisel krediidasutus finantseeringut tarbijale pakkuda ei või ja samuti ei või kinnisvara väärtus ületada laenufinantseeringut. Krediidiandja huvides on põhjalikult hinnata laenusaaaja võimet kohustust korrektselt teenindada ja täielikult õigeaegselt tagasi maksta. Krediidiandja peaks arvestama pigem võimalikke asjaolusid, mis võivad tarbija maksevõimet mõjutada, näiteks intressi tõus, sissetuleku langust vms¹⁶¹. Finantseeritava kapitali piiramine on siiski tarbija vastutustundlikkuse tagatiseks, sest see ei võimalda maksevõimeta tarbija julgustamist võtma laenukohustust, mida ta ei suuda tagastada¹⁶².

2.2.2.2. Intressimäär ja krediidi kogukulu

Kirjeldades ESIS-el krediidi komponente tuleb krediidiandjal välja tuua see, kuidas makstakse krediidi kehtivuseajal tagasi selle põhiosa ja intressi, kas tarbijal tuleb teha vaid põhiosa või intressi või mõlemast koosnevaid tagasimakseid. Eraldi jaona on vaja ESIS-el anda rohkem ja täpsemat teavet tarbijale krediidilepingus rakenduva intressimäära kohta ja kohustuse võtmisega kaasnevate võimalike kulude kohta. Krediidasutused on sidunud informatsiooni asümmeetria intressimäärade ja muude tasudega, st mida piiratum on krediidasutuse käsutuses oleva

¹⁵⁸ Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>, 14. mai 2018, lk 18

¹⁵⁹ Euroopa Ühenduste Komisjon. Valge raamat ELi hüpoteeklaenuurgude integreerimise kohta. Brüssel 18.12.2007, KOM(2007) 807 lõplik. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52007DC0807&from=ET>, 14. mai 2018

¹⁶⁰ Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

¹⁶¹ 2014/17/EL preambula punkt 55

¹⁶² Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee aramus teemal „Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elumukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta“ KOM(2011) 142 lõplik – 2011/0062 (COD) (2011/C 318/22). Kättesaadav; <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011AE1165&from=ET>, 14. mai 2018

informatsiooni hulk, seda konservatiivsemalt peab asutus krediidiriski parameetrite hindamisel olema¹⁶³.

Kui krediit koosneb intressimaksetest, siis tuleb tarbijale antavale ESIS-le märkida krediidilepingus rakendatav laenuintressi määr ja millest see täpsemalt koosneb. Laenuintress on fikseeritud (näiteks 18%-i aastas) või muutuva määrana (näiteks 6 kuu Euribor + 3,50%-i aastas) väljendatud aastane intressimäär, mida kohaldatakse kasutusse võetud krediidisummadele (2008/48/EÜ art 3 p j). Fikseeritud määr korral on vajalik lisada täpsustus, et millise teatud aja jooksul on antud määr muutumatu. Fikseerimata intressimäär puhul aga antud määr suurus muutumise sagedus ning intressimäär muutuse võimalik ülem- ja alammäärad.

Fikseerimata intressimäär võib koosneda baas- või alusintressist (näiteks 6 kuu Euribor), mis on muutuva iseloomuga ja fikseeritud osast, milleks on protsendina kajastatud intressimarginaal. Krediidiasutused rakendavad laenuintressi suuruse arvutamisel konservatiivsusemarginaali, mis sõltub kliendi isikust ning tema maksevõimet puudutava teabe hulgast ja kvaliteedist¹⁶⁴. Konkreetse krediidilepingu baasintress, näiteks 6 kuu Euribori määr tase, vaadatakse üle kaks korda aastas ning vastavalt krediidilepingus fikseeritud kuupäevadel. Fikseerimata intressimäär korral tuleb lisada ESIS-ile vastavasisuline hoiatus, et kui intress koosneb 6 kuu Euriborist, siis tagasimakse algne suurus muutub kuue kuu pärast ja edaspidi kaks korda aastas iga kuu kuu järel. Tarbijale vajaliku informatsiooni kätte saamise lihtsustamiseks on krediidiandjal vajalik viidata kohale, kust võib hankida rohkem teavet intressi arvutamise valemis kasutatud indeksite või määrade kohta (näiteks Euribori alusmäär kohta viide keskpangale).

Tarbijad ei tunne muutuva intressi aluseks olevaid viiteindekseid, mistõttu ei osata hinnata intressimäär muutumise mõju laenu tagasimaksetele¹⁶⁵, see aga võib põhjustada olukorra, kus tarbijal ei ole võimalik hinnata krediidikulu võimalikku suurenemist ja oma rahalisi võimalusi, mistõttu võib tekkida krediidi tagasimaksmisel raskused. Kui tarbijakrediidilepingu alusintressimäär ette nähtud perioodi jooksul muutub, siis krediidiandja peab sellest muudatusest tarbijat kindlasti kirjalikult teavitama ning täpsustama talle uue laenumakse suuruse, et tarbija

¹⁶³ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 152-153

¹⁶⁴ *Ibid.*, lk 153

¹⁶⁵ Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamus teemal „Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute kohta” KOM(2011) 142 lõplik – 2011/0062 (COD) (2011/C 318/22). Kättesaadav; <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011AE1165&from=ET>, 14. mai 2018

saaks oma rahaasjade planeerimisel kohustuse suuruse arvesse võtta. Muudatus jõustub alles siis, kui krediidiandja on tarbijat sellest nõuetekohaselt teavitanud (VÕS § 404¹ lg 1). Krediidiandja ja tarbija võivad krediidilepingus kokku leppida, et tarbijat teavitatakse muudatusest perioodiliselt (VÕS § 404¹ lg 2). Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu intressimäära võib olla sõltuv kapitaliturgudel toimuvast enampakkumisest, mistõttu võib tekkida olukord, kus krediidiandjal ei ole võimalik tarbijat enne muudatuse jõustumist teavitada. Sellisel juhul tuleb krediidiandjal ikkagi tarbijaga võtta kirjalikult ühendust enne enampakkumist ja anda talle teada selle toimumisest ning, kuidas enampakkumine võib intressimäära mõjutada (VÕS § 404¹ lg 3).

Intressimäära kehtestamise osas lähtutakse lepinguvabaduse põhimõttest, seadusandlus seda ei reguleeri, mistõttu intressimäära ülempiiri ei ole võimalik kindlaks määrata¹⁶⁶. Riigikohus on asunud seisukohale, et laenulepingut ei saa lugeda tühiseks ainuüksi ebaproportsionaalselt kõrgele laenuintressi tõttu¹⁶⁷. Laenusaja on aga võimalik mõjutada pakutavat intressimäära ja muid lepingutingimusi läbi informatsiooni asümmeetria vähendamise, kui ta esitab krediidiandjale enda maksevõime ja muude asjaolude kohta olulist ja võimalikult palju teavet, sh ärisaladuseks olevaid andmeid¹⁶⁸. Keskmise hüpoteeklaenu intressimäär on 2016. aastal püsinud stabiilsena 2,3%-i juures¹⁶⁹.

Krediidilepingu puhul, kus intressimäär koosneb baasintressist (Eesti pankadel, kes pakuvad kodulaenu reeglina 3, 6 või 12 kuu Euribor) ja intressimarginali summast, võib tekitada vastuolu antud tüüpi lepingute eesmärgiga, kui baasintressi väärtus väheneb negatiivseks ja ületab intressimarginaali positiivse väärtuse¹⁷⁰. Eesti pangad on läinud üle intressilanguse piirangule, mistõttu võrdsustatakse negatiivne baasintressimäär nulliga ehk intressimäär koosneb üksnes marginaalist.

¹⁶⁶ RKTko 3-2-1-80-02 p 12

¹⁶⁷ RKTko 3-2-1-137-06 p 22

¹⁶⁸ Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, lk 153

¹⁶⁹ Hypostat. (September 2017). Review of Europe's mortgage and housing markets. Kättesaadav: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>, 14. mai 2018

¹⁷⁰ Haas, A. (2016). Muutuvintressi arvestamine krediidilepingutes, kui baasintressimäär on muutunud negatiivseks. – Juridica. Nr 5, lk 299-302

Negatiivne intressimäär tekitaks teistpidise olukorra, kus krediidiandjal tekivad tasumise kohustused, kuid kuna vastavalt seadusele on tegemist krediidilepinguga, kui krediidisajal on tasu maksmise kohustus, siis väljuks negatiivne intress krediidilepingu tõlgendamise piiridest¹⁷¹.

Pangad on siiski kasumit taotletavad äriühingud, et oma omanikele ja investoritele tekitada huvi raha paigutamiseks pangandussektorisse¹⁷².

Krediidilepingu osapoolte tahe ei saanud lepingu sõlmides olla baasintressimäära muutumine negatiivseks ja selle tulemusena intressimarginali vähenemine. Seetõttu tuleks krediidilepingute, mis on sõlmitud enne baasintressimäära negatiivseks muutumist, tõlgendamise puhul lähtuda, et ei vähendata intressimarginaali vaid negatiivne määr võrdsustatakse nulliga või vähima positiivse arvuga. Pärast negatiivset baasintressi sõlmitud krediidilepingute puhul, kus on jäetud reguleerimata, et kuidas toimub intressi arvestus negatiivse baasintressimäär korral, võib pidada seda osapooltel tahteks, et intressimarginaal väheneb negatiivse baasintressimäära võrra¹⁷³.

Teabelehel peab tarbija saama juurde infot selle kohta, et kui suur on krediidi enda summa ja kui suureks võib kujuneda kogu tagasimaksmisele kuuluv summa. Krediidi kogusumma on krediidilepingu alusel kättesaadava krediidi ülemmäär või kogusumma (2008/48/EÜ art 3 p l). Krediidi kogukulu saamiseks on vaja arvestada kokku kõik tarbijale krediidilepingu sõlmimisega kaasnevad kulud (2008/48/EÜ art 3 p g).

Kogukulu peab tarbijale kajastama nii teabelehel kui ka krediidilepingus ning antud summas saamiseks on vajalik arvutada kokku kõik kulud, mis on krediidiandjale teada olevad krediidilepingu sõlmimisega kaasnevad kulud (intress, lepingutasud, kõrval lepinguks oleva kindlustuslepingu korral kindlustusmaksed, muud maksud ja tasud). Pangandussektoril on piiratud võimalused kulude optimeerimiseks, sest vajalik on olla kooskõlas erinevate reeglitega, mistõttu kanduvad kulud läbi krediidi hinna tõstmise kahjuks tarbijatele edasi¹⁷⁴.

Lisaks tuleb krediidi kogukulu hulka arvestada kinnisasja hindamise kulu, kui selline hindamine on vajalik krediidi saamiseks, kuid välja arvatud kinnisasja omandiõiguse ülemineku

¹⁷¹ Haas, A. (2016). Muutuvintressi arvestamine krediidilepingutes, kui baasintressimäär on muutunud negatiivseks.– Juridica. Nr 5, lk 299-302

¹⁷² Öunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. - Juridica. Nr 5, lk 307 -315

¹⁷³ Haas, A. (2016). Muutuvintressi arvestamine krediidilepingutes, kui baasintressimäär on muutunud negatiivseks.– Juridica. Nr 5, lk 299-302

¹⁷⁴ Öunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. - Juridica. Nr 5, lk 307 -315

registreerimise tasud. Kogukulu hulka ei kuulu aga tasud, mida tarbija maksab krediidilepingus sätestatud kohustuste täitmata jätmise eest (2014/17/EL art 4 lg 13). Notaritasud ei ole vaja samamoodi kogukulusse arvestada (VÕS § 403¹ lg 3).

Laenuintressi muutuva iseloomuga seoses on laenu kogukulu siiski samas orienteeruv summa, mistõttu tuleb lisada ESIS-ele hoiatus, et kajastatav summa on näitlik. Intressi tasumise kohustus lõpeb laenusumma tagastamisel või laenulepingu lõppemisel¹⁷⁵.

2.2.2.3. Krediidi kulukuse aastamäär

Lepingu sõlmimisega kaasnevad kulud on enamasti kõige olulisem põhjus vastava toote või teenuse valmimisel, mistõttu on tarbija huvides saada täpselt teada, et mis kulud kaasnevad lepingu sõlmimisega ning toote ja teenuse kasutamisega¹⁷⁶. Tarbijat soovitakse kaitsta selliste tasude eest, mis on ühiskonnas üldlevinud arvamuse kohaselt võib olla ebamõistlikult kõrged¹⁷⁷.

Intressimäära võrdlemine ei anna head ülevaadet laenulepingu sobivuse kohta, selleks on krediidi kulukuse määr, mis võtab lisaks intressile arvesse ka kõiki muid laenu võtmisega seotud kulusid¹⁷⁸. Krediidi kulukuse aastamäär on krediidi kogukulu tarbijale, mis on väljendatud aastase protsendimäärana krediidi kogusummast ja sisaldab erinevaid kulusid ja mis võrdub kõigi selliste tulevaste või olemasolevate kohustuste (kasutusele võetud krediit, tagasimaksed ja seonduvad kulud) nüüdisväärtusega ühe aasta kohta, milles krediidiandja ja tarbija on omavahel kokku leppinud (2014/17/EL art 4 lg 15). Krediidi kulukuse määr esitatakse teabelehel koos antud määra arvutamiseks kasutatud eeldustega. Krediidi kulukuse määra avaldamise nõue aitab vältida intressi esitamist kantslikult madalamana, peites kulud teiste tasude alla¹⁷⁹.

¹⁷⁵ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 393

¹⁷⁶ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹⁷⁷ Koll, K. (2015). Tarbija kaitsmine tarbijakrediidilepinguga seotud ebamõistlike kulude eest. – *Juridica*. Nr 4, lk 251 – 261

¹⁷⁸ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 414

¹⁷⁹ Kingisepp, M. (2010). Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Kohila: Hagen-Nord, lk 284-285

Krediidi kulukuse määra eeliseks võib pidada seda, et määra arvutamisel võetakse peale intressi arvesse kõikvõimalikke muid lisatasusid, mis seotud krediidi pakkumise ja andmisega¹⁸⁰. Kulukuse määr võimaldab tarbijal hinnata, kas talle soodsam on kõrgema lepingu sõlmimise tasuga, kuid madalama intressimääraga krediiditoode või hoopis vastupidiste näitajatega lepingu sõlmimine. Lisaks aitab kulukus võrrelda erineva laenuperioodi pikkusega krediiditoodete sobivust¹⁸¹.

Krediidi kulukuse määra osas tuleb eraldi ära märkida selle arvutamiseks kasutatud andmed ja eeldused. Krediidi kulukuse põhikomponendid on intressimäär (näiteks fikseerimata juhul, marginaal koos 6 kuu Euribori määraga), ühekordsed kulud (näiteks laenulepingu sõlmimise tasu, SA KredEx käenduslepingu sõlmimise tasu) ja perioodilised kulud (näiteks arvelduskonto hooldustasu). Intressimäär märgitakse protsentuaalse väärtusena. Kui laenulepingus kohaldatakse intressile ülem-ja alammäära, siis märgitakse need ära ka teabelehel. Lisaks arvestatakse arvutustes tarbija poolt eelistatud lepingutingimusi (nt lepingu kestus ja krediidisumma suurus (VÕS § 403¹ lg 4). Antud määra eelduseks on, et krediidileping kehtib kokkulepitud tähtaja jooksul ja, et lepingust tulenevaid kohustusi täidetakse korrektselt (VÕS § 406 lg 1).

Krediidi kulukuse aastamäära arvutamise aluseks on direktiivi I lisas toodud baasvõrrand, mis väljendab kasutusele võetud krediiti ajatatud kogusummat ning tagasimaksete ja seonduvate kulude kogusummat (2014/17/EL art 17 lg 2). Krediidikulukuse määra peab arvutama tarbija jaoks välja krediidiandja vastava valemi alusel. Samas ei saa tagada, et vastav arv on saadud korrektselt ja kajastab õiget tulemust. Kui tarbija peab krediidi kasutusse võtmiseks omama krediidiandja juures kontod, siis selle avamise ja kasutamise seotud kulud tuleb krediidi kulukuse määra arvutamiseks arvestada krediidi kogukulu hulka (VÕS § 406 lg 3).

Kohustus on nimetada ära ka need kulud, mida ei ole võetud krediidi kulukuse määra arvutamisel arvesse. Need on kulud, mis ei ole laenuandjale täpselt teada (näiteks hüpoteegi seadmisega kaasnevad tasud, hüpoteegiga koormatud kinnisvara kindlustuskohustuse täitmise tasud). Antud kulud tuuakse rõhutatult välja.

¹⁸⁰ Koll, K. (2015). Tarbija kaitsmine tarbijakrediidilepinguga seotud ebamõistlike kulude eest. – *Juridica*. Nr 4, lk 251 – 261

¹⁸¹ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). *Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618)*. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 414

Kulukuse määra arvutamisel ei arvestata krediidi kogukulu hulka selliseid kuulusid, mis on seotud laenulepingu rikkumisega ja asja ostmisega või teenuse kasutamisega (VÕS § 406 lg 2).

Krediidi kulukuse aastamäära juures tuleb krediidiandjal teabelehele lisada märkus, kas tegemist on näitliku määraga või on võetud arvesse laenuaotleja eelistusi ja tema esitatud teavet. Kui antud määr põhineb eeldustel ja võib muutuda tulevikus, siis sellekohane märkus peab olema sammuti lisatud¹⁸².

Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute puhul on tavapärane, et krediidi andja pakub intressimäära fikseerimist viieks aastaks. Sellisel juhul tuleb tarbijale lisada teabelehele täiendav näitlikustav krediidi kulukuse määr, mille arvutamisel on arvesse võetud esialgset fikseeritud intressimääraga perioodi (VÕS § 406 lg 5²). Fikseeritud intressimäär korral lähtutakse krediidi kulukuse määr arvutamisel, et intressimäär jääb kogu lepingu kestuse jooksul esialgseks ajavahemikuks fikseeritud tasemele. Kui laenuintress on fikseerimata ja põhineb alusintressimääril, siis tuleb krediidiandjal märkida ka teabelehe väljaandmise kuupäeval kehtiv alusintressimäära väärtus.

Kui krediidileping on seotud muutuva intressimääraga või sisaldab tasusid, mis ei ole kulukuse määra arvutamise ajal määratavad, siis esitatakse tarbijale esialgne kulukuse määr lähtudes hetkel teadaolevatest andmetest (VÕS § 406 lg 5). Samas, kui on siiski teada, et mingi kulu võib kindla ajavahemiku möödudes muutuda, siis tuleb seda muudatust määra arvutamisel juba arvestada (VÕS § 406 lg 5¹).

Muutuva intressimääraga krediidilepingu puhul tuleb krediidiandjal teavitada tarbijat teabelehel antud muudatuse võimalikust mõjust tarbija makstavatele summadele ja krediidi kulukuse määrale. Teabelehel kajastatakse teist krediidi kulukuse määra, mis näitab võimalikku intressimäära tõusu (VÕS § 406 lg 5³). See illustreerib võimalikku riski, kui laenuintress märkimisväärselt tõuseb. Juurde lisatakse hoiatus selle kohta, et krediidi kulukuse aastamääras kajastuv krediidi kogukulu võib muutuda. Seda teavet ei ole vaja esitada, kui laenuintress on fikseeritud vähemalt viieks aastaks (2014/17/EL art 17 lg 6).

¹⁸² 2014/17/EL nr preambula punkt 53

Kui laenuintressi puhul kohaldatakse ülemmäära, siis tuleb lisada näide selle kohta, et laenuintress võib esimesel võimalusel tõusta krediidilepingus ette nähtud kõrgeimale võimalikule tasemele. Krediidi kulukuse määrale ülempiiri seadmisega soovitakse piirata võla ettenägematut ning ülearust suurenemist¹⁸³. Krediidi kulukuse määra ülempiiri eesmärk on kaitsta tarbijat krediidilepingust tulenevate ebamõistlikult suurte kulude eest, milleks on näiteks intress, lepingutasud, kõrvallepinguga seotud tasud¹⁸⁴. Ülempiiri tõttu on tarbijakrediidilepingu pooltel võimalused piiratud, et leppida kokku lepingu alusel makstavates tasudes, mis piirab küll ettevõtlus vabadust, kuid arvestades siiski normide eesmärke, ei saa riivet kindlasti pidada ebaproportsionaalseks¹⁸⁵.

Juhul, kui intressimäärale ei ole seatud ülempiiri, siis tuleb lisada hoiatus selle kohta, et krediidi kulukuse määras kajastuv krediidi kogukulu tarbijale võib muutuda (VÕS § 406 lg 53). Hoiatuse sisu on „Kuna Teie laen on fikseerimata intressimääraga laen, võib tegelik krediidi kulukuse määr käesolevast krediidi kulukuse määrast erineda, kui Teie laenu intressimäär muutub“. Näitena on vaja lisada laenuandja poolt vähemalt viimase 20 aasta jooksul välja antud laenude kõrgeim 6 kuu Euribori-ga seotud intressimäär ning selle põhjal kajastada krediidi kulukase määra võimalik suurenemine. Kui laenuintressi arvutamiseks kasutatavad andmed on olemas vähem kui 20 aastata koha, siis esitatakse võimalikult pika ajavahemiku kohta, mil kõnealused andmed on olemas, tuginedes asjakohasel juhul laenuintressiarvutamiseks kasutatud välise alusintressimäära suurimale väärtusele või võrdlusaluse määra suurimale väärtusele, mis on määratud kindlaks vastavalt Eesti Panga presidendi 12.12.2014 määruse nr 17 „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg“ § 4 lõikes 5 sätestatule. Seda nõuet ei kohaldata krediidilepingute suhtes, kus laenuintress on fikseeritud mitme aastata pikkuseks ajavahemikuks. Selliste lepingute puhul on vaja tarbijat hoiatada, et krediidi kulukase määr on arvutatud esialgse ajavahemiku laenuintressi alusel ning kajastada näitlik krediidi kulukase aastamäär (VÕS § 406 lg 5). Kui krediidil on nii fikseeritud kui ka muutuva intressi osa, tuleb teave anda krediidi iga osa kohta. Krediidi kulukuse määra ülempiiri kohaldatakse ka lepingu restruktureerimisel ja refinantseerimisel, mis ei võimalda võlakoormusel veelgi suurendada¹⁸⁶.

¹⁸³ Õunpuu, A., Sink, K. (2015). Intressilt ja viiviselt viivise arvestamise keeld, selle arengusuunad kohtupraktikas ja seadusloomes. – *Juridica*. Nr 5, lk 332 – 338

¹⁸⁴ Koll, K. (2015). Tarbija kaitsmine tarbijakrediidilepinguga seotud ebamõistlike kulude eest. – *Juridica*. Nr 4, lk 251 – 261

¹⁸⁵ *Ibid*, lk 251 – 261

¹⁸⁶ Õunpuu, A., Sink, K. (2015). Intressilt ja viiviselt viivise arvestamise keeld, selle arengusuunad kohtupraktikas ja seadusloomes. – *Juridica*. Nr 5, lk 332 – 338

2.2.2.4. Krediidisumma vääring

Laenuklient võib olla mõne teise liikmesriigi kodanik või käia tööl riigis, kus sissetulek laekub talle valuutas, mis ei ole sama krediitpakkuja asukoha riigi vääringuga. Euroopa Liidus on mitu liikmesriiki, kus ei ole hetkel käibel Euro (Rootsi, Taani, Suurbritannia, Rumeenia, Poola, Tšehhi, Ungari, Bulgaaria ja Horvaatia). ESIS-e väljatöötajad on arvestanud Euroopa Liidu piiride avatust ja tarbijate võimalust saada vajalik krediidisumma liikmesriigi krediidasutuselt, kus vääring on tarbija asukoha või sissetuleku laekumise riigist erinev.

ESIS-e põhikirjelduses tuleb tarbijale kajastada pakutav krediidisumma ja täpsustada ära, mis valuutas antud summa on. Tarbijal on antud teatud juhtudel õigus nõuda krediidisumma arvestamist ümber mõnda teise vääringusse ning krediidiandjale kaasnevad sellisel juhul täiendavad nõuded antud tarbija teavitamisele (2014/17/EL art 23 lg 1 p a). Välisvaluutas antava laenu puhul peab krediidasutus pakkuma kliendile võimaluse saada sama laenu ka euros¹⁸⁷.

Kui laenuvõtjast tarbija saab oma peamise sissetuleku või omab varasid mõnes teises valuutas, siis peab krediidiandja arvestama juba krediitivõimelisuse hindamise ajal, et tarbija hakkab krediiti tagastama antud välisvaluutas (2014/17/EL art 23 lg 2 p a). Sama kehtib ka siis, kui tarbija oli krediidilepingu sõlmimise ajal või lepingu kehtivusaja jooksul liikmesriigi resident, kus on käibel mõni teine valuuta (2014/17/EL art 23 lg 2 p b). Liikmesriikidele on jäetud valikuvõimalus reguleerida, kas lähtuda ainult tarbija asukoha riigis vääringust või siis, selle riigi vääringust, kust ta saab sissetuleku ja omab varasid või ikkagi mõlemast. Eesti seadusandja on VÕS §-is 419² otsustatud lähtuda mõlemast variandist. Seadusjärgselt on ette nähtud, et tarbija omavääring on selle riigi vääring, kus on tema peamine elukoht. Samas lepinguliselt saavad pooled leppida kokku ka seda, et tarbija hakkab saadud krediiti tagastama selle riigi vääringus, kus tarbija saab oma peamise sissetuleku või, kus ta omab oma varasid.

Kui tarbijal on õigus nõuda krediidisumma ümberarvestamist mõnda teise valuutasse, siis ümberarvestamisel kasutatav vahetuskurss on antud arvestamise päeval turul kehtiv vahetuskurss (2014/17/EL art 23 lg 3). Lepingus on võimalik kokku leppida ka teisiti, aga reeglina on vaja

¹⁸⁷ Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf, 14. mai 2018

ümberarvestamiseks võtta aluseks ümberarvestamise päeval kehtiv Eesti Panga avaldatud vahetuskurss (VÕS § 419² lg 3). Raha, mille vääringus kohustust täidetakse, peab oleme tasumise ajal ka kehtiv riigis (VÕS § 93 lg 1). Kui siiski vääring, milles lepiti krediidi tasumisel kokku, ei ole enam lepinguperioodi jooksul kehtiv, siis tuleb krediit arvestad ümber mõnda teise vääringusse¹⁸⁸.

Krediidiandja on kohustatud teabelehel teavitama tarbijat välisriigi vääringus saadud krediidiga kaasnevatest riskidest ja võimalustest nende piiramiseks (VÕS § 419² lg 6). Tarbijale tuleb ESIS-el eraldi rõhutada, et saadav krediidisumma ei ole tema enda riigi vääringus. Näiteks kui Eesti krediidiandja pakub krediiti eurodes tarbijale, kelle alaline elukoht on Rootsis ja/ või tema vara ja sissetulek on Rootsi kroonides, siis tuleb ESIS-ele märkida, et „See laen ei ole Rootsi kroonides“¹⁸⁹.

ESIS-ele märgitav hoiatus peab tarbijat lisaks teavitama, et kui tarbija riigi vääringu väärtus langeb krediidi vääringu suhtes vähemalt 20 protsenti, siis suureneb tarbija jaoks ka krediidisumma. Hoiatuse juurde peab tarbija jaoks tooma selgelt välja võimalused, mida tarbija saab kasutada, et piirata selliseid vahetuskursiga kaasnevaid riske. Kui krediidilepingus on lepitud kokku vahetuskursiriski piiramine, siis peab krediidiandja märkima lepingusse maksimaalse krediidisumma, et milliseks tarbija jaoks võib kujuneda kohustuslik tagasimakstav summa. Kui aga krediidilepingus on jäetud täpsustamata vahetuskursiriski piiramise kord, siis on vajalik krediidiandjal tarbijale esitada näide, et millist mõju omab laenusummale tarbija riigi vääringu väärtuse 20-protsendiline languses krediidi vääringu suhtes. Lisaks peab tarbijal olema võimalus rääkida krediidiandjaga uuesti läbi laenutingimused ning talle peab jääma õigus nõuda krediidi konverteerimist mõnda teise vääringusse¹⁹⁰. Kui perioodilise tagasimakse suurus on üle 20 protsendi tarbijakrediidilepingu sõlmimise ajal kehtinud vahetuskursist, siis võib tarbija nõuda krediidi ümberarvestamist tarbija omavääringusse või tarbija praeguse alalise liikmesriigis asuva elukoha vääringusse (VÕS § 419² lg 1).

¹⁸⁸ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Sein, K. (2016). Võlaõigusseadus. I, Üldosa (§§ 1-207): kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura

¹⁸⁹ Koll, K. Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri

¹⁹⁰ *Ibid.*

Krediidiandjal on sellise lepingu puhul lisakohustusena vaja tarbijat iga kord püsival andmekandjal hoiatada, kui tasumisele kuuluv kogusumma jääk tõuseb 20 protsendi (VÕS § 419² lg 5).

2.2.2.5. Taganemisõigus

Lepingueelse teabe puudumise või ebapiisavuse hüvitamiseks on kasutusele võetud taganemisõiguse vorminõuded¹⁹¹. Taganemisõigus on vastuolus ühe lepinguõiguse tähtsama põhimõttega *pacta sunt servanda*, mille puhul peavad lepingu sõlminud osapooled pidama oma sõna ja peavad täitma oma osa lepingust¹⁹², kuid tarbijakaitse tõhustamiseks on Euroopa Komisjon toonud taganemisõiguse sisse mitmetesse Liidu tarbijaõigusi käsitlevatesse regulatsioonidesse. Taganemisõiguse põhimõte on Euroopa Liidu seadusandlusesse sisse tulnud esmalt teiste toodete ja teenuste puhul¹⁹³, kuid Euroopa Komisjon on pidanud vajalikuks uue lisavõimalusena taganemisõiguse laienemise ka hüpoteegiga tagatud tagatud tarbijakrediidilepingutele. Taganemisõigus on kohane elamukinnisvaraga seotud krediidilepingutele, sest antud tüüpi leping on oma olemuselt keerukam, et isegi haritud ja hästi informeeritud tarbijal on raskusi saada aru, kas teenusepakkuja pakkumine vastab tema nõudmistele¹⁹⁴ ning lisaks kaasnevad sellise lepinguga tarbijale ka märkimisväärsed rahalised kohustused¹⁹⁵.

Hüpoteekkrediidi direktiiviga on jäetud liikmesriikidele valik, et kas võimaldada tarbijale minimaalselt 7-päevane tähtaeg, mis on järelemõtlemisaeg enne krediidilepingu sõlmimist või taganemisõiguse teostamise tähtaeg pärast krediidilepingu sõlmimist või nende kahe kombinatsioon (2014/17/EL art 14 lg 6). Eesti seadusandja on otsustanud 7-päevase taganemisõiguse kasuks, mille kohta on õigusnormid viidud sisse võlaõigusseadusesse.

¹⁹¹ Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, lk 530-540

¹⁹² Loos, M. (2009). Rights of withdrawal. Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series No. 2009/04. Kättesaadav: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1350224, 14. mai 2018, lk 3

¹⁹³ Esimene tarbijaõigusi käsitlev regulatsioon, kus taganemisõiguse võimalus sisse viidi, on direktiiv 85/577/EÜ, mis on tarbija kaitsmise kohta väljaspool ärruume sõlmitud lepingute korral. Olulist mõju tõi taganemisõigus kaasa direktiiviga nr 97/7/EÜ, mis puudutab tarbija kaitset sidevahendi abil sõlmitud lepingute korral. Hiljem kandus taganemisõiguse põhimõtte edasi ka Euroopa Liidu tarbijakaitse regulatsioone ühtlustavasse tarbijakrediidi direktiivi nr 2008/48/EÜ, mille artikkel 14 näeb ette tarbijakrediidilepingutele, mis ei ole tagatud hüpoteegiga, 14-päevase taganemisõiguse

¹⁹⁴ Loos, M. (2009). Rights of withdrawal. Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series No. 2009/04. Kättesaadav: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1350224, 14. mai 2018, lk 9

¹⁹⁵ 2014/17/EL preambula punkt 21

Taganemisõigus ei ole hüpoteekkrediidi direktiivi käsitluses seotud krediidiandja lepingueelsete ja krediidilepingust tulenevate kohustuste rikkumisega. Tegemist on täiendava tähtaja andmisega tarbijale, et tal oleks võimalus mõelda rahulikult järgi võetava laenukohustuse üle. Taganemisõiguse põhieesmärk on kaitsta tarbijat läbimõtlemata ja kiirustades tehtud krediidi võtmise otsuse eest¹⁹⁶. Antud õigus annab tarbijale võimaluse rahulikult tutvuda krediidipakkumisega ning mõelda läbi, kas krediidipakkumine on tema vajadustele ja eelistustele vastav, et hinnata uuesti üle finantskohustuse võtmise mõju enda majanduslikule olukorrale ning olla teadlik võimalikest ohtudest ja tagajärgedest, mis võivad krediidikohustusega kaasneda.

Taganemisõiguse olemasolu kohta on vaja teabelehele lisada vastav info, kuid see piirdub tähtaja kohta teavitamisega. ESIS-e vorm ei kajasta põhjalikku ülevaadet antud õiguse sisu ja selle rakendamise korra kohta, mistõttu tuleb krediidiandjal seletada vastav mõiste ja kord lahti krediidilepingus sisalduvates tingimustes ning krediidiandja töötajal anda vajadusel tarbijale juurde lisaselgitusi. Krediidiandjal tuleb lähtuda tarbijale taganemisõiguse kohta selgituste jagamisel võlaõigusseadusest, kuhu Eesti seadusandja on vastava taganemisõiguse korra täpselt paika pannud.

Tarbijal on õigus võtta tagasi oma lepingu sõlmimise avaldus isegi siis, kui osapooled on sõlminud juba krediidilepingu¹⁹⁷. Tarbijal on õigus taganeda elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust 7 päeva jooksul (VÕS § 409 lg 1), mille arvestus algab krediidilepingu sõlmimise päevast (VÕS § 409 lg 2). Taganemisõiguse kasutamiseks peab tarbija esitama kirjaliku taganemisavalduse eelnimetatud tähtaja jooksul (VÕS § 409 lg 2¹). Tarbija saab taganemisõigust kasutada ilma, et ta peaks tõestama, et ta on olnud teenusepakkuja poolt mõjutatud või manipuleeritud lepingut sõlmima¹⁹⁸.

Taganemisõiguse rakendamise järgselt peab tarbija krediidiandjale tagasi maksuma saadud krediidisumma hiljemalt 30 päeva jooksul alates taganemisavalduse esitamisest ning krediidiandjal on õigus krediidi põhisummalt arvestada juurde lepingus ette nähtud intressi kuni summa tagastamiseni. Juhul, kui pärast taganemisavalduse esitamist tarbija ei maksa krediidisummat tagasi antud 30 päeva jooksul, siis loetakse, et tarbija ei ole krediidilepingust

¹⁹⁶ Sein, K; Käerdi, M; Kärson, S; Kalamees, P. (2017). *Lepinguõigus*, Tallinn: Juura, lk 297

¹⁹⁷ Loos, M. (2009). Rights of withdrawal. Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series No. 2009/04. Kättesaadav: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1350224, 14. mai 2018, lk 3

¹⁹⁸ Kohtuotsus, 22.04.1999. *Travel Vac SL versus Manuel José Antelm Sanchís*, C-423/97, ECLI:EU:C:1999:197, punkt 3

taganenud (VÕS § 409 lg 3¹). Lisaks saab krediidiandja tarbijalt nõuda avalik-õigusliku suhte alusel tasutud tagastamatuid tasusid (VÕS § 409 lg 3), milleks võib olla näiteks kulu infopäringutele erinevatest andmebaasidest tarbija maksevõime kontrollimiseks¹⁹⁹. Muid hüvitis (VÕS § 409 lg 3) või trahve (VÕS § 409 lg 8) ei ole krediidiandjal taganemisõiguse korral õigust tarbijalt nõuda. Näiteks krediidiandja ei või nõuda tarbijalt laenulepingu sõlmimise tasu või rakendada taganemisõiguse kasutamise eest leppetrahvi.

Taganemisõiguse kasutamisel ei pea tarbija muretsema, et mis saab tarbijakrediidilepinguga koos sõlmitud kõrvallepingutest (näiteks kindlustusleping), sest ka nendele lepingutele laieneb esitatud taganemisõiguse avaldus ja vastavad lepingud tuleb lugeda samamoodi taganetuks (VÕS § 409 lg 32). Kui krediidiandjaga sõlmitud tarbijakrediidi- ja kõrvallepingutest taganemine on tehtud tarbija jaoks lihtsaks, siis keerulisem olukord tõstatub siis, kui hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidileping on majanduslikult seotud võlaõigusliku ostu-müügilepinguga. Tavapärane on, et elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingu eesmärk on finantseerida kinnisvara ostu. Pärast võlaõigusliku ostu-müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimist väljastatakse tarbijale laenusumma, mis kantakse edasi müüdava kinnisvara omanikule. Tarbijakrediidilepingust taganemisel ei laiene selle mõju edasi elamukinnisvaraga seotud ostu-müügilepingule (VÕS § 403 lg 4). Võlaõiguslik ostu-müügileping jääb kehtima ja antud lepingu lõpetamise või taganemise võimalusi reguleerib lepingus endas kokkulepitud tingimused ja võlaõiguse seaduse vastava lepingutüübi regulatsioon. Kinnisvara ostu finantseerimiseks sõlmitud tarbijakrediidilepingute puhul on mõistlik ja tarbija suhtes õigustatud, et tehingu osapooled ootavad ära antud 7-päevase taganemisõiguse tähtaja möödumise, misjärel alles siis tehakse notariaalne ostu-müügitehing. Kui võlaõiguslik ostu-müügi- ja asjaõigusleping sõlmitakse kohe pärast tarbijakrediidilepingu sõlmimist antud 7-päevase taganemisõiguse tähtaja jooksul, siis taganemisõiguse rakendamisel võib tarbijal olla hiljem keeruline krediidiandjale tagastada krediidilepingu alusel väljamakstud krediidisumma ja lõpetada ostu-müügileping ilma tõsisemate õiguslike tagajärgedeta.

Tarbijakrediidilepingust taganemise õiguse mõju võlaõiguslikule ostu-müügilepingule ei ole seni kohtupraktikas kajastust leidnud, kuid taganemisõiguse teostamine olukorras, kus on sõlmitud juba ka ostu-müügileping, võib kindlasti tuua kaasa kohtusüsteemis lahendamist vajavaid vaidlusi.

¹⁹⁹ Sein, K; Käerdi, M; Kärson, S; Kalamees, P. (2017). Lepinguõigus, Tallinn: Juura, lk 297

Taganemisõigus on kinnisvara tagatisega finantsteenuse tarbijatele olulise lisaväärtusega, andes võimaluse mitte teha suuremahuline ja olulise majandusliku mõjuga tehing emotsioonide ajel ja ilma läbimõtlemata. Komisjon on põgusalt kirjutanud hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingute regulatsiooni sisse taganemisõiguse võimaluse, kuid on andnud selleks liikmesriikidele vabad käed taganemisõiguse või järelemõtlemise aja korra ja tähtaja pikkuse kehtestamisele. Tulenevalt asjaolust, et komisjon ei pidanud vajalikuks põhjalikumalt taganemisõigust reguleerida, siis on endiselt säilinud erinevus liikmesriikide õigusnormistikus, kus tarbijatel on keeruline orienteeruda ning, mis on eriti tunnetatav piiriüleste tarbijakrediidi teenuste puhul. Piiriüleste finantsteenuste tarbimise suurendamisele aitaks oluliselt kaasa tarbijate kindlustunde tagamine läbi ühtse taganemisõiguse perioodi ja korra.

2.2.2.6. Krediidi ennetähtaegne tagastamine

Hüpoteekkrediidi lepingute pikk ajaline kehtivus ning lepingu põhitingimuste muutumise võimalikkus lepingu kestuse jooksul (näiteks intressimäära muutused) võivad sundida tarbijat otsima laenulepingu ennetähtaegse lõpetamise võimalusi²⁰⁰. Hüpoteekkrediidi regulatsioon näeb ette, et tarbijal peab olema see võimalus tagatud, et soovi korral tagastada krediidisumma ennetähtaegselt, kas osaliselt või ka täies ulatuses (VÕS § 411 lg 1). Krediidiandjale ei ole õigust keelduda ennetähtaegsest laenu tagastamisest oma õigustatud huvidele viidates²⁰¹. Kuigi seadusega on võimaldatud tarbijal tagastada laen ennetähtaegselt olenemata ajast ja põhjusest, siis siiski tarbija ei pruugi olla teadlik antud õiguse olemasolust. Seda, et tarbijal on vastava õigus täita krediidilepingust tulenev kohustus täielikult või osaliselt enne lepingu kehtivuse lõppu, on vaja anda talle ka teabelehel eraldi teada.

Kui tarbija on avaldanud soovi laenukohustus ennetähtaegselt tagasi maksta, siis krediidiandja peab talle esitama kirjalikult taasesitamist võimaldavas vormis ülevaate, et milline summa kuulub tarbija poolt tagastamisele, kui suur on hüvitis ja millised on laenukohustuse täidetuks lugemise eeldused (VÕS § 411 lg 7).

²⁰⁰ Euroopa Ühenduse Komisjon. Roheline raamat. Hüpoteeklaen ELis. KOM(2005) 327 lõplik. Brüssel 19.7.2005. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com\(2005\)0327_/com_com\(2005\)0327_et.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com(2005)0327_/com_com(2005)0327_et.pdf), 14. mai 2018

²⁰¹ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 428

Osalisel ennetähtaegsel tagastamisel vähendatakse tarbija krediidi kogukulu, millega kaasneb ka laenuintressi ja muude kulude vähenemine lepingu järelejäänud kestuse jooksul (2014/17/EL art 25 lg 1). Osalise ennetähtaegse tagasimakse korral tuleb laenuandjal arvestada ümber laenumaksed ja edaspidi arvestatakse intressi allesjäänud laenu osalt²⁰².

Krediidiandjal on õigus küsida selle eest tasu, kui laenusaja soovib ennetähtaegse tagastamise õigust kasutada, kuid antud tasu puhul ei või olla siiski tegemist trahviga (2014/17/EL art 25 lg 3). Teabelehel peab olema vastav tasu suurus ja rakendamise kord selgelt kajastatud. Fikseerimata intressimääraga krediidilepingu puhul on krediidiandjal õigus tarbijalt ennetähtaegse tagastamise korral nõuda tasu, mis on võrdne tagasimakstavalt summalt ennetähtaegse tagastamise päeval kehtiva intressimäära alusel arvestatud kolme kuu intressimaksete summaga (VÕS § 411 lg 4). Vähemalt kolmekuulise etteteatamise korral ennetähtaegse tagastamise tasu ei kohaldata.

Samas ei ole välistatud see, et kui krediidiandja kahju on ennetähtaegse tagastamise tõttu siiski suurem, siis tarbijal tuleb täiendavat hüvitist juurde maksta (VÕS § 411 lg 1⁴). Nõutav hüvitis ei või olla kindlasti suurem sellest intressisummast, mida tarbija oleks maksnud tavapärastel laenuperioodi jooksul (VÕS § 411 lg 5).

Fikseeritud intressimääraga elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu puhul rakenduvad ennetähtaegsele tagastamisele tavapärased fikseeritud intressimääraga tarbijakrediidilepingu tingimused. Antud tingimuste järgi, ei või ennetähtaegse tagastamise eest küsitava hüvitise suurus ületada 1 protsenti ennetähtaegselt tagasimakstud krediidi summast, kui krediidi ennetähtaegse tagasimaksmise ja tarbijakrediidilepingus kokkulepitud tarbijakrediidilepingu lõppemise vaheline periood on pikem kui üks aasta, ja 0,5 protsenti ennetähtaegselt tagasimakstud krediidi summast, kui see periood ei ületa üht aastat (VÕS § 411 lg 1²).

Laenu refinantseerimisel teise krediidiasutusse lõpetatakse algse krediidiandja juures kohustus ennetähtaegselt. Sellise krediidi ennetähtaegse tagastamise korral peaks tagastamise eest hüvitist maksma lepingu ülevõttev krediidiasutus²⁰³.

²⁰² Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 428

²⁰³ Euroopa Ühenduste Komisjon. Valge raamat ELi hüpoteeklaenuurgude integreerimise kohta. Brüssel 18.12.2007, KOM(2007) 807 lõplik. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52007DC0807&from=ET>, 14. mai 2018

2.2.2.7. Tagajärjed krediidivõtjale kohustuste täitmata jätmisel

Laenusajal on krediidilepingust tulenev põhikohustus maksta krediidiandjale tagasi talle väljastatud laen ja lisaks antud laenu kasutamise aja eest maksta lepingus ette nähtud intressi²⁰⁴. Tarbijale on vaja küll tagada kaitse juba alates hüpoteeklaenulepingu läbirääkimiste etapis, kuid samas peab olema ka teadlik oma vastutusest laenuandja ees²⁰⁵. Tarbija peab olema teadlik, millised rahalised ja õiguslikud tagajärjed talle kaasnevad kui ta antud krediidiga seonduvaid kohustusi korrektselt ei täida, mistõttu on kohustuseks pandud krediidiandjale sellised asjaolud kajastada selgelt ja kergesti arusaadavalt teabelehel. Tarbija tähelepanu peab eriti juhtima tõsistele sanktsioonidele, mistõttu tuleb märkida need teabelehel silmatorkavalt.

Hüpoteekkrediidi direktiiv krediidilepingust tulenevate krediidikohustuste täitmata jätmise tagajärgi tarbijale ei reguleeri. Vastavad õigusnormid tulenevad liikmesriikide siseriiklikest regulatsioonidest. Eelkõige saab krediidiandja kajastada teabelehel võlaõigusseaduses ja asjaõigusseaduses käsitletavaid tagajärgi, kui krediidilepingu maksegraafiku järgseid laenumakseid ei tasuta vastavalt kokkulepitule. Praegune hüpoteekkrediidi direktiiv ei täida seetõttu oma sotsiaalset funktsiooni, sest kui lepingu perioodil tekkivad ettenägematud asjaolud, mis mõjutavad negatiivselt tarbija võimet laenu tagasi maksta, siis lepinguliste kohustuste täitmisel lasuvad riskid ainuüksi tarbijal²⁰⁶.

Tarbija peab saama teabelehel vajaliku info, et millised tagajärjed talle laenukohustuse täitmisega viivitamise korral kaasnevad. Kui tarbija ei tasu laenumakseid õigeaegselt, siis krediidiandjal on õigus arvestada ja nõuda temalt viivist lepingus ja hinnakirjas nimetatud määras. Laenumaksete võlgnevuse korral tuleb tarbijal tasuda krediidiandjale viivitusintressi ehk viivis (VÕS § 415 lg 1), mille määr on poolaasta kaupa Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari ja 1. juulit (VÕS §94 lg 1). Antud määrale lisandub kaheksa protsenti aastas, kuid kui krediidilepinguga on nähtud ette kõrgem määr,

²⁰⁴ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 383

²⁰⁵ Euroopa Ühenduste Komisjon. Valge raamat ELi hüpoteeklaenuturgude integreerimise kohta. Brüssel 18.12.2007, KOM(2007) 807 lõplik. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52007DC0807&from=ET>, 14. mai 2018

²⁰⁶ Domurath, I. (2016). Mortgage Debt and the Social Function of Contract. *European Law Journal*, Vol. 22, No. 6, lk 758–771

siis arvestatakse viivise määraks lepingus toodud määra (VÕS § 113 lg 1). Viivise arvestamine lihtsustab võlausaldaja jaoks hüvitise saamist, sest sellise nõude maksmapanek ei eelda kahju kannatamise tõendamist²⁰⁷.

Seadusandja on kehtestanud sissenõutavaks muutunud kohustuste täitmisel järjekorra. Kui tarbija on teinud krediitkohustuse osas makse, kuid see on ebapiisava suurusega, et katta kogu võlgnevus, siis esmalt arvestatakse maha võlamenetluskulud, siis võlgnetav põhisumma, siis intressi võlgnevus ja viimasena muud kohustusega kaasnevad kulud (VÕS § 113 lg 2).

Lisaks viivitamisele võib krediidiandja ette näha maksekohustuse rikkumise korral leppetrahvi. Kui krediidilepingu tingimused võimaldavad rakendada leppetrahvi, siis teabelehele peab selguma antud trahvi rakendamise alus, kord ja suurus. Tarbijat tuleb teavitada, et leppetrahvi tasumine ei vabasta tarbijat krediidilepingus toodud kohustuste täitmisest.

Krediidiasutustel on omad sisekorrareeglid, mille alusel võlgnikuga toiminguid tehakse. Võlamenetlussüsteem eeldab võlgnikuga suhtlust nii telefoni kui ka kirja teel. Mõnel krediidiasutusel on endal vastavad töötajad, kes võlamenetlusega tegelevad, kuid on ka neid, kes ostavad teenust sisse. Võlamenetlussüsteemi toimingutega seoses kaasneb krediidiandjale kulu, mis tuleb kanda aga lõpuks võlgnikul endal. Võla sissenõudmiskulud on krediidiasutusele otsene varaline kahju, mis hõlmavad võlgnikule saadetud hoiatus- või üles ütlemise kirju ja võla sisse nõudmiseks palgatud spetsiaalse ettevõtja teenuse kulusid²⁰⁸. Sellised kulud võivad kujuneda suureks, mistõttu võib tunduda, et tarbija pannakse halvemasse majanduslikku olukorda ning tema makseraskus suureneb veelgi²⁰⁹. Sissenõudmiskulud ja selle kulu arvestuse alused on tihti ebamõistlikud ning pigem lisatulu teenimiseks²¹⁰.

Kui tarbija on viivituses vähemalt kolme üksteisele järgneva tagasimaksega ning ei ole talle täiendavalt antud kahenädalase tähtaja jooksul kogu võlgnevust tasunud, siis võib krediidiandja öelda krediidilepingu üles teavitades sellest tarbijat kirjalikult taasesitamist võimaldavas vormis

²⁰⁷ Õunpuu, A., Sink, K. (2015). Intressilt ja viiviselt viivise arvestamise keeld, selle arengusuunad kohtupraktikas ja seadusloomes. – Juridica. Nr 5, lk 332 – 338

²⁰⁸ Margus, K. (2014). Võla sissenõudmiskulude regulatsiooni muutmise vajalikkus tarbijaõigussuhetes. – Juridica. Nr 2, lk 120 – 126

²⁰⁹ Koll, K. (2015). Tarbija kaitsmine tarbijakrediidilepinguga seotud ebamõistlike kulude eest. – Juridica. Nr 4, lk 251 – 261

²¹⁰ Margus, K. (2014). Võla sissenõudmiskulude regulatsiooni muutmise vajalikkus tarbijaõigussuhetes. – Juridica. Nr 2, lk 120 – 126

(VÕS § 416 lg 1). Nimetatud kahenädalase täiendava tähtaja jooksul peab krediidiandja tarbijale pakkuma võimalust läbirääkimiseks, et siiski jõuda lahenduseni (VÕS § 416 lg 2). Kui tarbija siiski ei ole tasunud võlgnevuses olevaid summasid antud kahe nädala jooksul, siis on krediidiandjal õigus laenuleping ennetähtaegselt üles öelda ning kasutada kõiki seadusest tulenevaid õigusi oma nõuete rahuldamiseks, sh pöörduda täitemenetluse algatamiseks kohtutäituri ja kohtumenetluse algatamiseks kohtu poole.

Kui selgub, et tarbija on esitanud tema krediidivõimelisuse hindamiseks krediidiandjale võltsitud teavet või jättis vajaliku teabe teadlikult üldse esitamata, siis on krediidiandjal alus öelda krediidileping üles ning sellisel juhul ei pea krediidiandja andma talle täiendavat aega, et kokkuleppele jõuda (VÕS § 416 lg 4).

Krediidiasutusega sõlmitava krediidilepingu puhul on reeglina eelduseks hüpoteegi realiseerimise allutamine kohesele sundtäitmisele, mistõttu ei ole tarbijal siin valikuvabadust ja lepingu sõlmimise soovi korral tuleb nõustuda vastava sundtäitmise nõudega²¹¹.

Hüpoteek annab hüpoteegipidajale õiguse nõuda sundtäitmist täitemenetluses, kui tagatud nõuet korrektselt ei täideta (AÕS § 352 lg 1). Teabelehel on vaja rõhutada, et kui tarbijal on raskusi igakuiste maksete tasumisel, siis tuleb tal krediidiandjaga koheselt ühendust võtta, et uurida võimalikke lahendusi suuremate tagajärgede vältimiseks, sest maksete tegemata jätmise korral võidakse viimase võimalusena võõrandada tema eluase.

Hüpoteek ei ole siiski seotud isikliku nõudega kinnisasja omaniku vastu ning hüpoteegipidaja ei saa omanikult nõuda tagatud nõude rahuldamist või õigust kinnisasi ise omandada, vaid hüpoteegi realiseerimist saab teostada täitemenetluse kaudu, kus vara müüki korraldab kohtutäitur²¹². Hüpoteegipidajal on õigus vara sundmüügi korral saada oma nõue rahuldatud, vaid konkreetse nõude ulatuses, et välistada hüpoteegipidaja alusetu rikastumine vara arvelt²¹³.

Hüpoteegisumma ulatuses peavad olema tagatud hüpoteegipidaja nõue, intressid, viivised, võla sissenõudmisega seotud kulud (sh täitemenetluse kulud ja täituri tasud), hüpoteegipidaja tasutud kindlustusmaksed (AÕS § 346 lg). Nimetatud hüpoteegiga tagatud nõuded peavad olema notariaalselt tõestatud (AÕS § 346 lg 2).

²¹¹ Tolstov, L. (2000). Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. – Juridica. Nr 5, lk 288-299

²¹² Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Puri, T. Asjaõigusseadus II kommentaarid väljaanne. Juura 2014, lk 624

²¹³ *Ibid.*, lk 652

Kui kinnisasjale seatakse mitu hüpoteeki, siis nende kohta tehakse kanded järjekorras erinevatele järjekohtadele. Sundtäitmise tulemusena saadud rahast hakatakse alusel rahuldama hüpoteegipidajate nõudeid vastavalt nende kasuks seatud hüpoteekide järjekohtadele (AÕS § 353 lg 1).

Krediidiandjad võtavad krediidilepingute tagatiseks ka kolmandatele isikutele kuuluvat kinnisvara, mistõttu peab silmas pidama, et on olemas võlaõiguslik ja asjaõiguslik nõue ning tuleb teha vahet võlgnikul ja kinnisasja omanikul. Hüpoteegipidaja ei saa nõuda kinnisasja omanikult hüpoteegi alusel võla maksmist, sest tagasimaksmist reguleerib krediidileping ja hüpoteek tagab seda. Hüpoteegipidaja saab nõuda nõude rahuldamist võlaõiguslikul alusel, kinnisasja omanikul tuleb vaid taluda sundtäitmist²¹⁴. Hüpoteegiga saavad olla tagatud vaid tagatislepingus nimetatud nõuded, mistõttu hüpoteek ei ole sundtäitmise koha pealt abstraktne²¹⁵.

Tulenevalt asjaolust, et hüpoteek on nõudest sõltumatu, siis on vajalik hüpoteegiga koormatud kinnisvara omaniku eraldi teavitada nõude sissenõutavaks muutumisest, sest omanik ei pruugi olla kursis nõude asjaoludest. Omanik võib ise nõude rahuldada, kui võlgnik seda ei tee, et vältida sundtäitmise teostamist²¹⁶.

Abikaasade puhul võib tekkida olukord, kus soetatud vara tuli küll ühisvaraks, aga antud vara on seotud hüpoteegiga, mis on seatud vaid ühe abikaasa krediidikohustuse tagatiseks. Mõlemad abikaasad vastutavad siiski ühiselt oma ühisvaraga kõigi kohustuste eest ning olemata, kumb kohustuse tekkimisega seotud oli²¹⁷. Kuigi üks abikaasa ei olnud võib olla kohustuse tekkimisega seotud, siis tema huvid on samuti ohus ning kodu säilitamiseks võib võlgnikuks mitteolev abikaasa sattuda olukorda, kus ta on sunnitud abikaasa osa välja ostma, muutudes nii kaudselt oma abikaasa ja tema võlausaldaja vahelise võlasuhte osaliseks²¹⁸.

Hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 28 lg 1 kiidab heaks krediidiasutuste kõik püüdlused võlgnikuga siiski leida lahendus tekkinud probleemidele ja olema mõistliku aja kannatlik enne kui

²¹⁴ Tolstov, L. (2000). Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. – *Juridica*. Nr 5, lk 288-299

²¹⁵ Tiivel, R. (2006). Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. – *Juridica*. Nr 1, lk 42-53

²¹⁶ Tolstov, L. (2000). Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. – *Juridica*. Nr 5, lk 288-299

²¹⁷ Kullerkupp, K., Uusen-Nacke, T., Kerstna-Vaks, K. (2016). Ühine vara, eraldi võlad: võlausaldajate nõuete rahuldamine abikaasade ühisvara arvel. – *Juridica*. Nr 7, lk 440 – 456

²¹⁸ *Ibid.*, lk 440 – 456

otsustada minna edasi sundtäitmise menetlusega. See sätte on vastuseks finantskriisist tulenevatele sotsiaalsetele probleemidele, kus võlgnevuste katteks hüpoteegiga seotud vara omandamine hüppeliselt tõsis²¹⁹.

²¹⁹ Domurath, I. (2016). Mortgage Debt and the Social Function of Contract. *European Law Journal*, Vol. 22, No. 6, lk 758–771

3. LEPINGUEELSE TEAVITAMISKOHUSTUSE RIKKUMISE VASTUTUS JA TAGAJÄRJED

3.1. Krediidiandja vastutus ja kaasnevad tagajärjed tarbijale lepingueelse teabe puudulikult esitamisel või selle esitamiseta jätmisel

Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamise eestvedamisel on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidi lepingueelse teavitamise osas ette nähtud konkreetse sisu ja eesmärgiga nõuded, mille täitmine krediidiandja poolt on tähtsa iseloomuga kogu tarbijaõiguse üldise kaitsefunktsiooni paremaks tagamiseks ning finantsturu enda eduka ja jätkusuutliku toimimise hoidmiseks. Teavitamiskohustuse rikkumine võib mõjutada negatiivselt ühe konkreetse tarbija majanduslikku seisut, kuid kui selline ebakorrekne käitumine on saanud krediidiandjal reegliks, siis on marginaalne mõju tervele finantsüsteemi usaldusväärsusele.

Hüpoteekkrediidi direktiiv ei reguleeri direktiiviga kehtestatud tarbijakrediidi lepingueelsete teavitamiskohustuste krediidiandjapoolse rikkumise tagajärge. Komisjon on jätnud vastavasisuliste eeskirjade siseriiklikesse õigusnormidesse sisse seadmise kohustuse ja nende rikkumise korral vajalike meetmete üle otsustamise liikmesriikidele. Komisjon aga rõhutab, et karistused peavad olema tõhusad, proportsionaalsed ja hoiatavad (2014/17/EL art 38 lg 1).

Panganduse suhtes valitseb kõrgendatud avalik huvi, mistõttu riik kohustub tagama antud valdkonnas tegutsevate ettevõtjate osas teatud usaldusväärsuse taseme²²⁰. Usaldusväärsuse garanteerimiseks teostab Eestis krediidiasutuste tegevuse üle järelevalvet Finantsinspeksioon (KAS § 96 lg 1), kellel on õigus rakendada meetmeid krediidiasutusepoolse rikkumise

²²⁰ Siibak, K. (2001). Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve. – Juridica. Nr 3, lk 170-174

tuvastamiseks ja lõpetamiseks, mis võib mõjutada üldist finantssüsteemi toimimist. Üksiku finantsteenuse tarbija ja tarbijate kollektiivseid huve kahjustava tegevuse lõpetamiseks on õigus sekkuda Tarbijakaitseametil. Kui on selgunud fakt, et elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu sõlmimise eelses etapis on tarbijale jagatud puudulikku või vale teavet või ole nõuetekohast teabelehte talle üldse esitatud, siis on tarbijal õigus pöörduda pretensiooniga Tarbijakaitseameti poole. Amet saab teha krediidasutusele ettekirjutuse rikkumise lõpetamiseks ja edasisest rikkumisest hoidumiseks (TKS § 65 lg 1).

Krediidiandjapoolset tarbijakrediidi lepingueelsete teavitamiskohustuse nõuete rikkumise tagajärgi võlaõigusseadus eraldi ei reguleeri, vaid rikkumine võib kaasa tuua vastutuse võlaõigusseaduse kohustuste rikkumise üldsätete ja tsiviilseadustiku üldosa seadus järgi. Kohustuse rikkumiseks peetakse võlasuhtest tuleneva kohustuse täitmata jätmist või ebakorrektselt täitmist (VÕS § 100), mille korral on kahjustunud isikul õigus rikkuja suhtes kasutada seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid (VÕS § 101 lg 1). Lepinguvälise vastutuse reeglist tuleneb vastutus ebaõigete andmete esitanud osapoolle, kes on vastutav olenemata sellest, kas ta teadis või võis teada ebaõigetest andmetest või teave oli edastatud hooletult²²¹.

3.2. Tarbijale õigused krediidiandja teavitamiskohustuse rikkumisel

3.2.1. Tarbijakrediidilepingu tühisus

Eelmise sajandi lõpul oli pigem üldtunnustatud, et lepingueelsed läbirääkimised ei too kaasa õiguslikke tagajärgi ja osapooled kannavad ise lepingu eelsete läbirääkimistega seotud riske²²². Tänapäeval on lepingute puhul, kus üks osapool on teise suhte tunduvalt nõrgemas positsioonis, ette nähtud konkreetsed nõuded lepingueelsele teavitamiskohustusele, millest lähtuvalt peavad osapooled arvestama üksteise huvide ja õigustega ning jagama tõeseid andmeid (VÕS § 14 lg 1).

²²¹ Käerdi, M. (2008). The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. - *Juridica International*. Nr 14, lk 209-218

²²² Värk, R. (2009). Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – *Juridica*. Nr 6, lk 389 – 394

Kui leping on nõuetekohaselt sõlmitud, muutub lepingueelsete kohustuste rikkumine asjakohaseks siis, kui lepinguosalise lepingulised ootused põhinevad lepingueelse teabe avaldamise nõude rikkumistele või ebaõigele teabele, mis esitati sellele osapoolele enne lepingu sõlmimist²²³. Ebaõigete asjaolude avaldamine või hea usu põhimõttest tulenevate oluliste asjaolude teatamata jätmine loob teisele poolele tegelikest asjaoludest ebaõige ettekujutuse, mida võib käsitleda eksimuse või pettusena²²⁴. Kahjustunud pool võib seejärel tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS)²²⁵ § 90 lg 1 alusel nõuda tehingu tühistamist. Võlaõiguslik tehing ja hüpoteegi seadmise tehingud on aga eraldiseisvad, mistõttu võlaõigusliku tehingu puudumine või tühisus ei mõjuta hüpoteegi seadmise tehingu tekkimist ja püsimist²²⁶. Kui hüpoteegiga seotud nõue on lõppenud või tühine, siis saab teha hüpoteegi kustutamise tehingu. Samas kui hüpoteegi seadmise tehingu osas on samuti tuvastatud heade kommetega vastuolu, siis on võimalik tühiseks pidada ka antud lepingut²²⁷.

Kui tehing tehakse ühe osapoole vajadusi, sõltuvussuhet, kogenematust või muid asjaolusid ära kasutades talle ebasoodsatel tingimustel, siis on tegemist heade kommetega vastuolus oleva tehinguga (TsÜS § 86 lg 2 p 1), mis on tühine (TsÜS § 86 lg 1). Krediidiandja saab ise otsustada, millise intressiga ta on nõus krediiti andma. Samas kui intress kujuneks laenusaaaja jaoks raskete asjaolude kokkusattumise mõjul liiga kõrgeks ja krediidiandja kasutab antud olukorra liigkasuvõtjalikult enda kasuks ära, siis saab pidada tehingut heade kommetega vastuolus olevaks ja selline tehing võib olla tühine²²⁸.

Tehingu tühistamisel on kahjustanud osapoolel õigus nõuda teiselt poolelt põhjustatud kahju hüvitamist, et taastada olukord, milles ta oleks olnud, kui ta ei oleks tehingut teinud. (TsÜS § 101 lg 1).

Laenuotsuse tegemisel ja krediidi väljastamise hetkel tuleb krediidiandjal arvestada laenusaaaja maksevõimet krediidikohustuse teenindamiseks. Vastavalt Eesti Panga presidendi määrusele ei või laenumaksete ja sissetulekute suhtarv ületada 50%-i, kuid laenuperioodi kestel seda ei ole

²²³ Käerdi, M. (2008). The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. - *Juridica International*. Nr 14, lk 209-218

²²⁴ Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. (2007). Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. – *Juridica*. Nr 10, lk 705-714

²²⁵ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 20.04.2017, 21.

²²⁶ Tiivel, R. (2006). Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. – *Juridica*. Nr 1, lk 42-53

²²⁷ RKTko 3-2-1-80-05, p 27

²²⁸ RKTko 3-2-1-108-02, p 10 ja p 11

kohustus kontrollida, mistõttu võib tekkida olukord, kus muutuva intressimääraga laenude puhul intressimäära tõusmisel või laenusaja sissetulekute vähenemisel tema võimekus tagastada laenu langeb. Krediidileping ei ole siiski kohe heade kommetega vastuolus, kui lepinguline intress on laenusaja jaoks ebaproportsionaalselt kõrge. Krediidilepingu kehtivust saab seada küsimuse alla, kui see on sõlmitud raksete asjaolude kokkusattumise mõjul ning krediidiandja kasutas seda enda huvides ära²²⁹. Laenusaja peab tõendama, et tal ei olnud muud võimalust leping sõlmida ning laenuandja teadlikult kasutas tema raskendatud olukorda ära, et võimaldada talle ebasoodne intressikokkuleppe²³⁰.

Juhul, kui laenuleping on täies ulatuses tühine, siis võib lähtuda alusetud rikastumise sätetest (TsÜS § 84 lg 1), mille puhul ei võlgneks laenusaja väljastatud krediidi eest intressi ning krediidiandja saab nõuda laenusumma tagasimaksmist²³¹.

3.2.2. Muud õiguskaitsevahendid

Tarbijal võib olla endal keeruline märgata ja saada teada, kas krediidiandja on täitnud nõuetekohaselt talle seadusega pandud lepingueelset teavitamiskohustust. Asjaolu, et teavitamiskohustust on rikutud ei pruugi krediidi protsessi jooksul ilmned ega osutada takistuseks krediidilepingu sõlmimisel ja kehtimisel. Tavapärast tõstatub teavitamiskohustuse rikkumise fakt siis, kui ühe lepingu osapoolte puhul on tegemist tavapärasest teadlikuma tarbijaga või, kui krediidilepingu tingimused ja täitmine ei kujune eelduspäraseks ning põhiline vaidlusküsimus on mõne teise asjaoluga seoses, mille raames selgub ka teavitamiskohustuse rikkumine.

Lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumine krediidiandja poolt võib seisneda selles, kas tarbijale esitatakse ESIS, mis sisaldab puudulikku või valet informatsiooni või esitatakse see liiga hilja või on jäetud teabeleht üldse esitamata. Asjakohase õiguskaitsevahendite rakendamise võimalus sõltub rikkumise ulatusest ning sellega kaasnenud kahju olulisusest. Õiguskaitsevahendite valiku osas on oluline määrata muuhulgas ka ajaline moment, et millal rikkumise asjaolu teatavaks sai, kas enne või pärast krediidilepingu sõlmimist.

²²⁹ RKTko 3-2-1-137-06, p 22

²³⁰ Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura, lk 391

²³¹ *Ibid.*, lk 392

Hüpoteekkrediidi direktiiv teavitamiskohustuse rikkumise tagajärgi ei reguleeri, need on jäetud liikmesriikide otsustada. Liikmesriikide erinevad regulatsioonid teavitamiskohustuse rikkumise õiguslike tagajärgede kohta ajavad tarbijad ilmselt segadusse ja ei ole teada, kas konkreetsel rikkumisel on teises riigis samad tagajärjed kui näiteks koduriigis. Seetõttu on tarbijakaitse kohapealt oluline, et ühenduses näeks ette rikkumise puhul ühtsed reeglid. Sellega oleks tarbija arusaadavam, millised õiguskaitsevahendid on tal ühenduse piires teavitamiskohustuse rikkumisel²³². Euroopa ühtsed reeglid kujutavad endast kompromissi lepinguvabaduse ja siseturu ühtse õiguse ning teiselt poolt siseriiklike õigusaktide ja siseriiklike kohtute poolt määratud õiguspoliitika vahel²³³. Lepingueelsetes läbirääkimistes on lepingu vabaduse põhimõtte jäänud pigem tahaplaanile ja tunnustatakse kohustust käituda läbirääkimistel heas usu põhimõtte alusel²³⁴.

Eesti seadusandja käsitleb lepingueelset kohustust krediidilepinguga ühtse võlasuhtena, mistõttu kui lepingueelsete kohustuste rikkumine ilmneb pärast krediidilepingu sõlmimist, siis on tarbijal õigus kasutada lepingurikkumise korral seaduses ette nähtud õiguskaitsevahendeid²³⁵. Peamine põhjus selleks on aidata nõrgemat osapoolt tagada oma õigusi rikkumise korral ja kasutada kahjunõuete puhul lepingulisi õiguskaitsevahendeid²³⁶. Lepingueelsetes läbirääkimistes on võimalik isikul enda kaitseks tugineda peamiselt lepingueelsele vastutusele (*culpa in contrahendo*), mida saab käsitleda ka kui usaldusvastutusena²³⁷.

Tarbijal on võimalus kohustuste rikkumise korral krediidiandjalt nõuda kahju hüvitamist tuginedes sellekohastele sätetele VÕS §-is 115. Eesmärk on hüvitamisega taastada kahjustada saanud isiku endine kahjueelne olukord (VÕS § 127 lg 1). Lepingueelsetel läbirääkimistel võib kahju olla eelkõige seotud teise poole mittevaraliste huvidega, mille puhul hüvitatava kahju ulatuse määramine on õigusemõistmise ülesanne²³⁸. Sellist lepingueelsetel läbirääkimistel tekkinud kahju saab pigem käsitleda negatiivse ehk usalduskahjuna, milleks võivad olla läbirääkimiste läbiviimiseks tehtud kulutused (näiteks aja- ja sõidukulu, dokumentide koostamisele tehtud

²³² Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - Juridica, Nr 8, lk 530-540

²³³ Whittaker, S. (2012). The Proposed ‘Common European Sales Law’: Legal Framework and the Agreement of the Parties. The Modern Law Review. Volume 75, Issue 4, lk 578–605

²³⁴ Värk, R. (2009). Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – Juridica. Nr 6, lk 389 – 394

²³⁵ RKTko 3-2-1-111-07, p 14

²³⁶ Käerdi, M. (2008). The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. - Juridica International. Nr 14, lk 209-218

²³⁷ 11. Lahe, J. (2004). Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. – Juridica. Nr 10, lk 681 –687

²³⁸ Värk, R. (2009). Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – Juridica. Nr 6, lk 389 – 394

kulutused)²³⁹. Pärast krediidilepingu sõlmimist on sama põhimõtte alusel võimalus nõuda antud lepinguga seotud kulude hüvitamist (näiteks leppetrahv, viivis, sissenõudmiskulud, vara vähenemine), mille ulatuses saab koguni tasaarvestada krediidiandja krediidi tagastamise nõudega²⁴⁰.

Kohustuste rikkumise selgumisel on alati esmalt ootused krediidiandja poolt vabatahtlikule rikkumise tunnistamisele ja kahju hüvitamisele. Kui osapooled omavahel kompromissi tekkinud kahju hüvitamise osas siiski ei saavuta, siis jääb vaidlus poolte soovil lahendada kohtuorganitele. Euroopa Komisjon on asutanud 2001. aastal FIN-NET võrgustiku, mis aitab tarbijatel kohtuväliselt lahendada piiriülese finantsteenuse pakkujaga tekkinud vaidlust. Kui kohtuväliselt vaidlust ei õnnestu lahendada, siis määratakse piirüleselt sõlmitud tarbijakrediidilepingute puhul kohtualluvus Brüsseli I määruse põhjal. Tarbija võib krediidiandja vastu hagi esitada oma elukoha riigi kohtusse ja ka krediidiandja saab hageda üksnes tarbija elukoha riigis (Brüsseli I määrus²⁴¹, art 18) Teisisõnu peab krediidiandja arvestama, et olenemata kumb on hageja, tuleb tarbijaga tekkinud vaidlus lahendada ainult tarbija elukohariigi kohtus.

²³⁹ RKTko 3-2-1-89-06, p. 16

²⁴⁰ RKTko 3-2-1-136-12, p 25

²⁴¹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsemberi 2012. aasta määrus (EL) 1215/2012, kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades, ELT L 351, 20.12.2012

KOKKUVÕTE

Euroopa Liidu tarbijakaitsepoliitika aluspõhimõte on vastutustundlik laenamine, mille rakendamisel on oluline roll finantsteenuste ja -toodete kohta informatsiooni kättesaadavusel ja tarbijate jaoks vastava teabe arusaadavusel, et nad saaksid teha kaalutletud ja nende vajadustele paremini vastava teenuse või toote osas õige otsuse. Võrreldes muude lepingutega võivad krediidilepingud tarbijale tunduda oma sisult ja vormilt keerulised, sest sellised lepingud on tavapäraselt mahukad ja sisaldavad spetsiifilisi pangandusalaseid termineid. Inimestel on erinev võimekus omandada ja mõista informatsiooni, mistõttu on Euroopa Komisjon võtnud eesmärgiks tarbijate finantskirjaoskuse edendamise ja piiranud finantssektoris tegutsevate ettevõtjate lepinguvabadust läbi rangemate teavitamiskohustuse normide.

Parandamaks tarbijate informeeritust ja vastutustundlikku laenamist elamukinnisvara tagatisel tarbijakrediidilepingute puhul, võttis Euroopa Komisjon 4. veebruaril 2014 (jõustus 21. märtsil 2016) vastu vastavat liiki krediidilepinguid reguleeriva Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi nr 2014/17/EL (hüpoteekkrediidi direktiiv), mis sisaldab muuhulgas liikmesriikide krediidiandjatele konkreetse sisu ja vorminõuetega kohustuslikku teavitamiskohustust - Euroopa standardinfo teabelehte (lühend ESIS). Direktiiv sisaldab minimaalseid, kui ka täisharmoniseerimise nõudega norme, milleks on ESIS-e ja krediidi kulukuse aastamäära artiklid. Nimetatud nõuded on Eestis viidud sisse võlaõigusseadusesse ja ESIS-e vorm on üle võetud vastava määrusega.

Hüpoteeklaenude lepingueelse teavitamise osas on varasemalt kasutusel olnud vabatahtlike soovitusi, millest ESIS-e põhimõtted on saanud alguse. Põhiline mõju on olnud koodeksist, mis on hüpoteeklaenude lepingueelse teabe kohta (Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual

Information for Home Loans) ja muid tarbijakrediidilepinguid hõlmavast Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist 2008/48/EÜ (vastu võetud 23. aprillil 2008).

Käesolev magistritöö on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute lepingueelse teavitamiskohustuse kohta. Eesmärk on analüüsida hüpoteekkrediidi direktiivi valguses elamukinnisvaraga tagatud tarbijakrediidilepingute eelseid teavitamiskohustuse nõudeid, mis on varasema vabatahtliku koodeksi ja tarbijakrediidilepingute direktiivi põhimõtete ja normide põhjalikum edasiarendus. Põhirõhk on suunatud ESIS-e sisu valiku ja tingimuste lahtimõtestamisele ning hinnangu andmisele, kas tarbijate jaoks olulise informatsiooni kättesaadavus ja arusaadavus on paranenud, et seeläbi võiks olla tagatud vastutustundliku laenamise alustel toimiv efektiivne finantsturg, kus finantskriisi kogemustest lähtuvalt on tarbijatele võimaldatud kõrgeim kaitse võimalike riskide ja tagajärgede vältimiseks.

Nii informatsiooni vähesus, kui ka üleküllus kujutab endas probleemi, mistõttu on soovinud magistritöö autor jõuda järeldusteni, kas hüpoteekkrediidi direktiiviga liikmesriikide krediidiandjatele kohustuslikuks muudetud ESIS on põhjustanud oma uute õiguspõhimõtetega ja mahukate selgitustega hoopis vastupidist efekti, et seda keerukat ja rohket teavet ei ole tarbija võimeline omandama ja mõistma, mistõttu vajalik informatsioon ei jõua siiski tarbijani ja neil on keeruline oma õigusi rakendada.

Magistritöö ülesehitus tugineb järgmistele uurimusküsimustele:

1. Miks on elamukinnisvaraga tagatud krediidilepingute puhul olnud vajadus eraldi regulatsiooni ja lepingueelse teavitamiskohustuse järgi?
2. Kui eesmärgipärased ja sobilikud on teabelehele seatud sisu ja vorminõuded, et parandad tarbijate jaoks krediidikohustusega seotud olulise informatsiooni kättesaadavust ja antud teabest üheselt arusaamist?
3. Millised tagajärjed kaasnevad krediidiandjale teavitamiskohustuse rikkumisel ja milline on rikkumise mõju tarbijale?

Hüpoteeklaenud on summaliselt suured ja on keskmiselt kestvusega 20 kuni 30 aastat, mistõttu omavad olulist ja pikaajalist mõju tarbijate majanduslikule olukorrale. Kinnisvara tagatisega tarbijakrediidi tunnus on laenusaja või tema lähedasele kuuluva kinnisvara hüpoteegiga koormamine, et tagada krediidilepingust tulenevat krediidiandja nõuet. Sellist tüüpi tarbijakrediidilepingud on seotud suuremate riskide ja tagajärgedega, millest krediidiandjal on vaja

tarbijat juba enne lepingu sõlmimist hoiatada. Oht on kaotada oma eluase, kui tarbija jääb laenu tagasimaksetega pikemalt võlgu. Hüpoteeklaenudega kaasnevatel negatiivsetel tagajärgedel on olnud finantskriisi süvendamisel oma roll, mida seostatakse muuhulgas tarbijakrediidilepingute informatsiooni asümmeetriaga.

Nii Euroopa Liidu, kui ka liikmesriikide siseriiklikes regulatsioonides kohtab erinevate lepinguliikide puhul teavitamiskohustust, kus ühel lepingu osapoolel lasub suurem vastutus, sest ta on teisest osapoolest kuidagi soodsamas positsioonis, näiteks omades paremat ligipääsu olulisele informatsioonile ning ta on rohkem kogenum vastavas valdkonnas. Sellistel alustel on ebavõrdsus ka krediidilepingutes, milles üheks osapooliks on eraisikust tarbija, kellel reeglina puuduvad finantsalased teadmised ja teiseks osapooliks on krediidiandjast ettevõtja, kes on vastupidi finantsasjades professionaal. Komisjon on võtnud eesmärgiks soodustada tarbijatele finantsteenuste- ja toodetega seotud informatsiooni kättesaadavust ja arusaadavust, et seeläbi tagada vastutustundlik laenamine.

Hüpoteekkrediidi direktiiv jõustumisega hakkas liikmesriikide krediidiandjatele kehtima kohustus anda tarbijatele hüpoteegiga tagatava tarbijakrediidilepingu kohta personaliseeritud ja struktureeritud teabelehte, mis võtab kokku olulisemad krediidilepingu tingimused ja kohustuse võtmisega kaasnevad riskid. Teabelehe vorm, ülesehitus ja sisu on rangelt kohustuslik ning muudatusi on lubatud teha vaid direktiivis nimetatud konkreetsetel juhtudel. Komisjoni eesmärk on ühtlustada ja muuta tarbijatele arusaadavamaks kõikide liikmesriikide hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingute regulatsioonid.

Võib kindlalt väita, et hüpoteekkrediidi lepingueelse teavitamiskohustuse teostamine ESIS-e kaudu lihtsustab krediidiandjate tööd, sest ette on antud konkreetne vorm ja sisupunktid, millele on vaja lisada tarbija soovidest ja vajadustest lähtuvad lisaandmed. Suurem osa teabelehest kajastab Komisjoni poolt välja töötatud tarbijakrediidilepingute kohustuslike osade selgitusi ja võimalike kohustuse võtmisega kaasnevate riskide tagajärgede kirjeldusi. ESIS-e koostamine ja esitamine on tehtud krediidiandjale mugavaks. Isikulise ja üldinformatsiooni sidumisel on krediidiandjal võimalik vastav teabelehe vorm esitada tarbijatele ilma suuremate ajaliste ja rahaliste kuludeta.

ESIS-e vorm ja sisu on krediidiandjale nii detailselt ette kirjutatud, et kui krediidiandja järgib nõudeid, siis on välistatud sisuliste eksimuste tõenäosus, et tarbijale on esitatud puudulik ja

ebaõige ülevaade krediidikohustusest. Lepingueelse teavitamiskohustuse täidetuks arvestamisel on oluline teada, et millal ESIS tarbijale esitati. ESIS täidab oma rolli vaid siis, kui see on tarbijale õigeaegselt esitatud, kas kohe pärast maksevõime analüüsi teostamist krediidiandja poolt, kuid aegsasti enne krediidileping sõlmimist või pakkumuse muutmist siduvaks. Seda on siiski keeruline tagantjäreli kontrollida, kas lepingueelne teave jõudis tarbijale õigeaegselt, kuid seda, kas teave esitati, siis selle kontrollimiseks peab krediidiandja tagama ESIS-e kirjaliku taasesitamist võimaldava vormi.

ESIS-e standardse sisu osas saab teha järeldusi, et uus teabeleht on senisest põhjalikum ning sisaldab rohkem krediidikohustuse kohta selgitusi ja kaasnevate riskide kohta kindlasti vajalikke hoiatusi. Samas kasutatud mõisted võivad jääda tarbijale arusaamatuks (näiteks krediidi kulukuse aastamäär) ja ESIS-el ei selgu nende tähendus ning kasulikkus, mistõttu tuleb krediidiandja töötajal anda eraldi juurde täiendavaid selgitusi. ESIS-e välja toodud võimalikud kohustuse võtmisega kaasnevad riskid võivad tarbija jällegi liialt ära ehmatada (näiteks viimase 20 aasta jooksul välja antud laenude kõrgeima 6 kuu Euribor-ga seotud intressimäära kajastamine), sest teabelehel ei selgu vastava hoiatuse tagamaad, mis jällegi eeldab tarbijale täiendavate selgituste andmist. Teisalt saab järeldada, et ESIS-es kasutatud sõnastused ja kirjeldatud põhimõtted ei täida alati soovitud eesmärki, sest need on paisutanud teabelehe liialt mahukaks ning ei ole kõigis osades piisavalt arusaadavalt lahti seletatud, mis teeb teabelehe jälgimise tarbijale keeruliseks ja raskesti mõistetavaks, mistõttu võib tarbija saada esitatud informatsioonist valesti aru ning teha enda jaoks mittesobiva otsuse. Seetõttu on eriti oluline, et laenutöötaja annab teabelehe juurde täiendavaid selgitusi.

ESIS-el on kohustuslik kajastada krediidi kulukuse aastamäär, mille Komisjon on kohandanud hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepingutele vastavaks ning liikmesriikide krediidiandjatele teinud kohustuslikuks kasutada määra arvutamisel konkreetset meetodikat. Magistritöö autori arvates puudub liikmesriikidel tõhus kontroll, kas krediidiandjad rakendavad vastavat meetodikat õigest ning, kas saadav tulem annab tarbijale tõest infot krediidilepingu kulude kohta. Liikmesriikide järelevalveasutused teevad pigem muude auditeerimiste käigus pistelist kontrolli, sest puudub ressurss teostada tõhusamat ülevaatlust, mistõttu võib siiski juhtuda, et konkreetne tarbija võib saada ekslikult arvutatud määra, mis ei kajasta talle õiget krediidilepingu kulu ja see võib omakorda viia edasi valedel alustel tehtava otsuseni sõlmida krediidileping.

Magistritöö autor peab olulisemaks uuenduseks hüpoteekkrediidilepingutele laiendatud taganemisõigust, mis võimaldab laenulepingu sõlmimise järgselt mõelda teatud perioodi jooksul võtta soovitud krediidikohustuse üle järele ja soovi korral kohustusest loobuda ilma põhjendusteta ja sanktsioonideta. ESIS-el peab vastav võimalus olema kajastatud, kuid Komisjon on millegipärast jätnud taganemisõiguse perioodi määramise ja antud õiguse rakendamise korra liikmesriikidele endile reguleerida, mis aga põhjustab tarbijate ebavõrdset kohtlemist ja säilitab endiselt tarbijaõiguste killustatuse liikmesriikides.

Komisjon ei ole pidanud vajalikuks lepingueelse teavitamiskohustuse kontrollimiseks ja täitmise tagamiseks kehtestada ise konkreetseid meetmeid, vaid see, et tarbijad saaksid vajaliku lepingueelse teabe sõltub siseriiklikul tasandil kehtestatud meetmetest. Liikmesriikide meetmed ei ole kindlasti ühetaolised ja piiriüleste lepingute puhul jääb tarbijatele endiselt ebakindlus oma õiguste tagamisel. Eesti õiguse kohaselt ei kaasne lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumisele olulisi tagajärgi, konkreetset sanktsioonid puuduvad, kuid tarbija saab kasutada kahju korral üldiseid õiguskaitsevahendeid.

Endiselt on alles liikmesriikide tarbijaõiguse normite mitmekesisus, mistõttu on käesoleva töö autor seisukohal, et seadusandja võiks siiski kaaluda täielikku harmoniseerimist kõigis direktiivi punktides. Täiendavalt on vaja hüpoteekkrediidi direktiivi raames kaaluda taganemisõiguse ühtlustamist, läbi vaadata lepingueelse teavitamiskohustuse rikkumise tagajärjed ja sanktsioonid, läbi mõelda teavitamiskohustuse sisus kajastuvate tingimuste rakendamise osas õigusselguse saavutamise.

Magistritöö võib kokku võtta järgmiselt, et lepingueelne teavitamiskohustus omab tähtsat rolli vastutustundliku laenamise ja tarbijaõiguste kaitse kontekstis. Komisjoni poolt on tehtud oluline samm teavitamiskohustuse reeglite ühtlustamise kaudu, et muuta tõhusamaks tarbijaõiguste kaitset hüpoteeklaenu turul. Mõne aja möödudes on taas põhjust vaadata üle hüpoteeklaenuga seotud regulatsioonid ja teha neis täiendusi selliselt, et liikmesriikides kehtiks ühetaolised ja ajakohased normid. Hüpoteekkrediidi direktiiv on kindlasti oluliseks tarbijakaitsepoliitika väljundiks.

SUMMARY

PRE-CONTRACTUAL INFORMATION OBLIGATION ON CREDIT AGREEMENTS FOR CONSUMERS RELATED TO THE RESIDENTIAL IMMOVABLE PROPERTY

Reelika Koort

The fundamental principle of European Union consumer protection policy is responsible lending, which is affected by the availability of information on financial services and products and how the consumer understands the relevant information, so that they can make the right decision on a prudent and more appropriate service or product. Compared to other contracts, credit agreements may seem complex in their content and form, because such contracts are usually extensive and contain specific financial terms. People vary in their ability to acquire and understand information, which is why the European Commission is committed to promoting consumers' financial education and limited the contractual freedom of businesses operating in the financial sector through stricter informing standards.

On 4th February 2014 (entered into force on 21st March 2016), the European Commission adopted Directive No 2014/17 / EU (Mortgage Credit Directive) of the European Parliament and of the Council on credit agreements for consumers related to the residential immovable property, in order to improve consumer awareness and responsible lending, which includes, inter alia, obligatory information with specific content and formalities for creditors of Member States - European Standard Information Sheet (ESIS). The directive contains minimum standards as well as full harmonization requirements, which are the articles of the ESIS and the annual percentage rate of

charge. These requirements have been introduced in the Law of Obligations Act in Estonia and the ESIS form has been transposed by a separate regulation.

The principles of the ESIS have begun with the previously used volunteer recommendations for pre-contractual information on mortgage loans. The main influences on pre-contractual information has been the Voluntary Code of Conduct on Pre-contractual Information for Home Loans and the European Parliament and Council Directive 2008/48/EC (adopted on 23th April 2008), which is on other credit agreements for consumers.

This master's thesis is about pre-contractual information obligation on credit agreements for consumers related to the residential immovable property. The purpose is to analyze the requirements for information obligations prior to consumer credit agreements with residential immovable property in the context of the Mortgage Directive, which is a further development of the principles and standards of the previous voluntary code and the Consumer Credit Directive.

The main focus is to understand the selection and terms of content of the ESIS and to assess whether the availability and comprehensibility of the essential information to consumers has improved so that an efficient financial market based on responsible lending could be ensured, which, given the experience of the financial crisis, has provided consumers with the highest possible protection against risks and to avoid the consequences.

Both the lack and the overload of information are a problem. Therefore, the author of the thesis has sought to draw conclusions on whether the ESIS, which is obligatory for creditors to be presented to consumers under the Mortgage Credit Directive, has caused the opposite effect with its new legal principles and extensive explanations, so that this complex and abundant information can not be acquired by the consumer, therefore, the necessary information does not reach the consumer and it is difficult for them to implement their rights.

The structure of the Master's thesis is based on the following research questions:

1. Why is there a need for separate regulation and pre-contractual information obligations for residential property loan agreements?
2. Whether the content and formalities of ESIS fulfills the purpose and are suitable for consumers so that they receive the necessary information regarding the credit agreement and it's made understandable.

3. What are the consequences for the creditor in case of violation to provide information and how does it affect the consumer?

The Master's thesis is based on an analytical research methodology. Specifically, based on the provisions of the new Mortgage Directive which reflect the provision of information to the consumer prior to the credit agreement (European Standard Information Sheet), and, moreover, what changes had to be made in Estonian national law. The analysis of the Master's thesis is based on Directive No 2014/17 / EU, the Law of Obligations Act of the Republic of Estonia, legal literature and articles of Estonian as well as foreign authors, other legal acts of the European Union and the Republic of Estonia, court decisions and various studies related to this topic.

Based on the research questions submitted for the master thesis, the work is divided into three chapters. The purpose of the first chapter is to provide an introduction to the concept of consumer credit related to the residential immovable property. The second chapter provides a more detailed analysis of the purpose of pre-contractual information and the format and content of the European standard information information. The third chapter summarizes the potential consequences for the creditor of breach of the information obligations imposed by the Mortgage Directive and what are the remedies available to the consumer if their rights have been violated.

In the case of a Mortgage Credit, the loan amount is usually large and an average loan period is 20 to 30 years, therefore have a significant and long-term impact on the economic situation of consumers. The difference in mortgage credit is that the creditor's claim is secured by a mortgage that is to bind with a real estate owned by the consumer or the consumer's family member. These types of consumer credit agreements are related to the higher risks and consequences that the creditor needs to alert the consumer before entering into a credit agreement. The risk is to lose housing if the consumer is liable to pay off the loan. The negative consequences of housing loans have played a role in deepening the financial crisis, which is associated, among other things, with the asymmetry of information on consumer credit agreements.

Both in the European Union and in the national regulations of the Member States, have an obligation to provide information in the case of different types of contracts, where one contracting party has a greater responsibility because it is in a more favorable position from the other party, for example, having better access to essential information and is more experienced in the field. On this basis, there is also an inequality in credit agreements, in which one party is a private consumer

who has no financial knowledge and, on the other hand, is a creditor who, is a financial professional. The aim of the European Commission is to promote the availability and comprehensibility of information on financial services and products for consumers, thereby ensuring responsible lending.

With the entry into force of the Mortgage Credit Directive, creditors in the Member States were obliged to provide consumers with a personalized and structured information sheet, which summarizes the main terms of the credit agreement and the risks associated with the taking of the obligation. The form, structure and content of the information sheet are strictly compulsory, and amendments may only be made in specific cases specified in the Directive.

The aim of the Commission is to harmonize and to make the legislation for mortgage credit contracts of the Member States more understandable, in particular with regard to pre-contractual information obligations.

It can be argued that the implementation of the pre-contractual information obligation on mortgage credit through ESIS facilitates the work of creditors, since a specific form and content points are required which need to be accompanied by additional details based on consumer wishes and needs. Most of the information sheet contains explanations of the compulsory elements of consumer credit agreements developed by the Commission and descriptions of the consequences of the risks associated with taking a possible commitment. By linking personal and general information in the information sheet, the creditor will be able to provide the relevant information to consumers without significant time and money costs.

The form and content of the ESIS is detailed to the creditor so that, if the creditor complies with the requirements, the probability of material errors is ruled out that the consumer has been given a defective and incorrect view of the credit obligation. When considering the pre-contractual information obligation, it is important to know when the ESIS was provided to the consumer. ESIS fulfills its role only if it is presented to the consumer in a timely manner, either immediately after the analysis of the solvency by the creditor, but in due time before the conclusion of the credit contract or a binding offer. It is, however, difficult afterwards to check whether the pre-contractual information was provided to the consumer in a timely manner, but whether the information is presented, then in order to check it, the creditor must provide the ESIS with a written reproduction form.

With regard to the standard content of ESIS, it can be concluded that the new standard information sheet is more comprehensive, and contains more clarifications on the credit commitment and provides the necessary warnings for the risks involved. However, some of the definitions may become confusing to the consumer (for example, the annual percentage rate of charge), which is why the creditor's employee must provide additional explanations.

Descriptions of possible risks are partly too frightening and raises additional questions (for example, the highest 6-month Euribor-related interest rate for loans issued in the last 20 years), which again requires additional explanations to the consumer. On the other hand, it can be concluded that the wording used and the principles described in ESIS do not always fulfill the desired purpose, because they make the document lengthy and content is not in plain and intelligible language, which makes the content too complex and difficult to understand. This can lead to a misunderstanding by the consumer of the information provided and he may make a decision that does not meet his needs. Therefore, it is especially important that the creditor provides further explanations to the document.

It is mandatory to include in the ESIS the annual percentage rate of charge which the Commission has adapted to meet the mortgage-backed consumer credit agreements and made obligatory for creditors in the Member States to use a specific methodology for calculating the rate. In the view of the author of the thesis, the Member States lack effective control over whether creditors apply the correct methodology and whether the result obtained gives the consumer real information about the cost of the credit agreement. The national supervisory authorities are doing more random checks because of the lack of resources to conduct a more active and effective review, which is why it may happen that a particular consumer may receive mistakenly calculated rate that does not reflect the true cost of the credit agreement and may in turn lead to a false decision to conclude a credit agreement.

The author of the thesis considers that the important improvement is the right of withdrawal, which is extended to mortgage loans. The right of withdrawal allows after the conclusion of the loan agreement, reconsider your credit obligation over a certain period and, if so, to waive the obligation without justification and sanctions. This right must be presented at ESIS, however, for some reason, the Commission has left it to the Member States to regulate the period of the right of withdrawal and the procedures for implementing this right. It will maintain unequal treatment of consumers and the fragmentation of consumer rights in the Member States.

The Commission did not consider it necessary to put in place concrete measures to verify and enforce pre-contractual information, but to ensure that consumers receive the pre-contractual information they need depends on the measures imposed at national level. The measures taken by the Member States are certainly not uniform, and in the case of cross-border contracts, consumers remain uncertain about their rights. According to Estonian law, there are no significant consequences for the violation of the pre-contractual information obligation, there are no specific sanctions, but the consumer can use general remedies in the event of loss.

The diversity of consumer law standards in the Member States remains, which is why the author of this paper is of the opinion that the legislator could, however, consider full harmonization at all points in the directive. In addition, in the context of the Mortgage Directive, it is necessary to consider harmonization of the right of withdrawal, to review the consequences of the breach of the pre-contractual information obligation and sanctions, and to consider legal clarity regarding the implementation of the conditions reflected in the content of the information obligation.

The Master's thesis can be summarized as follows: the pre-contractual information obligation plays an important role in the context of responsible lending and the protection of consumer rights. The Commission has taken an important step towards the harmonization of the rules of information obligations in order to make consumer rights more effective in the mortgage market. After some time, there is a reason again to review and make adjustments to mortgage-related regulations in such a way that same and up-to-date norms apply in the Member States. The Mortgage Credit Directive is definitely an important outcome of consumer policy.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Teadusraamatud

1. Kingisepp, M. (2010). Tarbijakaitseõigus Euroopa Liidus ja Eestis. Kohila: Hagen-Nord .
2. Sein, K; Käerdi, M; Kärson, S; Kalamees, P. (2017). Lepinguõigus, Tallinn: Juura.
3. Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
4. Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M. (2007). Võlaõigusseadus II 2.-7. osa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura.
5. Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Puri, T. (2014). Asjaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura.
6. Varul, P; Kull, I; Kõve, V; Käerdi, M; Sein, K. (2016). Võlaõigusseadus. I, Üldosa (§§ 1-207): kommenteeritud väljaanne, Tallinn: Juura.

Teadusartiklid

7. Cvika, E-D., MacGregor Pelikánováb, R. (2016). Implementation of Directive 2014/17/EU and its Impact on EU and Member States Markets, from not only a Czech Perspective. Procedia - Social and Behavioral Sciences, Volume 220, 85-94.
8. Domurath, I. (2016). Mortgage Debt and the Social Function of Contract. European Law Journal, Vol. 22, No. 6, 758–771.
9. Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. Journal of European Real Estate Research, Vol. 7, Issue: 3, 270-294.

10. Haas, A. (2016). Muutuvintressi arvestamine krediidilepingutes, kui baasintressimäär on muutunud negatiivseks. – *Juridica*. Nr 5, 299-302.
11. Josipovic, T. (2014). Consumer Protection in EU Residential Mortgage Markets: Common EU Rules on Mortgage Credit in the Mortgage Credit Directive. *Cambridge Yearbook of European Legal Studies*, Volume 16, 223-253.
12. Kama, P. (2016). Usaldus kui õiguslikku kaitset vääriv fenomen. *Juridica*, Nr 8, 552-558.
13. Kingisepp, M., Värvi, A. (2011). The Notion of Consumer in EU Consumer Acquis and the Consumer Rights Directive - a Significant Change of Paradigm? - *Juridica International*. Nr 18, 44-53.
14. Koll, K. (2015). Tarbija kaitsmine tarbijakrediidilepinguga seotud ebamõistlike kulude eest. – *Juridica*. Nr 4, 251 – 261.
15. Kull, I., Parrest, I. (2003). Teavitamiskohustus võlaõigusseaduse kontekstis. – *Juridica*. Nr 4, 213-224.
16. Kullerkupp, K., Uusen-Nacke, T., Kerstna-Vaks, K. (2016). Ühine vara, eraldi võlad: võlausaldajate nõuete rahuldamine abikaasade ühisvara arvel. – *Juridica*. Nr 7, 440 – 456.
17. Käerdi, M. (2008). The Development of the Concept of Pre-contractual Duties in Estonian Law. - *Juridica International*. Nr 14, 209-218.
18. Lahe, J. (2004). Lepingueelsete kohustuste ning eellepingu rikkumisest tulenev tsiviilõiguslik vastutus. – *Juridica*. Nr 10, 681 -687.
19. Ligi, R. (2006). Teavitamiskohustus – tarbija huvide kaitse tagatis Euroopa Ühenduses. - *Juridica*, Nr 8, 530-540.
20. Mak, V. (2015). What is Responsible Lending? The EU Consumer Mortgage Credit Directive in the UK and the Netherlands. *Journal of Consumer Policy*, Volume 38, Issue 4, 411–430.
21. Margus, K. (2014). Võla sissenõudmiskulude regulatsiooni muutmise vajalikkus tarbijaõigussuhetes. – *Juridica*. Nr 2, 120 – 126.
22. Nield, S. (2010). Responsible lending and borrowing: where to low-cost home ownership? *The Journal of the Society of Legal Scholars. Legal Studies*, Vol. 30 No. 4, 610–632.
23. Parrest, I. (2001). Teavitamiskohustus lepingueelsetes suhetes. – *Juridica*. Nr 5, 321-328.
24. Saare, K., Sein, K., Simovart, M.A. (2007). Tehingu tühistamise aluseks oleva eksimuse ja pettuse piiritlemine. – *Juridica*. Nr 10, 705-714.
25. Sein, K. (2010). Tehingu vorminõuded ja nende järgimata jätmise tagajärjed. – *Juridica*. Nr 7, 508-516.
26. Sein, K. (2013). Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. - *Juridica International*. Nr 20, 32-40.

27. Siibak, K. (2001). Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve. – Juridica. Nr 3, 170-174.
28. Siibak, K. (2008). On Imperative Regulation of Information Duties in Financial Services Contracts. - Juridica International. Nr 15, 54-62.
29. Siibak, K. (2009). Vastutustundliku laenamise põhimõte. – Juridica. Nr 10, 704-711.
30. Tammer, S. (2015). Sobivusest sobimatuseni finantssektoris. Juridica, nr 5, 316-325.
31. Tiivel, R. (2006). Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. – Juridica. Nr 1, 42-53.
32. Tolstov, L. (2000). Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. – Juridica. Nr 5, 288-299.
33. Värk, R. (2009). Kahju hüvitamise nõue lepingueelsete kohustuste rikkumisel. – Juridica. Nr 6, 389 – 394.
34. Whittaker, S. (2012). The Proposed ‘Common European Sales Law’: Legal Framework and the Agreement of the Parties. The Modern Law Review. Volume 75, Issue 4, 578–605.
35. Õunpuu, A., Sink, K. (2015). Intressilt ja viiviselt viivise arvestamise keeld, selle arengusuunad kohtupraktikas ja seadusloomes. – Juridica. Nr 5, 332 – 338.
36. Õunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. - Juridica. Nr 5, 307 -315.

Eesti õigusaktid

37. Asjaõigusseadus; vastu võetud. RT I, 25.01.2017, 5.
38. Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8.
39. Justiitsministri määrus Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamine. RT I, 11.03.2016, 10.
40. Krediidiandjate ja -vahendajate seadus. RT I, 26.06.2017, 16.
41. Krediidiasutuste seadus. RT I, 04.05.2018, 4.
42. Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele. RT I, 17.06.2016, 8.
43. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadus. RT I, 17.11.2017, 38.
44. Tarbijakaitse seadus. RT I, 28.12.2017, 33.
45. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 20.04.2017, 21.
46. Võlaõigusseadus. RT I, 31.12.2017, 8.

Euroopa Liidu õigusaktid

47. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 23. aprilli 2008.aasta direktiiv 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ, ELT L 133, 22.5.2008.

48. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2012. aasta määrus (EL) 1215/2012, kohtualluvuse ning kohtuotsuste tunnustamise ja täitmise kohta tsiviil- ja kaubandusajades, ELT L 351, 20.12.2012.

49. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiiv 2014/17/EL, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010, ELT L 60, 28.2.2014

Eesti kohtulahendid

50. RKTko 3-2-1-80-02

51. RKTko 3-2-1-108-02

52. RKTko 3-2-1-80-05

53. RKTko 3-2-1-89-06

54. RKTko 3-2-1-137-06

55. RKTko 3-2-1-111-07

56. RKTko 3-2-1-136-12

Euroopa Liidu kohtulahendid

57. Kohtuotsus, 22.04.1999. *Travel Vac SL versus Manuel José Antelm Sanchís*, C-423/97, ECLI:EU:C:1999:197.

Elektroonilised allikad

58. Commission staff working paper. Impact assessment annexes 1-5. Accompanying document to the Proposal for a Directive of the European Parliament and the Council on credit agreements relating to residential property. (Text with EEA relevance). SEC(2011) 355 final, SEC(2011) 357 final, COM(2011) 142 final. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/registre/docs_autres_institutions/commission_europeenne/com/2011/0142/COM_COM\(2011\)0142_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/registre/docs_autres_institutions/commission_europeenne/com/2011/0142/COM_COM(2011)0142_EN.pdf)

59. Eesti finantsteenuste turg 30. juuni 2017 seisuga. Kättesaadav: http://www.fi.ee/public/Eesti_finantsteenuste_turu_ulevaade_seisuga_2017_30_06.pdf
60. Eesti Pangaliit. Hea pangandustava. Kättesaadav: <https://www.pangaliit.ee/hea-tava/hea-pangandustava>
61. Eesti Pank, Finantsstabiilsuse ülevaade 2/2017. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/publikatsioon/finantsstabiilsuse-ulevaade/2017/finantsstabiilsuse-ulevaade-22017>
62. Eesti Pank, 3.3.3 Kodumajapidamistele antud laenude jääk ja arv laenuliigi, valuuta ja tagatise lõikes (miljon eurot). Kättesaadav: <http://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/1172/1021>
63. Euroopa Komisjon. Komisjoni teatis Euroopa parlamendile, nõukogule, Euroopa Keskpangale, Euroopa Majandus- ja sotsiaalkomiteele ning Regioonide komiteele. Tarbijatele suunatud finantsteenuste tegevuskava: paremad tooted ja laiem valik. COM(2017) 139 final, 23. märts 2017. Kättesaadav: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:055353bd-0fba-11e7-8a35-01aa75ed71a1.0018.02/DOC_1&format=PDF
64. Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamuse teemal „Ettepanek: Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv elamukinnisvaraga seotud krediitdilepingute kohta” KOM(2011) 142 lõplik – 2011/0062 (COD) (2011/C 318/22). Kättesaadav; <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52011AE1165&from=ET>
65. Euroopa Ühenduste Komisjon. Valge raamat ELi hüpoteeklaenuurugude integreerimise kohta. Brüssel 18.12.2007, KOM(2007) 807 lõplik. Kättesaadav: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:52007DC0807&from=ET>
66. Euroopa Komisjon. Public Consultation on responsible lending and borrowing in the EU. Brussels, 15 June 2009. Kättesaadav: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf
67. Euroopa Ühenduse Komisjon. Roheline raamat. Hüpoteeklaen ELis. KOM(2005) 327 lõplik. Brüssel 19.7.2005. Kättesaadav: [http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com\(2005\)0327_/com_com\(2005\)0327_et.pdf#67](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2004_2009/documents/com/com_com(2005)0327_/com_com(2005)0327_et.pdf#67).
68. Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Vastutustundliku laenamise nõuded“; kehtestatud 01.12.2010, täiendatud 27.02.2013. Kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf
69. Hypostat. (September 2017). Review of Europe’s mortgage and housing markets. Kättesaadav: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf>
70. Koll, K. Euroopa standardinfo teabelehe vormi kehtestamise määruse eelnõu seletuskiri.
71. Koll, K. (2016) Uued terminid võlaõigusseaduses tulenevalt hüpoteekkrediidi

direktiivi ülesvõtmisest. Õiguskeel 2/2016. Kättesaadav: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/kristiina_koll_uued_terminid_volaoigusseaduses_tulenevalt_hupoteekkrediidi_direktiivi_ulevotmisest.pdf

72. Loos, M. (2009). Rights of withdrawal. Centre for the Study of European Contract Law Working Paper Series No. 2009/04. Kättesaadav: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1350224

73. Statistikaamet. Pressiteade: Tööturu näitajad olid möödunud aastal head. 14. veebruar 2018. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/pressiteade-2018-017>

74. Statistikaamet. Keskmise brutokuupalk. 1. märts 2018. Kättesaadav: <https://www.stat.ee/stat-keskmise-brutokuupalk?highlight=palk>