

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL**  
**TALLINNA KOLLEDŽ**

Rahvusvaheline majandus ja ärikorraldus  
Äriõigus (peaeriala)

Margus Paal

**Liisingulepingu lõpetamise alused ja õiguslikud tagajärjed**

Lõputöö

Juhendaja: Uno Feldschmidt

Tallinn 2016

## **SISUKORD**

SISSEJUHATUS .....	3
1 LIISINGULEPING.....	6
1.1 Liisingulepingu mõiste ja olemus .....	6
1.2 Liisingulepingu peamised avaldumisvormid .....	7
1.3 Eesti liisinguturu ülevaade.....	8
1.4 Tüüplepingud ja nende ohud.....	12
1.5 Liisinguleping tarbija seisukohast .....	14
2 LIISINGULEPINGU LÕPPEMINE .....	18
2.1 Korraline ülesõtlemine.....	18
2.2 Erakorraline ülesõtlemine ja selle alused.....	18
2.2.1 Erakorraline ülesõtlemine valeandmete esitamisel.....	20
2.2.2 Erakorraline ülesõtlemine maksevõime vähenemisel.....	21
2.2.3 Erakorraline ülesõtlemine tagatise vähenemisel.....	22
2.2.4 Erakorraline ülesõtlemine kindlustuskohustuse rikkumisel .....	23
2.2.5 Erakorraline ülesõtlemine lepingute seotusest lähtuvalt .....	23
2.3 Taganemine.....	24
3 LIISINGULEPINGU ÜLESÜTLEMISE TAGAJÄRJED.....	27
3.1 Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue .....	28
3.2 Kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramine.....	29
3.3 Rikastumise keeld ja liisingueseme väärtuse arvestamine selle tagastamisel .....	31
3.4 Liisingulepingu ülesütlemisest tingitud lisakulude hüvitamine.....	34
3.5 Tasu tagastamisel viivitamisega .....	35
KOKKUVÕTE .....	37
VIIDATUD KIRJANDUS .....	41
SUMMARY .....	43

## SISSEJUHATUS

Finantsteenused on tänapäeva majanduse kiiremini arenevaid ja ühtlasi ka keerukamaid valdkondi. Liisinguleping on krediitoodetest üks eristuvamaid, olles krediidileping, kuid vastates nii müügi-, üüri-, kasutus-, võõrandamis-, kui ka käsunduslepingu omadustele, samas kui liisingulepingu õiguslik regulatsioon mahub võlaõigusseaduse vaid seitsmesse paragrahvi. Selline vähene reguleeritus annab liisinguandjatele „vabad käed“ liisingulepingute tüüptingimuste koostamisel, mis võivad mõnedes lepingupunktides põhjustada vastuolusid võlaõigusseaduse ja teiste krediidilepinguid puudutavate õigusaktidega.

Et Eesti liisinguturu maht on tänasel päeval ligikaudu 1,7 miljardit eurot, millest suure osa hõivab erasektor, tähendab see suurt lepingute mahtu, seda eriti tarbijate osas, muutes eriti aktuaalseks poolte võrdsuse printsiibi järgimise liisingulepingutes.

Lõputöö eesmärgiks on käsitleda liisingulepingu lõpetamise aluseid ja erakorralisest ülesütlemisest tingitud õiguslikke tagajärgi ning analüüsida seadusandlusest tuleneva regulatsiooni piisavust.

Esimese ülesandena peab autor otstarbekaks käsitleda peamisi erinevaid liisingutüüpe Eestis ja anda ülevaade nende olemusest ning erisustest. Olenevalt liisingu eseme omandiõigusest peale liisingulepingu lõppemist on Eestis kasutusel peamiselt kaks liisingutüüpi: kasutus- ja kapitaliliising. Autor peab vajalikuks anda ülevaade liisinguturust ja selle dünaamikast. Tuleb arvestada, et liisingulepingud on enamasti sõlmitud tüüptingimustel, mille sätted võivad osutada ebamõistlikult kahjustavateks ja sellest tulenevalt õigustühisteks. Töö koostaja annab lühiülevaate mõnede suuremate liisingupakkujate tüüptingimustes sisalduvatest küsimusi tekitavatest punktidest. Liisingulepingu sõlmimisel on oluline, et lepingupunktid oleksid siduvad ja kehtivad lepingutähtaja lõppemiseni. Leping on siduv sel juhul, kui see vastab seaduses ettenähtud nõuetele. Eraldi tuleb vaatluse alla liisinguleping, mis on sõlmitud eraisiku ehk siis tarbijaga. Autor püüab välja selgitada, milliseid eritingimusi peaks sisaldama tarbijaga sõlmitud liisinguleping ning kui võrd on mõnede liisingupakkujate tüüptingimustes sellega arvestatud.

Töö eesmärgi saavutamiseks toob autor teise ülesandena välja liisingulepingu ülesütlemisega seonduva: ülesütlemise viisid, ülesütlemise alused ja nende põhjendatus. Autori arvates väärib pikemat käsitlust liisingulepingu erakorraline ülesütlemine ja taganemine. Ülesütlemise alustena vaatleb töö koostaja valeandmete esitamist, maksevõime vähenemist, tagatise vähenemist,

kindlustuskohustuse rikkumist ja ülesütlemist lepingute seotusest lähtuvalt. Põhjendatus erakorralise ülesütlemise kontekstis tähendab lepingutingimuse rikkumise või mittetäitmise kvalifitseerumist ülesütlemise aluseks. Autor peab tähtsaks peatuda lepingust taganemise spetsiifikal ning selgitada taganemise erinevust erakorralisest ülesütlemisest.

Lõputöö eesmärgi saavutamise kolmanda ülesandena näeb autor liisingulepingu erakorralisest ülesütlemisest tingitud tagajärgede analüüsimist, põhjuseks asjaolu, et liisingulepingute ülesütlemised ja eelkõige ülesütlemise tagajärjed on paljude kohtuvaidluste mõjuriteks. Ülesütlemisest tingitud spetsiifiliste tagajärgedena võtab töö koostaja vaatluse alla kulutuste hüvitamise nõude, kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramise, liisingueseme väärtuse arvestamise, ülesütlemisest tingitud lisakulutuste hüvitamise ja tasu liisingueseme tagastamisel viivitamisega. Oma töös otsib autor vastust küsimusele, et kas olemasolev seadusandlik reguleeritus on küllaldane ning kas liisinguettevõtete üldtingimused on piisavalt üheselt mõistetavad lepingu osapooltele.

Vastavalt ülesannetele on töö üles ehitatud kolmeosalisena, mille esimeses osas avab autor liisingulepingu mõiste ja olemuse ning käsitleb erinevaid liisingulepingu vorme ning erinevate liisingupakkujate tüüptingimustest tulenevaid ohte. Eraldi punktina näeb autor vajadust käsitleda liisingulepingut, mille üks osapool on eraisik ehk siis tarbija. Lõputöö koostaja toob välja tarbijale suunatud erisused seadusloomes seoses krediitilepingutega ning krediidiandja kohustused tarbijast lepinguosapoolle korral. Autor teeb ka statistilise ülevaate liisingute kasutamisest ja nende turumahust ja dünaamikast Eestis.

Töö teine osa koosneb liisingulepingu lõpetamisega seotud alateemadest, milles põhirõhk on liisingulepingu erakorralise ülesütlemise käsitlusel. Autor toob välja erinevate liisinguvõtjapoolsete rikkumiste, milleks on valeandmete esitamine, ebapiisav tagatis, kindlustuskohustuse rikkumine, maksevõime vähenemine, kvalifitseerumise erakorralise ülesütlemise alusteks ning rikkumiste ilmnemisel liisingulepingu kohese erakorralise ülesütlemise otstarbekuse. Eraldi punktides käsitleb töö koostaja korralist ülesütlemist ja liisingulepingust taganemise võimalust ning nii sellealast üldist kui ka tarbijat puudutavat õiguslikku regulatsiooni.

Kolmas osa hõlmab liisingulepingu ülesütlemisest tingitud tagajärgede käsitlust, võttes vaatluse alla kulutuste hüvitamise nõude, selle suuruse määramise, liisingueseme väärtuse arvestamise, ülesütlemisest tingitud lisakulutuste hüvitamise ja tasu liisingueseme tagastamisel viivitamisega.

Vaadeldud spetsiifiliste tagajärgede käsitlemisel on aluseks võetud seadusandlusest tulenevad õigusaktid ning Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsustest tulenevad seisukohad.

Lõputöös kasutab autor kvalitatiivset uurimisviisi juhtumiuuringuna, andmete kogumise ja dokumendianalüüsi kaudu. Töö koostamisel kasutab autor liisingulepingut puudutavaid õigusakte, liisingupakkujate avalikult kättesaadavaid liisingute üldtingimusi, erialakirjandust ja elektroonilisi andmeallikaid.

# 1 LIISINGULEPING

## 1.1 Liisingulepingu mõiste ja olemus

Liisinguleping on reguleeritud võlaõigusseaduse §-des 361–367. Liisingulepingu mõiste on sätestatud võlaõigusseaduse § 361 järgnevalt: liisingulepinguga kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma liisingueseme kasutamise eest tasu. Selle sätte aluseks on UNIDROIT Convention on International Financial Leasing art. 1.<sup>1</sup>

Eeltoodust tulenevalt sõlmib liisinguandja liisinguvõtja soovil lepingu kolmanda isikuga (müüjaga) ja omandab kokkulepitud tähtjaks liisingueseme kohustusega maksta selle eest kokkulepitud tasu. Liisinguvõtja poolt tehtavad liisingumaksud pole tasu üksnes liisitud eseme kasutamise eest, vaid tagavad liisinguandjale ka tema algse investeeringu kulumi. Erandina on liisingulepinguga § 361 tähenduses siiski tegemist nn *sale and lease back* lepingute puhul, kus liisinguvõtja omandab liisinguvõtja krediteerimise eesmärgil liisingulepingu objektiks oleva vara liisinguvõtjalt endalt, ka sellisel juhul omandab liisinguandja liisingueseme liisinguvõtja juhiste järgi, müüja ja liisinguvõtja isikud langevad lihtsalt juhuslikult kokku.<sup>2</sup>

Riigikohtu tsiviilkolleegium on rõhutanud, et kõik kahe isiku sõlmitud ja asja omandamisele suunatud lepingud ei ole liisingulepingud võlaõigusseaduse § 361 tähenduses, kui lepingu ese kuulub lepingu sõlmimise ajal juba eseme kasutusse andjale ning seda ei omandata esmajoones kasutusse võtja juhiste järgi müüjalt.<sup>3</sup>

Liisingulepingu olemusest tulenevalt on tegemist omamoodi komplekslepinguga, mis sisaldab endas nii müügilepingu, üüri-/rendilepingu kui ka krediitilepingu elemente.<sup>4</sup> Võlaõigusseaduse § 1 lg 2 kohaselt kui leping vastab kahe või enama seaduses sätestatud lepinguliigi tunnustele, kohaldatakse nende lepinguliikide kohta seaduses sätestatud üheaegselt, välja arvatud sätted, mille üheaegne kohaldamine ei ole võimalik või mille kohaldamine oleks vastuolus lepingu olemuse või eesmärgiga. Sellest lähtuvalt tuleb liisingulepingu suhtes kohaldada eelkõige

---

<sup>1</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 310

<sup>2</sup> *Ibid*, lk 311

<sup>3</sup> RKTko 24.04.2006 3-2-1-21-06 p 18, RKTko 20.05.2009 3-2-1-48-09 p 14

<sup>4</sup> O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. Maksumaksja 2009, nr 3

liisingulepingu enda regulatsiooni ning alles täiendavalt võib juurde vaadata teiste lepinguliikide regulatsioone, kui need ei lähe vastuollu liisingulepingu olemuse või eesmärgiga.

## **1.2 Liisingulepingu peamised avaldumisvormid**

Liisingu puhul on Eesti praktikas kasutusel põhiliselt kaks lepingutüüpi – kapitalirent ehk kapitaliliising ja kasutusrent ehk kasutusliising. Need kaks lepingutüüpi võivad oma sisu ja eesmärgi poolest olla üksteisest oluliselt erinevad, seda ka lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste sisu ja samuti eesmärgi ja maksuõiguslike tagajärgede poolest. Eesmärgist tulenevalt on kapitalirendi tüüpi liisinguleping suunatud liisingueseme liisinguvõtja poolt omandamise finantseerimisele, kasutusrendi tüüpi liisingulepingu eesmärgiks on liisinguvõtjale liisingueseme kasutamise võimaldamine liisingulepingu kestel.

Kapitalirendi tüüpi liisingulepingut kasutatakse juhul kui liisinguvõtjal on soov liisingulepingu lõppedes liisinguvara omandada ehk siis poolte kokkuleppe kohaselt liisinguperioodi lõppedes läheb liisinguese liisinguvõtja omandusse või tekib liisinguvõtjal kohustus vara kokkulepitud jääkväärtuse tasumise eest omandada. Seega liisinguvõtja saab liisingueseme omandamiseks vajalike kulutuste ulatuses liisinguandjalt krediiti ning liisinguvõtja hüvitab liisinguandja kulud osamaksetena liisinguperioodi jooksul. Liisinguandja kuludeks on üldjuhul liisingueseme ostuhinna osa, mis ületab liisinguvõtja omafinantseeringut. Võlaõigusseaduse § 401 lg 2 lähtuvalt on kapitalirendileping ühtlasi ka krediidileping. Tasuna sellise krediidi eest maksab liisinguvõtja liisinguandjale intressi, mida reeglina arvestatakse nii tagasimaksmata liisingueseme omandamise kulude osalt kui tagasimaksmata krediidilt.<sup>5</sup>

Liisinguvõtja seisukohalt on kapitaliliisingulepingul kaks peamist erinevust võrreldes järelmaksukohustusega müügilepinguga, esiteks liisingu puhul lisandub kolmas osapool – liisinguandja. Teiseks lasub liisingueseme puuduste eest vastutus liisinguandjal, mitte eseme müüjal.

Kasutusliisingut kasutatakse juhul kui liisinguperioodi lõppedes ei soovi liisinguvõtja saada liisingueseme omanikuks. Kasutusliisingu puhul omandab liisinguandja liisinguvõtja poolt soovitud liisingueseme ning annab selle liisinguvõtja kasutusse liisinguperioodi lõppemiseni.

---

<sup>5</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 312

Reeglina antakse liisinguvõtjale kasutusrendi tüüpi liisingulepinguga siiski liisingueseme väljaostmise õigus kokkulepitud väljaostuhinna tasumise vastu, väljaostuhinna määramisel arvestatakse seejuures tasutud liisingumakseid. Erinevalt kapitalirendist ei eksisteeri kasutusrendi puhul seega liisinguvõtja poolset liisingulepingu objekti omandamise kohustust, muus osas ei pruugi praktikas kasutatavad kapitali- ja kasutusrendi tüüpi liisingulepingud üksteisest sisuliselt erineda.<sup>6</sup>

Kuna liisinguese jääb kasutusrendi puhul lepingu lõppemisel liisinguandjale, hüvitatakse liisingueseme omandamise kulud liisinguandjale osamaksete ning liisinguandjale lepingu lõppemisel tagastatava liisingueseme jääkväärtuse kaudu. Tasuna sellise krediidi võimaldamise eest maksab liisinguvõtja liisinguandjale intressi, mida reeglina arvestatakse tagasimaksmata liisingueseme omandamise kulude osalt.<sup>7</sup>

### **1.3 Eesti liisinguturu ülevaade**

Eestis on üle paarikümne ettevõtte, mis pakuvad liisingut nii füüsilistele kui ka juriidilistele isikutele. Suuremad liisingupakkujad on koondunud Eesti Liisingühingute Liitu, mille kaheksa liiget katavad 98 protsenti Eesti liisinguturu kogumahust.

Järgnevalt annab autor ülevaate Eesti liisinguturust Eesti Panga statistika<sup>8</sup> lehelt pärinevate andmete põhjal, mida ta vaatleb viimase kolme aasta lõikes vahemikus 31. august 2012 kuni 31. august 2015.

Eesti Panga statistika andmeil on liisinguettevõtete liisinguportfell 31. august 2015. aasta seisuga ligikaudu 1,7 miljardit eurot, mis on kolme aasta taguse ajaga kosunud ligikaudu 12 protsenti ehk peaaegu 200 miljonit euro võrra (joonis 1).

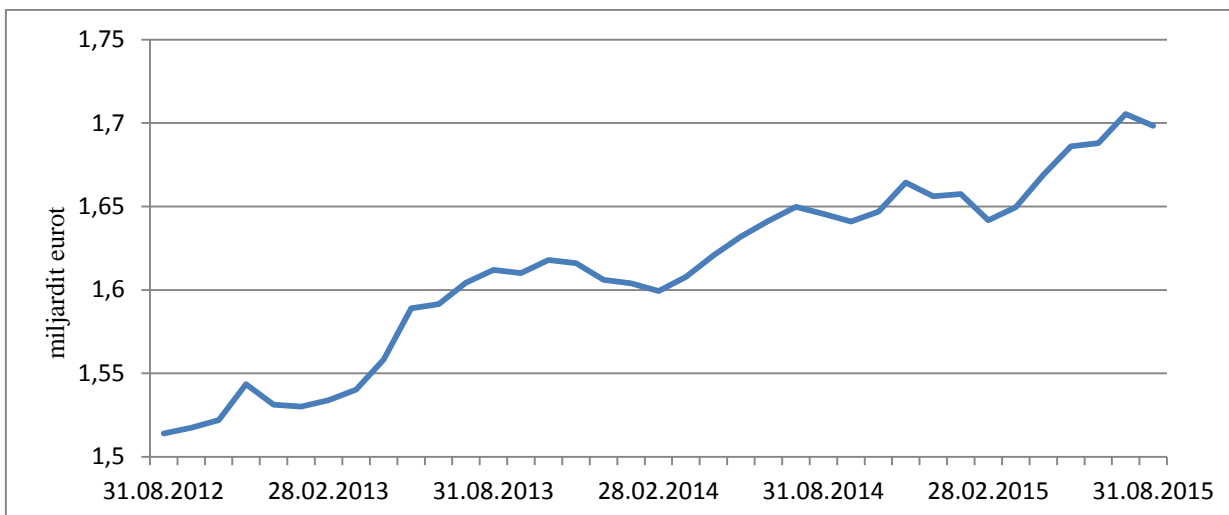
---

<sup>6</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 312

<sup>7</sup> *Ibid*, lk 313

<sup>8</sup> Eesti Panga statistika - <http://statistika.eestipank.ee/>

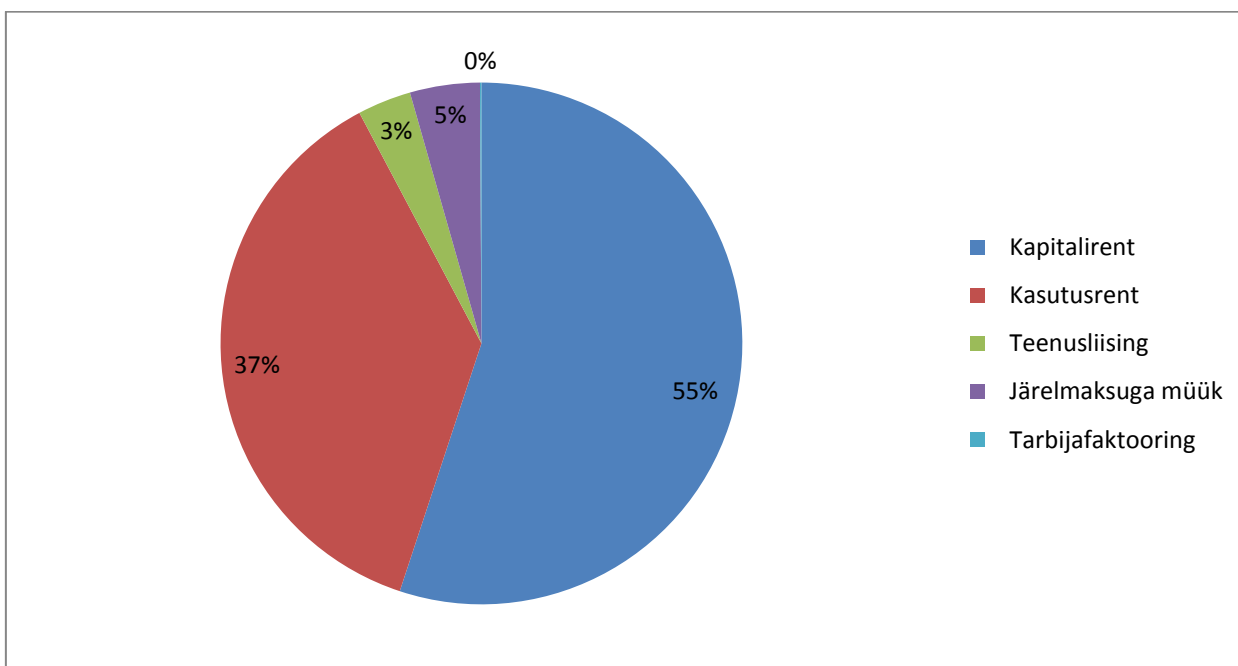




**Joonis 1.** Liisinguportfell kokku aastate lõikes (autori koostatud)

Allikas: Eesti Panga statistikamoodul; <http://statistika.eestipank.ee>

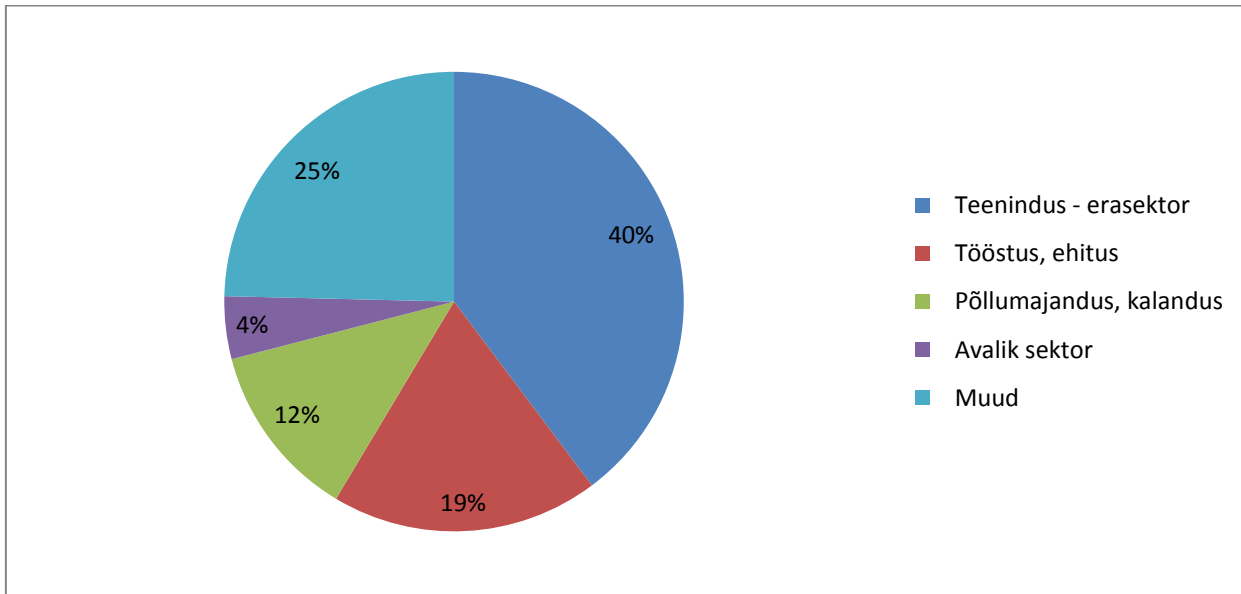
Liisingutüübi lõikes on 935 miljoni euro ja 55 protsendise osakaaluga enim kasutust leidev kapitalirent, millele järgneb kasutusrent 631 miljoni euroga. Kasutusrendi, järelmaksuga müügi ja tarbijafaktooringu osakaal kokku jääb alla 10 protsendi (joonis 2). Märgatavaid muutusi aastate lõikes kahe peamise liisingutüübi osas ei ole, kuid kasvanud on teenusliisingu maht ja vähenenud järelmaksuga müük.



**Joonis 2.** Liisinguportfell liisingu tüübi lõikes 31.08.2015 (autori koostatud)

Allikas: Eesti Panga statistikamoodul; <http://statistika.eestipank.ee>

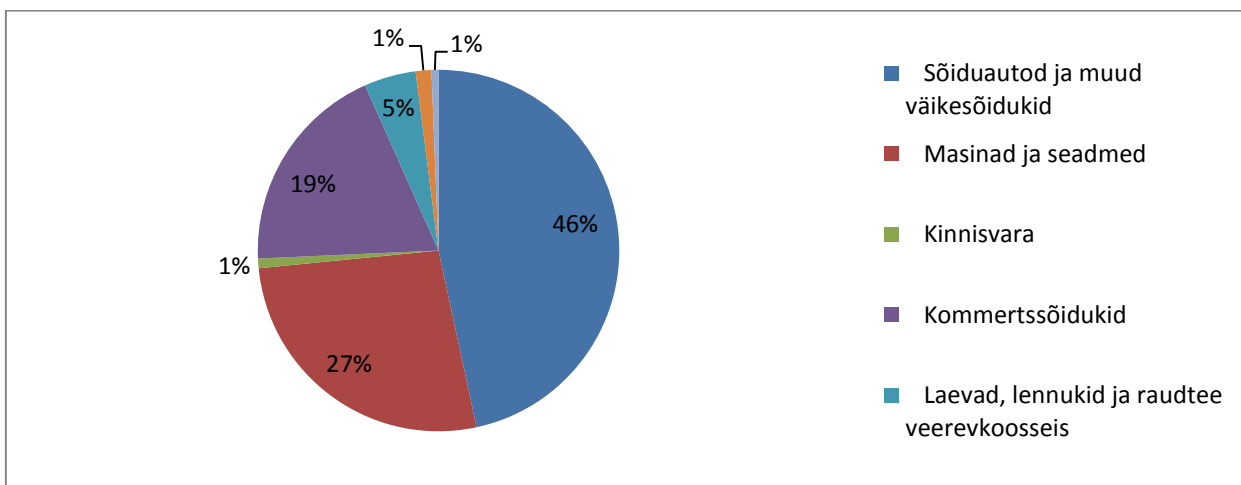
Liisingukasutajate jaotus tegevusalade lõikes on ühtlasem. Enim on liisingut kasutatud teeninduses ja erasektoris, mis moodustab 675 miljoni euroga 40 protsendilise turuosa (joonis 3). Turuosaliste osakaalud ei ole viimase kolme aasta jooksul märgatavalt muutunud.



**Joonis 3.** Portfell tegevusalade lõikes 31.08.2015 seisuga (autori koostatud)

Allikas: Eesti Panga statistikamoodul; <http://statistika.eestipank.ee>

Liisitava varade lõikes on ligikaudu pool liisitavatest varadest sõiduautod ja muud väikesõidukid (joonis 4). Umbkaudu veerandi moodustavad portfellist masinad ja seadmed ning umbes viiendiku kommertssõidukid.

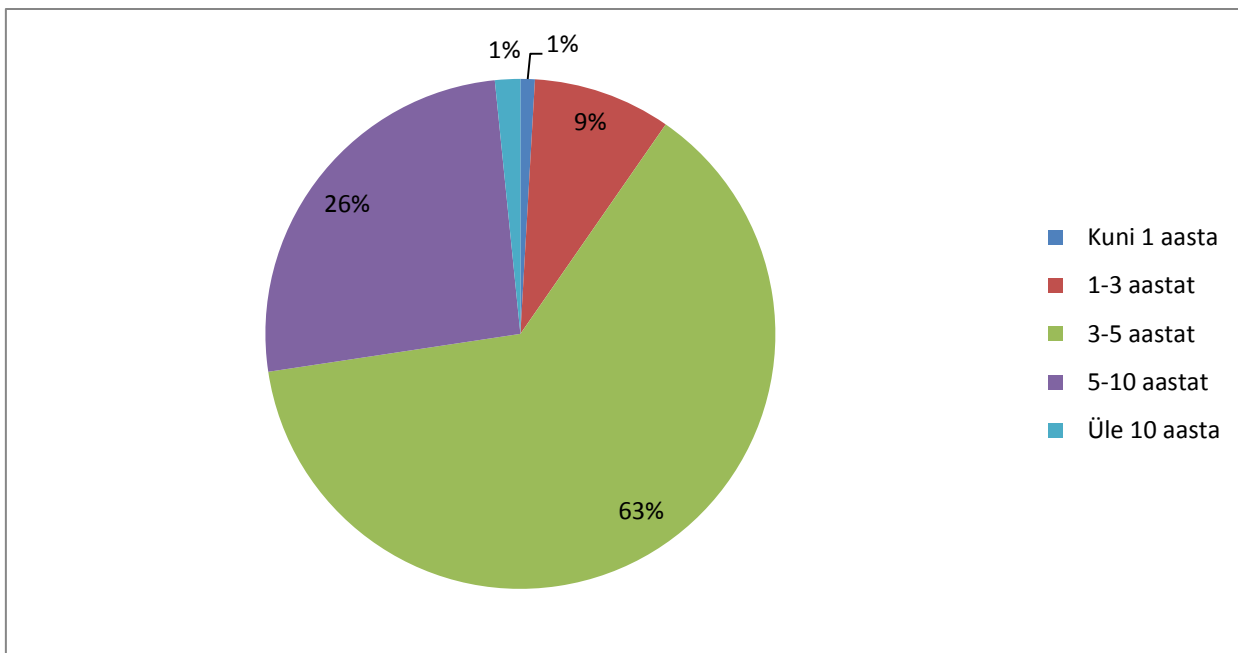


**Joonis 4.** Portfell liisitava varade lõikes 31.08.2015 seisuga (autori koostatud)

Allikas: Eesti Panga statistikamoodul; <http://statistika.eestipank.ee>

Märgatavalt on vähenenud kinnisvaraliisingute ning laevade, lennukite ja raudteeveerevkooseisu liisingumaht - mõlemad on kahanenud 3 aasta jooksul ligikaudu 50 protsenti.

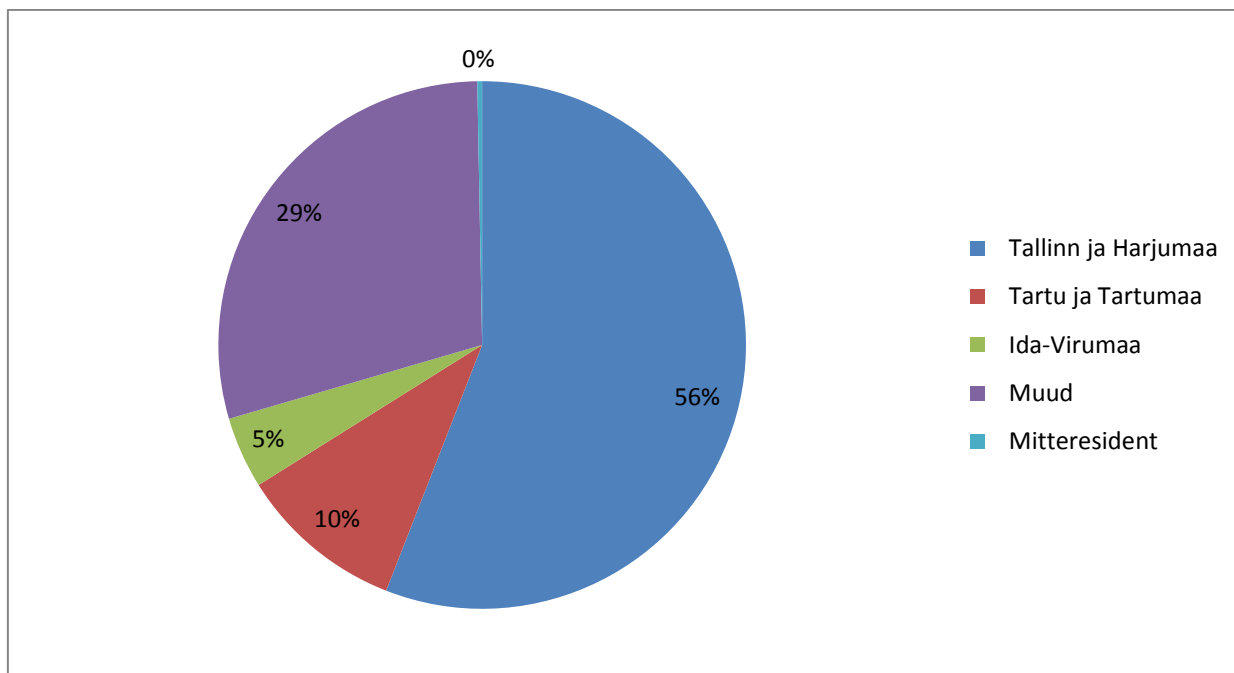
Lepingute kestuse järgi on suurim osa (63 protsenti) lepingutest kolme- kuni viieaastase tähtajaga ning umbkaudu veerand viie- kuni kümneaastased. Neist lühemaid ja pikemaid lepinguid kohtab üldiselt harva ning läbi aastate on tendents olnud selles osas püsiv.



**Joonis 5.** Portfell tähtaegade lõikes seisuga 31.08.2015 (autori koostatud)

Allikas: Eesti Panga statistikamoodul; <http://statistika.eestipank.ee>

Asukoha lõikes on enim liisinguid väljastatud Tallinnas ja Harjumaal (joonis 6), mis oli ka kolm aastat varem populaarseim piirkond. Kahjuks on Eesti Panga statistika üsna puudulik teiste maakondade lõikes tuues välja vaid veel Tartu ja Tartumaa ning Ida-Virumaa ja liigitades kõik teised maakonnad „Muud“ alla. Mitteresidentide osakaal on küll väiksem kui 1 protsent, kuid on viimase kolme aasta jooksul pea viiekordistunud ühelt miljonit viiele miljonile eurole.



**Joonis 6.** Portfell asukoha lõikes seisuga 31.08.2015 (autori koostatud)

Allikas: Eesti Panga statistikamoodul; <http://statistika.eestipank.ee/>

## 1.4 Tüüplepingud ja nende ohud

Liisingulepingu puhul tuleb muu hulgas arvestada sellega, et enamasti on tegemist tüüptingimustel sõlmitud lepinguga. Seda ilmestavad hästi liisinguandjate poolt ette pandavad „liisingulepingu üldtingimused“, olgu nende pealkiri selline või näiteks „kapitalirendi üldtingimused“ või „kasutusrendi üldtingimused“. Tüüptingimustega seonduvalt tuleb tähelepanu pöörata võlaõigusseaduse §-dele 35-45, mis muu hulgas sätestavad, et teatud tüüptingimusi loetakse ebamõistlikult kahjustavateks ja sellest tulenevalt tühisteks (vt § 42 ja 44). Seega mitte kõik liisingulepingu üldtingimustes kirjas olevad punktid ei pruugi kohalduda realsuses liisinguvõtja suhtes.<sup>9</sup>

Riigikohtu tsiviilkolleegium on teinud juba mitu lahendit, millega on seadnud piire muuhulgas liisingulepingus sisalduvatele tüüptingimustele. Põhiosa vaadeldud lahenditest on seoses tagastatava liisingueseme väärtuse ja selle väärtuse hindamisega.

<sup>9</sup> O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. Maksumaksja 2009, nr 3

Üks vaidlusalune ning tõendamist vajav küsimus liisingulepinguvaidlustes on liisingueseme väärtus selle tagastamise ajal. Riigikohus on leidnud, et liisinguandja tüüptingimustes on teist lepingupoolt ebamõistlikult kahjustav kokkulepe, mille järgi ei võetaks liisinguandja hüvitusnõude arvestamisel üldse arvesse liisinguandjale jääva liisingueseme väärtust või tehtaks seda ebamõistlikult väikeses ulatuses. Tühine on kokkulepe, mis paneb tagastatud liisingueseme võõrandamise hinnariski üksnes liisinguvõtjale, kes ei saa mõjutada müügiotsust.<sup>10</sup> Liisinguvõtja ja käendajate kohustuste suuruse hindamisel tuleb lähtuda liisinguesemete turuväärtusest tagastamise hetkel, mitte aga müügihinnast.<sup>11</sup>

Riigikohus on leidnud, et poolte kokkuleppel (ka liisinguandja tüüptingimustes) on lubatud liisingueseme tagastamisaegse väärtuse asemel lähtuda liisingueseme müügihinnast, kui see ei erine oluliselt eseme turuhinnast ning liisinguandjal on kohustus teha kõik endast olenev, et saavutada ennetähtaegselt tagastatud liisingueseme uuel võõrandamisel parim ja kiireim tulemus (vt ka nt Riigikohtu otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-33-08, p 18). Kolleegium märgib lisaks, et lubatav oleks tüüptingimus, millega seotakse ülesütlemise tagajärjed liisingueseme väärtuse asemel selle võõrandamisest saadava tulemiga, kui tüüptingimuse järgi on tagatud liisinguvõtja teavitamine müügiotsustist ja tal võimaldatakse otsida ostjaid, kes maksaksid kõrgemat hinda, või mõjutada muul moel müügihinna kujunemist. Lisaks tuleb sellise tüüptingimusega jätta liisinguvõtjale võimalus tõendada, et liisingueseme tegelik väärtus tagastamise ajal oli müügihinnast kõrgem, kui erinevus on vähemalt 10%.<sup>12</sup>

Kolleegium leiab, et remondikulud ei ole võlaõigusseaduse § 367 lg 4 mõttes ülesütlemisest tingitud lisakuludeks. Võlaõigusseaduse § 367 lg 3 kohaselt arvestatakse liisinguandja nõude suuruse arvutamisel liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Kuivõrd liisingueseme remondivajadus mõjutab liisingueseme väärtust, siis tuleb seda liisinguandja nõude suuruse arvutamisel arvestada võlaõigusseaduse § 367 lg 3 järgi. Seega ei ole põhjendatud pidada remondikulu hüvitatavaks ka võlaõigusseaduse § 367 lg 4 alusel, kuna sellisel juhul arvestataks auto remondivajadust liisinguandja nõude suuruse arvutamisel topelt.<sup>13</sup> Seega tuleb remondikulud lahutada maha juba sõiduki tagastamisväärtuselt, vastasel juhul võivad need jääda liisinguandja kanda.

---

<sup>10</sup> RKTko 3-2-1-56-08 p15, 17.06.2008

<sup>11</sup> RKTko 3-2-1-49-13 p13, 08.05.2013

<sup>12</sup> RKTko 3-2-1-184-12 p18, 06.02.2013

<sup>13</sup> RKTko 3-2-1-52-11 p17, 20.06.2011

Võlaõigusseaduse § 367 lg 4 sätestab liisinguvõtja kohustuse hüvitada liisinguandjale lepingu ülesütlemisest tekkinud lisakulud. Liisingueseme müügikulud, mis on põhjustatud liisingulepingu ülesütlemisest, on kolleegiumi arvetes lisakulud võlaõigusseaduse § 367 lg 4 tähenduses. Sõiduauto liisingulepingu puhul on liisinguandja tegevus üldjuhul suunatud ka liisinguesemeks olnud ja liisingulepingu ülesütlemise tõttu liisinguandjale tagastatud sõiduautode võõrandamisele. Igasuguse võõrandamistegevusega tekivad kulud - nii juhul, kui liisinguandja müüb sõiduautosid ise, kui ka siis, kui liisinguandja kasutab müügiteenust -, mis võivad olla lisakulud võlaõigusseaduse § 367 lg 4 mõttes.<sup>14</sup>

## 1.5 Liisinguleping tarbija seisukohast

Lisaks tüüptingimustele, mis puudutavad juriidiliste isikute vahelisi lepinguid, on oluline tähelepanu pöörata sellele, et liisinguvõtjaks võib olla eraisik ehk tarbija. Tarbijaks peetakse võlaõigusseaduse § 34 kohaselt füüsilist isikut, kes teeb tehingu väljaspool oma majandustegevust ehk isiklikuks otstarbeks. Sellest tulenevalt ei ole tarbija mõiste universaalne igasuguste lepingute jaoks, sest igal konkreetsel juhul tuleb kindlaks teha, kas isik konkreetses võlasuhtes vastab tarbija tunnustele.<sup>15</sup>

Tarbija-temaatika on oluline seetõttu, et võlaõigusseadus näeb tarbija suhtes ette rea sätteid, millest kõrvalekaldumine tarbija kahjuks on keelatud ja tühine. Liisingulepingu kontekstis tuleb eelkõige kõne alla tarbijakrediidilepingu regulatsiooni võimalik täiendav kohaldamine (lisaks tarbija suhtes kohaldatavate tüüptingimuste võimalikule tühisusele), kuna liising sisaldab endas ka krediidilepingu aspekte.<sup>16</sup> Lisaks võlaõigusseadusele reguleerivad tarbija õigusi tarbijakaitseseadus ja võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus.

Euroopa Liidu liikmesriigina on meil kohustus tagada, et tarbijatega sõlmitud lepingud ei sisaldaks ebaõiglasi tingimusi. Euroopa Ühenduste Nõukogu direktiivi 93/13/EMÜ järgi

- loetakse ebaõiglaseks lepingutingimus, mille suhtes ei ole eraldi kokku lepitud ning kui see on vastuolus heausksuse tingimusega ja kahjustab tarbijat;

<sup>14</sup> RKTko 3-2-1-56-08 p16, 17.06.2008

<sup>15</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS I Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2006, lk 122

<sup>16</sup> O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. Maksumaksja 2009, nr 3

- ei loeta tingimust kunagi eraldi kokkulepituks, kui see on eelnevalt koostatud ning tarbija ei ole seetõttu saanud tingimust sisuliselt mõjutada, seda eriti eelnevalt koostatud tüüplepingute puhul.

Direktiivi lisa sisaldab loetelu tingimustest, mida võib pidada ebaõiglasteks.<sup>17</sup>

Õigusaktidest tulenevate tarbijakaitsealaste nõuete järgimiseks on Tarbijakaitseamet kinnitanud juhendi tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele, mis hakkas kehtima 01.07.2014. Juhendi eesmärgiks on anda tarbijakrediiti pakkujatele ja vahendajatele äriühingutele ja ettevõtjatele selgitusi ning juhiseid võlaõigusseaduses 01.07.2011. a. jõustunud tarbijakrediidi sätete ühetaoliseks rakendamiseks, juhindudes ühtlasi tarbijakaitseaduse sätetest ning arvestades senist Tarbijakaitseameti praktikat ja head tava. Juhendit kohaldatakse kõikidele Eestis tarbijakrediiti pakkujatele ja vahendajatele ettevõtjatele. Juhendit ei kohaldata Eestis tegutsemisõigust omavatele krediidasutustele, välisriigi krediidasutuste filiaalidele ja piiriüleseid teenuseid pakkujatele krediidasutustele.<sup>18</sup>

Tarbija on suhetes müüja või teenuste osutajaga nõrgemal positsioonil, tal on vähem teavet ja vähem võimalusi mõjutada liisinguandja poolt välja töötatud lepingutingimusi. Seetõttu on tarbijate õiguste kaitse keerulises ja kiirelt arenevas finantsmaailmas üha olulisem. Alates 2011. aasta juulist kehtivad Eestis nagu mujal Euroopaski vastutustundliku laenamise põhimõtted. Nendest põhimõtetest lähtuvalt peaks tarbija enne laenu-, järelmaksu-, liisingulepingu sõlmimist või krediitkaardi kasutama hakkamist teadma järgmist:

- finantskohustus peab vastama tarbija maksevõimele. Maksevõime hindamisel kohustub tarbija andma krediidiandjale ausalt ülevaate kõikidest oma sissetulekutest ja juba olemasolevatest finantskohustustest. Krediidiandja ülesanne on tarbija maksevõimet kontrollida, selles veenduda;
- tarbija peab saama võimaluse langetada läbimõeldud otsus ning krediidiandja peab talle selleks andma piisavalt infot ja aega;
- tarbijal peab olema võimalus võrrelda erinevate krediidiandjate pakkumisi. Võrdluse hõlbustamiseks peab krediidiandja tarbijale koos pakkumisega andma tarbijakrediidi

---

<sup>17</sup> Euroopa Liidu Teataja. (2004) [WWW] - <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:31993L0013>

<sup>18</sup> Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele. Tarbijakaitseamet. [WWW] - [http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend\\_tarbijakrediidi\\_pakkujatele\\_ja\\_vahendajatele.pdf](http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend_tarbijakrediidi_pakkujatele_ja_vahendajatele.pdf)

teabelehe (Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabeleht). Teabelehe vorm on ühtne kogu Euroopa Liidus ning seal on tabeli kujul välja toodud kõik olulisemad laenutingimused nagu tagasimakstava summa suurus, krediidi kulukuse määr, viivised, muud lisanduda võivad kulutused, lepingust taganemise ja varasema tagasimaksmise võimalused;

- tarbijal peab soovi korral saama tutvuda lepingutingimustega. Selleks on tal õigus küsida krediidiandjalt enne lõpliku otsuse tegemist lepinguprojekti koopiat ning sellega tutvuda;
- tarbijakrediidi lepingutest (v.a hüpoteegiga tagatud laenud) saab taganeda 14 päeva jooksul.<sup>19</sup>

Vastutustundliku laenamise põhimõtteid järgides on krediidiandja kohustatud enne tarbijakrediidilepingu sõlmimist hindama tarbija krediidivõimelisust, mis kujutab endast tõenäosusliku hinnangu andmist sellele, kas tarbija suudaks täita talle pakutavast krediidilepingust tulenevad kohustused vastavalt lepingus sätestatud tingimustele. Tarbijakaitseameti poolt kinnitatud juhend tarbijakrediidipakkujatele ja vahendajatele toob välja loetelu asjaoludest, mida tuleb krediidiandjal tarbija maksevõime hindamisel eelkõige arvesse võtta:

- varaline seisund
- regulaarne sissetulek
- teised varalised kohustused
- varasemate maksekohustuste täitmine
- krediidilepingust tulenevate rahaliste kohustuste võimaliku suurenemise mõju

Maksevõime hindamine tähendab kõiki asjaolusid arvesse võttes sisulise hinnangu andmist ning hindamine tuleb läbi viia igal juhul olenemata krediidisumma suuruselt. Krediidiandjal on kohustus omandada piisav teave, mis võimaldab kindlaks teha tarbija majandusliku olukorra, vajadusel kasutades asjakohaseid andmekogusid, näiteks Krediidiinfo, äriregister, kinnistusraamat ning ametlikud teadaanded. Krediidiandja on kohustatud tegema mõistlikke pingutusi, et kontrollida täiendavate tõendite esitamise kaudu tarbija tegelikku finantsolukorda. Krediidiandja ei või julgustada tarbijat krediidivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet esitamata jätta. Nii ei saa pidada seadusega kooskõlas olevaks näiteks krediidiandja kodulehel olevat teavet, millega antakse tarbijale teada, et krediidi saamiseks ei ole tarvilik esitada konto

---

<sup>19</sup> Riigiportaal eesti.ee [WWW] - [https://www.eesti.ee/est/teemad/tarbijakaitse/kaupade\\_ostmine/laen\\_ja\\_liising](https://www.eesti.ee/est/teemad/tarbijakaitse/kaupade_ostmine/laen_ja_liising)



väljavõtet või muid regulaarset sissetulekut tõendavaid dokumente või et krediidiandjale ei ole oluline taotleja eelnev krediidi ajalugu. Vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist tõendab vaidluse korral krediidiandja. Krediidiandja peab olema suuteline põhjendada ning tõendada krediitdivõimelisuse arvutuse käiku ja andmeid, mille põhjal tarbija krediitdivõimelisusele hinnang anti.<sup>20</sup>

Tarbijakaitseamet näeb ette krediidiandja kohustuse täpsustada tarbijale täiendavate selgituste andmise vajadust ja soovi. Krediidiandja peab eraldi rõhutama tarbija maksetega viivitamisega seotud võimalikke tagajärgi. Piisavate selgituste andmise vajalikkus ja põhjalikkus sõltub tarbija isikust, lepingu pakkumise asjaoludest, krediidi- ja lepingutingimuste keerukusest, kusjuures hinnangu eeltoodule annab krediidiandja temale teadaolevate asjaolude pinnalt. Tarbijale selgituste andmine eeldab personaalset lähenemist, krediidiandja selgitamiskohustust ei saa lugeda täidetuks tüüpnaidete esitamisega või avalikult väljapandud teabele viitamisega. Autori arvates on lepingut sõlmides oluline pöörata tähelepanu võimalikele raskustele lepingu täitmisel ja sellega kaasnevatele tagajärgedele. Kuivõrd liisinguvõtja ei pruugi tahta mõelda võimalikele negatiivsetele tagajärgedele, on hea kui nende väljatoomise kohustus on pandud liisinguandjale.

---

<sup>20</sup> Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele. Tarbijakaitseamet. [WWW] - [http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend\\_tarbijakrediidi\\_pakkujatele\\_ja\\_vahendajatele.pdf](http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend_tarbijakrediidi_pakkujatele_ja_vahendajatele.pdf)

## **2 LIISINGULEPINGU LÕPPEMINE**

Liisingulepingu puhul on tegemist kestvuslepinguga. Kestvusleping on püsiva kohustuse või korduvate kohustuste täitmisele suunatud leping. Kestvuslepinguid täidetakse pikema aja jooksul, samuti peab kohustuse täitmises esinema mingi korduvus või perioodilisus.<sup>21</sup> Liisinguleping võib lõppeda tähtaja möödumisel, korralise ülesütleamise, erakorralise ülesütleamise või taganemisega. Liisingulepingu ülesütlemisel lõpeb leping ning lepingupooled vabanevad lepingust tulenevate kohustuste täitmisest. Liisinguvõtja ei ole enam kohustatud tegema makseid liisinguandjale, kuid lõpeb ka tema õigus kasutada liisingueset.

### **2.1 Korraline ülesütlemine**

Korralist ülesütlemist reguleerib võlaõigusseaduse § 195 järgmiselt: lepingupool ütleb lepingu üles ülesütleamisavalduse tegemisega teisele lepingupoolele. Kui lepingupool võib vastavalt seadusele või lepingule lepingu üles öelda, vabastab ülesütlemine mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest. Lepingust kuni selle ülesütleamiseni tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima. Püsiva kohustuse või korduvate kohustuste täitmisele suunatud lepingu, mis on sõlmitud tähtajatult, võib kumbki lepingupool mõistliku etteteatamistähtajaga üles öelda, kui seadusest või lepingust ei tulene teisiti. Kui lepingus osaleb ühel lepingupoolel mitu isikut, võivad nad ülesütlemisõigust teostada üksnes ühiselt. Kui lepingupool ütleb üles lepingu, mille teisel poolel osaleb mitu isikut, võib lepingu üles öelda üksnes kõigi nende isikute suhtes ühiselt. Lepingu ülesütleamise korral peavad lepingupooled tagastama üksnes lepingu lõpetamisele järgneva aja kohta juba ette üleantu. Tagastamisele kohaldatakse vastavalt võlaõigusseaduse §-des 189–191 sätestatut.

### **2.2 Erakorraline ülesütlemine ja selle alused**

Erakorraline ülesütlemine on kohaldatav lepingu olulise rikkumise korral ehk olukorras, kus ülesütlevalt poolelt ei saa mõistlikult nõuda lepingu jätkamist tulenevalt teise poole olulisest

---

<sup>21</sup> RKTKo 3-2-1-8-12, 28.03.2012

lepingurikkumisest.<sup>22</sup> Võlaõigusseaduse § 196 järgi võib kumbki lepingupool kestvuslepingu mõjuval põhjusel etteteatamistähtaega järgimata üles öelda, eelkõige kui ülesütlevalt lepingupoolelt ei või kõiki asjaolusid ja mõlemapoolset huvi arvestades mõistlikult nõuda lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtpäevani või etteteatamisaja lõppemiseni. Võlaõigusseaduse § 116 lõige 2 kohaselt on olulise lepingurikkumisega eelkõige tegemist, kui kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, välja arvatud juhul, kui: teine lepingupool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud; rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu; kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu; kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi; teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust võlaõigusseaduse § 114 nimetatud täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida. Nimetatud on mõned näited lepingu rikkumistest, mida võiks pidada esmajoonel olulisteks. Paragrahv 116 ei defineeri olulist lepingurikkumist ega anna ka ammendavat loetelu võimalikest rikkumistest, mida pidada oluliseks. Lepingu rikkumise olulisus on asjaolude ja tõlgendamise küsimus. Pooled võivad ka ise eelnevalt kokku leppida millist rikkumist nad oluliseks loevad, samuti seaduses toodud näitlikku loetelu modifitseerida.<sup>23</sup>

Võlaõigusseaduse § 196 lg 2 järgi võib lepingu üles öelda alles pärast lepingulist kohustust rikkuvale lepingupoolele kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Lisaks võib ülesütlemiseks õigustatud isik lepingu üles öelda üksnes mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai.

Liisingulepingu ülesütlemise alused tulenevad kas seadusest või siis poolte vahelisest kokkuleppest ehk liisingulepingust. Vastavalt võlaõigusseaduse § 366 liisingueseme hävimise või kasutuskõlbmatuks muutumise korral, samuti juhul, kui liisinguvõtja teostab liisinguandja asemel müüjaga sõlmitud müügilepingust tulenevat õigust lepingust taganeda, võivad nii liisinguandja kui liisinguvõtja liisingulepingu ilma etteteatamiseta üles öelda.

---

<sup>22</sup> O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. Maksimaksja 2009, nr 3

<sup>23</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS I Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2006, lk 401

Liisingueseme hävimisega tuleks võrdsustada ka selle kaotsimine, st. olukord, kus liisinguese läheb liisinguvõtja valdusest välja ning valduse taastamine ei ole tõenäoline ja seda eelkõige juhul, kui liisinguese varastatakse või see kaob muul põhjusel. Liisingueseme kasutuskõlbmatuks muutumisega on tegemist juhul, kus liisingueseme kahjustumise tõttu ei ole selle taastamine enam võimalik või majanduslikult põhjendatud.<sup>24</sup>

Järgnevalt käsitleb töö koostaja liisinguvõtjast tulenevaid lepingurikkumisi, mis võivad kvalifitseeruda liisingulepingu erakorralise ülesütlemise alusteks.

### **2.2.1 Erakorraline ülesõtlemine valeandmete esitamisel**

Erinevate liisinguandjate tüüplepingutes on määratletud mitmeid rikkumisi, mille korral on liisinguandjal õigus lepingu üles öelda ning üheks neist on valeandmete esitamine. Liisinguandja võib lepingu erakorraliselt üles öelda, kui liisinguvõtja on liisingulepingu sõlmimise taotluses või muudes liisinguandjale esitatud dokumentides (sh. liisinguvõtja asutamisdokumentides, finantsnäitajaid kajastavates raamatupidamisbilansis ja kasumiaruandes) või liisingulepingu tähtaja jooksul väljastatud aruannetes, teatistes ja tõendites andnud liisinguandjale teadlikult väärinformatsiooni.<sup>25</sup> Antud tingimuse puhul on arusaadav, et liisinguandja huvides on saada liisinguvõtja kohta võimalikult tõepärast ja usaldusväärset infot ning liisinguvõtja huvides hoida enda usaldusväärsus maksimaalsel tasemel.

Siinkohal on oluline märkida, et liisinguandjad peavad järgima võlaõiguseaduse § 196 sätestatud lepingu erakorralise ülesütlemise korda, mille kohaselt võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Liisinguandjal on õigus liisingulepingu erakorraliselt üles öelda andes liisinguandjale vähemalt 14-päevase täiendava tähtaja kohustuse täitmiseks, koos teatega, et kohustuse täitmata jätmisel loetakse liisinguleping täiendava tähtaja möödumisele järgnevast päevast ülesöelduks, kui liisinguvõtja kohustust täiendava tähtaja jooksul kohaselt ei täida, või kui liisingueseme väärtus väheneb liisinguvõtja tegevuse või tegevusetuse tulemusena oluliselt.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 328

<sup>25</sup> Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused 7.1/7.1.1.

<sup>26</sup> DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimused 12.2./12.2.2

Autori arvates on valeandmete esitamise tuvastamisel oluline enne lepingu erakorralist ülesütlemist hinnata esitatud andmete mõju lepingust tulenevate kohustuste täitmisele ja ka valeandmete esitamise tahtlikkust.

## 2.2.2 Erakorraline ülesütlemine maksevõime vähenemisel

Ühe võimaliku ülesütlemise alusena on kirjeldatud ka liisinguvõtja maksevõime vähenemist või kahtluse alla seadmist. Liisinguandjal on õigus liisinguleping erakorraliselt üles öelda andes liisinguandjale vähemalt 14-päevase täiendava tähtaja kohustuse täitmiseks, koos teatega, et kohustuse täitmata jätmisel loetakse liisinguleping täiendava tähtaja möödumisele järgnevast päevast ülesöelduks, kui liisinguvõtja kohustust täiendava tähtaja jooksul kohaselt ei täida, kui liisinguandjale saavad teatavaks asjaolud, mille tulemusena tekivad liisinguandjal õigustatud kahtlused liisinguvõtja poolt liisingulepingust tulenevate kohustuste täitmise võimalikkuse kohta, sh. maksedistsipliinist kinnipidamise kohta või kui liisinguvõtja ei esita liisinguandja nõudmisel dokumente oma jätkuva maksevõime kohta.<sup>27</sup> Autor nõustub seisukohaga, et küsitavaks võib pidada selliseid aluseid, kus liisinguvõtja rikub muid poolte vahel sõlmitud (krediidi)lepinguid. Sel juhul on tegemist eriti kohatu alusega, mis võib kaasa tuua liisingulepingu erakorralise ülesütlemise liisinguandja poolt, ilma et liisinguvõtja oleks tegelikkuses liisingulepingut ennast rikkunud. On üsna reaalne, et sellist tüüptingimust võib lugeda võlaõigusseaduse § 42 kontekstis liisinguvõtjat ebamõistlikult kahjustavaks ja tühiseks, eriti kui seda kasutatakse tarbija suhtes.<sup>28</sup>

**Tabel 1.** Makseraskustes leibkonnad aastate lõikes, muu laenu või liisingu tagasimakse.

Aasta	Makseraskustes leibkondade osatähtsus, %	Makseraskustes leibkondade arv
2005	11.9	6700
2006	17.0	6100
2007	15.5	4300
2008	14.4	6000
2009	26.0	15500
2010	32.5	20900
2011	27.6	18800
2012	23.8	15900
2013	20.3	13100
2014	24.4	14700

Allikas: Eesti Statistika avalik andmebaas; <http://pub.stat.ee>

<sup>27</sup> DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimused 12.2./12.2.4

<sup>28</sup> O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. Maksumaksja 2009, nr 3

Vaadates viimase kümne aasta statistikat makseraskuste kohta (Tabel 1) Eesti majapidamistes näitab autori arvates probleemi olulisust jätkuvalt suur osakaal leibkondadest, kellel on olnud probleeme võetud kohustuste kandmisega. Kuigi statistika liisingu tagasimaksete kohta eraldi ei tehta, võib autori hinnangul arvata, et osatähtsus liisingumaksete tagastamisel raskustesse sattunud leibkondade osas on osakaalult võrreldav tabelis tooduga. Niivõrd suure arvu leibkondade puhul võib Eesti kontekstis öelda, et tegemist on väga olulise küsimusega.

### **2.2.3 Erakorraline ülesütlemine tagatise vähenemisel**

Tagatise seadmise nõue on eelkõige krediteerimisega seotud riskide maandamiseks ja et liisinguandjate põhitegevuseks on liisinguvõtjate finantseerimine, kehtib eelnev ka liisinguandjate suhtes. Sellest tulenevalt on põhjendatud, et liisinguandja kui krediteerija huvi on, et tagatis püsiks terve krediitilepingu vältel. Tüüptingimustest leiame, et liisinguandjal on õigus lepingu ennetähtaegselt ilma etteteatamiseta üles öelda, kui lepingust tulenevaid liisinguvõtja kohustusi taganud käendaja või garant kujundatakse ümber, lõpetatakse tema tegevus või kuulutatakse välja tema pankrot või kinnitatakse saneerimiskava tingimustel, millega kujundatakse ümber liisinguandjale antud käendus või garantii, ning liisinguvõtja ei suuda 14 kalendripäeva jooksul anda liisinguandjale viimast rahuldavaid lisatagatise.<sup>29</sup> Liisinguvõtjale on oluline, et tüüptingimustes oleks konkreetselt sätestatud, millisel juhul on tegemist liisinguandjat mitterahuldava tagatisega. Samas tasub silmas pidada, et lepingus, mille teiseks pooleks on tarbija, on ebamõistlikult kahjustav eelkõige tüüptingimus, millega antakse tingimuse kasutajale õigus nõuda ebamõistlikult suurt tagatist.<sup>30</sup> Tagatise lõppemine või vähenemine ei tähenda automaatselt liisinguvõtja võimetust maksta tasu liisinguandjale liisingueseme kasutamise eest. Järelikult ei anna see liisinguandjale koheselt mõistlikku põhjust eeldada liisinguvõtja võimetust täita oma kohustusi ka edaspidi. Tüüptingimuste lepingupunkti hindamisel ebamõistlikult kahjustavaks tuleb lähtuda võlaõigusseaduse § 196 lõikes 2 toodud üldreeglist, mille kohaselt peab liisinguandja enne lepingu erakorralist ülesütlemist andma tagatise kehtivuse kohustuse rikkumisel liisinguvõtjale kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja.

---

<sup>29</sup> LHV Pank AS kapitalirendi üldtingimused 9.2.1. (v)

<sup>30</sup> Võlaõigusseadus, §42 lg 3 punkt 22

#### **2.2.4 Erakorraline ülesõtlemine kindlustuskohustuse rikkumisel**

Liisinguandjate tüüptingimustes sisaldub liisingueseme kindlustuskohustus liisinguandja poolt esitatud tingimustel, mille rikkumisel on liisinguandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda. Liisinguvõtja kohustub sõlmima liisingueseme kindlustamiseks liisinguandja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandjaga vabatahtliku kindlustuslepingu, mille järgseks soodustatud isikuks on liisinguandja. Vabatahtliku kindlustuse lepingujärgne liisingueseme kindlustusväärtus peab mistahes liisingulepingu kehtivuse ajahetkel vastama vähemalt liisingueseme jääkväärtusele. Kui liisingueseme suhtes kehtib kohustusliku kindlustuslepingu sõlmimise nõue (eelkõige kui liisinguesemeks on sõiduk) kohustub liisinguvõtja sõlmima ka sellise kohustuse täitmiseks vajaliku kindlustuslepingu. Liisinguvõtja kohustub tagama, et kindlustuslepingud jõustuvad hiljemalt liisingueseme liisinguvõtjale üleandmise päeval ning on kehtivad ja tagavad liisingulepingus toodud nõuetele vastava kindlustuskaitse kogu liisingulepingu kehtivuse perioodil.<sup>31</sup> Sarnaselt punktis 2.2.3. käsitletud tagatise kehtivuse kohustuse rikkumisele ei ole kindlustuskohustuse rikkumise korral tegemist liisinguandja esmase huviga leping üles öelda kui liisinguvõtja täidab liisinguandja ees kohustust tasuda liisingumakseid. Kui liisinguvõtja täidab muid liisingulepingust tulenevaid kohustusi, on enne lepingu erakorralist ülesötlemist liisinguandja poolt mõistlik anda liisinguvõtjale täiendav tähtaeg kindlustuskohustuse puuduste kõrvaldamiseks, seda ka autori arvates.

#### **2.2.5 Erakorraline ülesõtlemine lepingute seotusest lähtuvalt**

Erinevad liisinguandjad on ühe liisingulepingu erakorralise ülesötlemise alusena tüüptingimustes välja toonud poolte vahel sõlmitud mistahes muu lepingu rikkumise, mida käsitatakse lepingute seotuse põhimõttena. Liisinguandjal on õigus leping ennetähtaegselt ilma etteteatamiseta üles öelda, kui liisinguvõtja rikub mis tahes muud liisinguandja või temaga ühte kontserni kuuluva äriühinguga sõlmitud lepingut (sealhulgas laenu-, liisingu- või muud finantseerimis-, tagatis- või võõrandamislepingut).<sup>32</sup> Raskused muude lepingute kohustuste täitmisel võivad olla põhjuseks liisinguandjal kahtluste tekkimiseks liisinguvõtja finantsvõimekuses osas. Antud probleemi olulisust liisinguandjatele ilmestavad Swedbank ASi liisingulepingu üldtingimused, kus ülesötlemise alused lepingute seotuse korral on välja toodud eraldi alajaotuses kolme

---

<sup>31</sup> DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimused 7.1.

<sup>32</sup> LHV Pank AS kapitalirendi üldtingimused 9.2.1. (xii)

lepingupunktina.<sup>33</sup> Lepingute seotuse põhimõttest lähtuvalt tuleb arvestada sellega, et kui lepingu poolel on õigus lõpetada liisinguleping ühepoolset ennetähtaegselt seoses teise poole liisingulepingust tulenevate kohustuste mittekohasest täitmisest, on poolel õigus lõpetada ühepoolset ennetähtaegselt ka kõik teised teise poolega sõlmitud kehtivad liisingu-, faktooringu- või muud finantseerimis- või võõrandamislepingud.<sup>34</sup> Autor on seisukohal, et kuigi mistahes sõlmitud lepingu mittekohane täitmine vähendab liisinguvõtja usaldusväärst liisinguandja jaoks, on enne liisingulepingu erakorralist ülesütlemit oluline hinnata mittekohase täitmise ulatust ning võimalust, kas liisinguvõtja rikuks sarnaselt teisi temaga sõlmitud lepinguid. Juhul, kui liisinguvõtja täidab liisingulepingu tingimusi korrektselt ning on suuteline täiendada tähtaja jooksul mittekohase täitmise tinginud puudused kõrvaldama, on mõistlik liisinguandja poolt seda võimaldada.

## 2.3 Taganemine

Võlaõigusseaduse § 116 lõige 1 sätestab, et lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud, kuid mitte igasugune kohustuse rikkumine ei saa olla taganemisõiguse kasutamise aluseks. Sätte eesmärk on anda lepingupoolele võimalus ennast lepingust ühepoolset vabastada, kui teine pool rikub lepingut selliselt, et kahjustatud pool kaotab huvi lepingu edasise jätkamise vastu. Lepingus ühepoolse lõpetamise näol on tegemist olulise õiguskaitsevahendiga.<sup>35</sup>

Taganemise ja ülesütlemit kui lepingu ühepoolse lõpetamise viiside ühiseks jooneks on, et nad mõlemad vabastavad lepingupoolel edasisest täitmiskohustusest (võlaõigusseadus § 188 lg 2 ja § 195 lg 2). Ühiseks tunnuseks on ka see, et lepingu lõpetamiseni tekkinud õigused ja kohustused jäävad kehtima, see tähendab, et lepingut ei saa lõpetada tagasiulatuvalt. Taganemise ja ülesütlemit ühiseks jooneks on ka see, et lepingu lõpetamine ei mõjuta selliste kokkulepete kehtivust, mis puudutavad sanktsioone lepingu rikkumise eest. Neid sanktsioone saab rakendada lepingu lõpetamisest sõltumata (võlaõigusseadus § 101 lg 2). Eelkõige puudutab see kokkuleppeid viivise ja leppetrahvi maksmise, samuti kahju hüvitamise kohta. On selge, et korraga ei saa lepingut lõpetada, nõuda lepingu täitmist ja alandada hinda. Sellised

---

<sup>33</sup> Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused, IX

<sup>34</sup> Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused 9.3.

<sup>35</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS I Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2006, lk 399



õiguskaitsevahendid välistavad üksteist. Lepingu lõpetamisest sõltumata jäävad edasi kehtima ka kokkulepped vaidluse lahendamise kohta (näiteks vahekohtukokkulepped või kohtualluvuskokkulepped, kokkulepped nõuete esitamise korra ja nõuete aegumise kohta jms).

Põhimõtteliseks ja oluliseks erinevuseks taganemise ja ülesütlemise kui lepingu ühepoolse lõpetamise viiside vahel ongi küsimus võimalikust tagasitaitmisest ehk restitutsioonist, see tähendab, kas pooled peavad lepingu järgi saadu tagastama või mitte. Taganemise puhul on tagastamine ette nähtud, kuigi võlaõigusseaduse §-dest 189 ja 190 tulenevalt on seda nõuet oluliselt piiratud. Lepingu ülesütlemise korral jääb kõik, nagu on, ja lepingu järgi täidetut tagastama ei pea. Tagastamise välistamine ei tähenda seda, et ei tuleks hüvitada teineteisele tekitatud kahju.

Lisaks lepingu rikkumisest tulenevale taganemisõigusele tunneb võlaõigusseadus ka spetsiifilist tarbijalepingutest tulenevat taganemisõigust ehk tarbijale nn järelemõtlemisaja võimaldamist. Nii on tarbijale näiteks võlaõigusseaduse §-des 49, 56, 383, 409 ja 433 ette nähtud võimalus pärast lepingu sõlmimist selle üle rahulikult järele mõelda ja soovi korral lepingust taganeda, vabastades ennast niimoodi lepingu täitmisest, ilma et ta peaks seetõttu teisele poolele midagi lepingu täitmiseks või sanktsioonina tasuma.<sup>36</sup>

DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimustes sõnastatu kohaselt on tarbijast liisinguvõtjal õigus võlaõigusseaduse sätestatud alusel liisingulepingust taganeda 14 päeva jooksul arvates liisingulepingu sõlmimisest kirjaliku taganemisavalduse tegemisega liisinguandjale või tagastades nimetatud perioodi jooksul liisingueseme liisinguandja poolt nimetatud isikule.<sup>37</sup> Samasisuline punkt on ka Danske Bank A/S Eesti filiaali tarbija kapitalirendilepingu üldtingimustes, kuid puudub Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimustes. Finantsinspektsiooni soovitusliku juhendi „Vastutustundliku laenamise nõuded“<sup>38</sup> punkti 4.3.2 kohaselt vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks annab krediidiasutus lepingueelset teavet laenulepingu oluliste tingimuste kohta. Vaatamata sellele, et 14-päevase taganemisõiguse puhul on tegemist võlaõigusseadusest tuleneva tarbija õigusega, on autori arvates tarbija teadlikkuse tõstmiseks kasulik praktika, kui see õigus tuuakse välja ka liisinguettevõtete üldtingimustes ning

---

<sup>36</sup> V. Kõve. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses, Juridica IV/2003

<sup>37</sup> DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimused 11.1.

<sup>38</sup> Vastutustundliku laenamise nõuded. Finantsinspektsioon. [WWW] - [https://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf)

samuti näitab see liisinguandja valmidust arvestada tarbijast liisinguvõtja kui võrdväärse partneriga.

Võlaõigusseaduse § 409 lõige 4<sup>1</sup> järgi kannab asja tagastamise või teenuse hüvitamisega seotud kulud ja sellega seotud riisiko krediidiandja, kuid pooled võivad kokku leppida, et tarbija kannab tagastamise tavalised kulud kuni 10 euro ulatuses, välja arvatud juhul, kui üleantud asi või osutatud teenus ei vasta tellitule. Kui liisinguandja ei teavitanud tarbijat taganemisõigusest, vastutab tarbija taganemise puhul asja kahjustamise eest üksnes tahtluse või raske hooletuse korral.

### 3 LIISINGULEPINGU ÜLESÜTLEMISE TAGAJÄRJED

Nagu esimeses peatükis põhjalikumalt käsitletud, on liisinguleping eritüübiline kasutusleping, olles eelkõige krediidileping, kuid sisaldades nii müügilepingu, üüri-/rendilepingu kui ka krediidilepingu tunnuseid. Võlaõigusseaduse § 361 sätestatu järgi liisinguandja ja liisinguvõtja poolt sõlmitud lepingu alusel kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme ja andma selle liisinguvõtja kasutusse ning liisinguvõtja kohustub liisingueseme kasutamise eest liisinguandjale tasu maksma.

Liisingulepingu esmaseks tagajärjeks on § 195 lg 2 teise lause kohaselt lepingu lõppemine tuleviku suhtes, millega kaasneb lepingupoolte vabanemine lepingust tulenevate kohustuste täitmisest. Ülesütlemise tagajärjel vabaneb liisinguvõtja seega liisingumaksete tegemise kohustusest liisinguandjale. Samuti lõpeb liisinguandjapoolne kohustus mitte takistada liisinguvõtjat liisingueseme kasutamisel ning sellele korrespondeeriv liisinguvõtja kasutusõigus liisingueseme suhtes; liisingulepingu ülesütlemise korral saab liisinguandja seega nõuda liisinguvõtjalt liisingueseme tagastamist.<sup>39</sup> Nimetatud kohustus tuleneb võlaõigusseaduse § 363 punktist 3.

Tulenevalt lepingu ülesütlemise ja lepingust taganemise erinevusest on liisingulepingust taganemise oluliseks tagajärjeks lepingu järgi üleantu tagastamise kohustus (restitutsioon), seejuures on oluline, et erinevalt lepingu tühisuse ja tühistamise juhtudest ei lahendata tagasitäitmist mitte alusetu rikastumise sätete, vaid VÕS §-des 189–191 sätestatud erikorra alusel. Tagasitäitmise detailse reguleerimisega on soovitud saavutada võimalikult õiglast lahendust mõlemale poolele. Seadus käsitleb nii üleantu tagastamise võimatust, selle väärtuse vahepealset vähenemist, üleantut kasutades saadud kasu väljaandmist kui ka sellega seotud kahju kandmist. Samas on seaduse sätete eesmärgiks ka asjatute vaidluste vältimine ja tagastamisega seotud nõuete piiramine. Kui müügilepingu puhul on kaup ostjale üle antud ja ostja juures näiteks hävinud, ostja pole aga kauba eest müüjale tasunud ning müüja seetõttu lepingust taganeb, siis majanduslikus mõttes jääb tasunõude sisu samaks. Müüja peaks ostjale tagastama saadud raha, ostja peaks tagastama kauba. VÕS § 189 lõigete 2 ja 3 alusel peab ostja tegelikkuses tagastama kokku lepitud ostuhinna, kui see aga on maksmata, siis mingit lisarestitutsiooni ei ole, see tähendab ostja peab lihtsalt ostuhinna ära maksma. Kui sama näite puhul hävis asi sellest sõltumata, et ostja rakendas selle hoidmisel oma asjades rakendatavat

<sup>39</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 330

hoolsust ega ole kauba ulatuses ka rikastunud, poleks ta võlaõigusseaduse § 190 kohaselt kohustatud kaupa müüjale tagastama ega selle väärtust hüvitama. Seega võivad mitmel juhul olla taganemise tagajärjed sisuliselt sarnased ülesütlemisega. Pooltel pole enam lepingu alusel kohustusi, kuid midagi tagastamisele samuti ei kuulu. Siis tulevad kõne alla vaid kasu väljaandmise nõuded võlaõigusseaduse § 189 lõike 1 alusel.

Lepingu lõpetamisega ja restitutsioonikohustuse tekkimisega muundub pooltevaheline lepinguline suhe sisuliselt spetsiifiliseks seadusest tulenevaks täidetu tagastamise võlasuhteks, millest tulenevad kohustused ja õigused ning mille rikkumisega kaasnevad omakorda võlasuhtest tulenevate kohustuste rikkumise kohta käivad üldised tagajärjed. VÕS § 189 lõike 1 kohaselt on oluline, et sellest võlasuhtest tulenevad kohustused tuleb täita samaaegselt, see tähendab kehtib vastastikuse täitmise põhimõte. Kui üks pool lepingu järgi saadut alusetult ei tagasta, ei pea seda tegema ka teine pool. Juba nimetatud VÕS § 190 kohaselt on ette nähtud juhud, kus poolel pole tagastamis- ega hüvitamiskohustust. Sellistel juhtudel peab teine pool lepingu täitmiseks üleantu ikkagi tagastama.<sup>40</sup>

Liisingulepingu ülesütlemise spetsiifilised tagajärjed tulenevad võlaõigusseaduse §-st 367 ning nendeks on eelkõige liisinguandja nõue liisingueseme soetamisega kaasnenud kulude (§ 367 lg 1) ja liisingulepingu ülesütlemisest tekkinud lisakulude (§ 367 lg 4) hüvitamise kohta. Lisakulude hüvitamise kohta saab liisinguandja nõude esitada aga üksnes juhul, kui ülesütlemise põhjustasid liisinguvõtjast tulenevad asjaolud. Võlaõigusseaduse §-i 367 tuleb kohaldada sellest olenemata, mis tüüpi liisingulepinguga on tegemist, kumb lepingupool liisingulepingu üles ütleb või mis on ülesütlemise aluseks.<sup>41</sup>

### **3.1 Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõue**

Liisingulepinguga liisinguandja krediteerib liisinguvõtjat liisingueseme omandamise kulude ulatuses. Liisingulepingu kehtimise kestel peab liisinguvõtja nimetatud krediidi liisinguandjale koos intressiga tagasi maksma. Sellisel juhul hüvitab liisinguvõtja liisinguandjale liisingueseme omandamise kulud ning maksab liisinguandjale tasuna enda krediteerimise eest intressi. Seetõttu on loomulik, et kui liisinguleping lõpeb ennetähtaegselt selle ülesütlemise teel, tekib

---

<sup>40</sup> V. Kõve. Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses, Juridica IV/2003

<sup>41</sup> S. Saan. Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütlemise üks tagajärg, Juridica IX/2008

liisinguandjal liisinguvõtja vastu liisingueseme omandamise kulutuste hüvitamise nõue ulatuses, milles need on lepingu lõpetamise hetkeks teostatud liisingumaksete kaudu veel tagasi maksmata. Võlaõigusseaduse § 367 lg 1 sätestab seetõttu põhimõtte, mille kohaselt peab liisinguvõtja liisingulepingu ülesütlemise korral hüvitama liisinguandjale kulud, mida liisinguandja kandis seoses liisingueseme omandamisega, eelkõige liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud (nt omandamisega seotud muud kulud, nagu riigilõiv, notaritasu jms) selles ulatuses, milles need ei ole kaetud juba tasutud liisingumaksetega.<sup>42</sup>

### 3.2 Kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramine

Võlaõigusseaduse § 367 lg-d 2 ja 3 sätestavad liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulude kindlaksmääramise. Kulude kindlakstegemisel lähtutakse liisinguvõtja poolt pärast ülesütlemist tasuda jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud summad, mis ei seonu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega.<sup>43</sup> Sisuliselt tuleb seetõttu liisinguvõtjal liisinguandjale tasuda lepingu lõppemiseni tehtavate liisingumaksete põhi- ehk kapitali osa. Praktikast näevad sellised liisingulepingud seetõttu sageli ette liisinguvõtja kohustuse tasuda liisingulepingu ennetähtaegse lõppemise korral liisinguandjale liisingulepingu lõppemise hetkel kehtiv liisingueseme väljaostuhind.<sup>44</sup> Seega peaks liisinguvõtja pärast liisingulepingu ennetähtaegset ülesütlemist üldjuhul veel tasuma võlgnetavad liisingumaksed miinus intress ja kulud, mis ei ole seotud liisingueseme omandamisega (nt kindlustuskulud). Intressi kui tasu krediidi kasutamise eest tuleb tasuda üksnes aja eest, millal krediiti reaalset kasutati, s.t liisinguandjal ei ole liisingulepingu ennetähtaegse lõpetamise korral õigust kogu lepingu järgi loodetud intressitulule.<sup>45</sup>

Paragrahv 367 ei reguleeri kõiki võimalikke liisingulepingu ülesütlemisest tekkivaid poolte vahelisi nõudmisi. Juhul kui liisingulepingu ülesütlemise põhjuseks on liisingulepingu rikkumine, on lepingust taganemise korral võimalik esitada ka võlaõigusseaduse §-st 115 tulenev kahju hüvitamise nõue. Liisingulepingu ülesütlemisel selle rikkumise tõttu on kahjustatud poolel võimalik liisingulepingu ülesütlemise võimaluse kõrval kasutada ka muid § 101 lg-s 1 sätestatud õiguskaitsevahendeid. Eelkõige võib vastavalt võlaõigusseaduse § 113 järgi lepingu

---

<sup>42</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 331

<sup>43</sup> Võlaõigusseadus, §367 lg 2

<sup>44</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 331

<sup>45</sup> RKTKo 3-2-1-29-06, 19.04.2006

ülesütlemisega liisinguvõtjapoolse lepingu rikkumise tõttu kaasneda viivise nõue. Hüvitamisele kuuluva kahju suuruse määramiseks tuleks sellisel juhul kindlaks teha tulevaste intressimaksete hetkeväärtus kahju hüvitamise hetkel.<sup>46</sup>

Kuigi § 367 lg 2 sisuliselt näeb ette liisingumaksete intressiosa tasumise kuni ülesütlemiseni ja tasumisele kuuluvate kulude kontekstis intressi enam arvesse ei võeta, on majandus- või kutsetegevuses tegutseva isikuga sõlmitud liisingulepingus võimalik teistsugune kokkulepe. Sellist võimalust ei eksisteeri tarbijast liisinguvõtjate puhul.<sup>47</sup>

Kui krediidiandja ütleb tarbijakrediidilepingu üles, vähendatakse tasumata krediidi brutosummat (milleks on võlaõigusseaduse § 404 lg 2 p 2 ja § 405 lg 1 p 3 järgi tarbija poolt lepingu raames makstavad sissemaksed, osamaksed, intress ja muud kulud) võlaõigusseaduse § 416 lg 3 järgi vastavalt krediidi kasutamata jätmise ajale langeva intressi ja tarbijale langevate kulude võrra. See vastab sisuliselt võlaõigusseaduse § 367 lg-le 2, mille kohaselt tuleb liisinguandja kulude kindlakstegemisel lähtuda liisinguvõtja poolt tasuta jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud kulud, mis ei seondu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega. Nimetatud säte täpsustab omakorda võlaõigusseaduse § 367 lg-t 1, mille kohaselt peab liisinguvõtja liisingulepingu ülesütlemise korral hüvitama liisinguandjale kõik kulud, mis liisinguandja kandis seoses liisinguesemega, eelkõige liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud ulatuses, milles need ei ole kaetud juba tasutud liisingumaksetega.

Eelnevast tulenevalt tuleb tarbijakrediidilepingust liisingulepingu ülesütlemisel lähtuda paralleelselt nii võlaõigusseaduse § 416 lg-st 3 kui ka võlaõigusseaduse § 367 lg-test 1 ja 2. Oluline on seejuures võlaõigusseaduse § 421, mille kohaselt on võlaõigusseaduse § 416 lg 3 tarbija kaitseks imperatiivne, st liisingulepingus tarbijaga ei saa ette näha nimetatud sättega, aga seega ka võlaõigusseaduse § 367 lg-tega 1 ja 2 võrreldes tarbijale kahjulikumaid tingimusi.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 335

<sup>47</sup> O. Jänes. Liisingulepingu lõpetamine. Maksumaksja 2009, nr 3

<sup>48</sup> RKTko 3-2-1-1-07, 28.02.2007 p25

### 3.3 Rikastumise keeld ja liisingueseme väärtuse arvestamine selle tagastamisel

Üldreegli võlaõigusseaduse § 367 lõike 1 alusel liisinguandjale hüvitatavate kulude suuruse kindlaks tegemiseks näeb ette sama paragrahvi lõige 2. Paraku ei võimalda aga võlaõigusseaduse § 367 lõige 2 vältida liisinguandja rikastumist liisingulepingu ennetähtaegse ülesütleamise korral, kui liisinguese jääb pärast lepingu lõppemist liisinguandja omandisse. Kirjeldatud juhul tekiks olukord, kus liisinguandjale jääks nii liisingueseme omand kui ka talle liisingulepingu ennetähtaegsel lõppemisel kulutuste hüvitiseks tagasi makstud krediidisumma.

Võlaõigusseaduses ei ole otseselt sõnastatud rikastumise keeldu, kuid Riigikohtu tsiviilkolleegium on lahendis 3-2-1-29-06 leidnud, et liisinguandja ei või liisingulepingu ülesütleamise abil rikastuda.<sup>49</sup> See tähendab seda, et liisinguandja ei tohi sattuda varaliselt paremasse olukorda, kui ta oleks olnud liisingulepingu nõuetekohase täitmise korral kokkulepitud liisinguperioodi lõpuni.<sup>50</sup>

Võlaõigusseaduse § 367 lg 3 järgi liisingueseme jäämisel pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandja omandisse, tuleb kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Antud lõige ei täpsusta, millisel viisil tuleb määrata liisingueseme väärtus liisinguandjale tagastamise hetkel. Liisingueseme väärtuse määramisel ei tohi liisinguandja oma tüüptingimustes lähtuda ainult liisingueseme võõrandamise hinnast, vaid peab arvesse võtma liisingueseme tegelikku turuväärtust. Liisinguandja nõude puhul tuleb hinnata, kas sõiduki üleandmise-vastuvõtmise aktis või sõiduki hindamise aktis on märgitud liisinguobjekti reaalne turuhind, mis vastas tagastamise ajal kehtivale väärtusele. Praktikast saab tuua hulgaliselt näiteid, kus liisinguandjad müüvad tagastatud sõidukid oma koostööpartneritele, kes suunavad sõidukid edasi müüki. Hind, millega võõrandati tagastatud liisinguobjekt koostööpartnerile, erineb tavaliselt sellest müügihinnast, millega võõrandati sõiduk edasi nn tavaostjale. Seega saab liisinguandja müügikahju hindamisel arvesse võtta tagastatud liisinguobjekti turuväärtusena ka seda hinda, millega liisinguobjekt on edasi müüdnud järgnevatele omanikele. Eelnevast tulenevalt tasuks liisinguandja nõude hindamisel kindlasti kontrollida, millise müügihinnaga on liisinguobjekt edasi müüdnud järgnevatele omanikele (mitte ainult liisinguandja partnerile) ning selle raames on võimalik

<sup>49</sup> RKTKo 3-2-1-29-06, 19.04.2006 p28

<sup>50</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 332

määrata tagastatud liisinguobjekti tegelik turuväärtus.<sup>51</sup> Liisingueseme võõrandamise hinnast lähtuv kokkulepe liisinguandja tüüptingimustes võib kahjustada liisinguvõtjat ebamõistlikult ja on seega tühine. Seda nii tarbijate kui ka majandus- ja kutsetegevuses tegutsevate isikutega sõlmitavate liisingulepingute puhul. Küll on aga liisingueseme võõrandamise hinnast lähtuv kokkulepe liisinguandja tüüptingimustes lubatav juhul, kui tüüptingimustega tagatakse liisinguvõtja aktiivne osalemine ning võimalus mõjutada liisingueseme müügiprotsessi. Samuti tuleb tüüptingimusega jätta liisinguvõtjale võimalus tõendada liisingueseme tegelikku väärtust, kui erinevus võõrandamise hinna ja tegeliku väärtuse vahel on vähemalt 10%.<sup>52</sup>

Ajalise aspekti tähtsust liisingueseme väärtuse määramisel rõhutab 27. detsembril 2003 kehtima hakanud Võlaõigusseaduse § 367 lg 3 sõnastus, mille järgi liisingueseme väärtust arvestatakse just tagastamise hetkel. Tagastamishetke väärtuse aluseks võtmise tähtsust on rõhutanud Riigikohus oma lahendites ja ära märkinud, et liisinguandja tüüptingimustes oleks tarbijat ebamõistlikult kahjustav ja seega võlaõigusseaduse § 42 lg 1 järgi tühine kokkulepe, mille järgi ei võetaks liisinguandjale jääva liisingueseme väärtust liisinguandja hüvitusnõude arvestamisel üldse arvesse või tehtaks seda ebamõistlikult väikeses ulatuses. Selline kokkulepe viiks liisinguandja ja -võtja õigused ja kohustused ebamõistlikult tasakaalust välja.<sup>53</sup>

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi arvates tuleb võlaõigusseaduse § 367 lg 3 kohaldamisel võlaõigusseaduse § 367 lg 2 järgi arvatud nõude puhul eristada, kas tegu on kapitalirendi või kasutusrendi tüüpi liisingulepinguga. Kui kapitalirendilepingu tüüpi liisingulepingu puhul tasub liisinguvõtja lepingu korralise täitmise puhul liisingumaksete tasumise kaudu liisinguandjale kõik liisingueseme soetamiseks tehtud kulud (jääkmaksumuse), siis kasutusrendi puhul jääb jääkmaksumus kokkulepitud ulatuses liisinguandja kanda. Kasutusrendi tüüpi liisingulepingu korralisel lõppemisel saaks liisinguandja endale nii kokkulepitud liisingumaksed kui ka liisingueseme, mida tuleb arvestada ka võlaõigusseaduse § 367 lg 3 kohaldamisel. Kohaldades võlaõigusseaduse § 367 lg-d 2 ja 3 mehaaniliselt, st arvestades jääkväärtuse tasumata liisingumaksete (s.o liisinguvõtja kanda oleva jääkmaksumuse) katteks, jääks sisuliselt kogu risk põhiosas liisinguandja kanda – tema jääkmaksumuse osa saaks kaetud üksnes juhul, kui

---

<sup>51</sup> K. Ploom. Mõned märkused liisinguandja kulutuste hüvitamise nõudest liisingulepingu erakorralise lõpetamise korral. Advokaadibüroo Aivar Pilv kliendileht september 2012. 04.09.2012

<sup>52</sup> T. Annus, P. Kalamees, Liisingulepingu ülesütlemise tagajärjed Riigikohtu praktikas, Juridica IV/2015

<sup>53</sup> RKTko 3-2-1-1-07, 28.02.2007 p26



liisinguvõtja osast midagi üle jääb. See ei oleks aga kooskõlas liisingu kui krediidilepingu olemusega ega vastaks ka poolte algselt kokkulepitud riskijaotusele.<sup>54</sup>

Kasutusrendilepingu puhul on rikastumine võimalik juhul, kui esemeks on asi, mis kaotab liisinguperioodi jooksul eesmärgipärase kasutamise tõttu olulise osa oma väärtusest. Selline olukord eksisteerib näiteks sõidukite puhul. Kasutusrendi tüüpi liisingulepingu puhul, mille esemeks on sõiduk, makstakse liisinguandjale liisingulepingu nõuete kohase täitmise korral liisinguperioodi jooksul tagasi kokkulepitud osa sõiduki soetusmaksumusest, lisaks jääks liisingulepingu lõppemisel liisinguandjale vähemalt kokkulepitud jääkväärtust omav sõiduk. Liisingulepingu ennetähtaegse lõppemise korral, eelkõige juhul kui liisinguleping lõpeb liisinguperioodi alguses, tuleks lg 2 kohaselt liisinguandjale tegemata liisingumaksete kapitaliosade summeerimise kaudu tagasi maksta kokkulepitud osa sõiduki soetusmaksumusest. Lisaks sellele jääks sõiduk ise liisinguandjale, ent sellel oleks eelduslikult oluliselt suurem jääkväärtus, kui samal sõidukil pärast selle eesmärgipärast kasutamist kokkulepitud liisinguperioodi lõpuni. Sel juhul võiks liisinguandja liisingulepingu ülesütleamise teel rikastuda ning sattuda rahaliselt paremasse seisundisse, kui ta oleks olnud lepingu nõuetekohase täitmise korral.<sup>55</sup>

Riigikohtu tsiviilkolleegium on leidnud, et kasutusrendi tüüpi liisingulepingu erakorralisel ülesütlemisel tuleb võlaõigusseaduse § 367 lg-d 2 ja 3 koostoimes kohaldada võlaõigusseaduse § 367 lg-st 1 lähtudes selliselt, et liisingueseme jääkväärtus võlaõigusseaduse § 367 lg 3 mõttes arvatakse võlaõigusseaduse § 367 lg 2 järgi arvutatud nõudest maha üksnes ulatuses, milles see ületab liisingueseme liisinguandjale kuuluvat jääkmaksumuse osa, st liisingulepingu sõlmimisel kokku lepitud jääkmaksumust. Liisinguvõtjat kaitseb võlaõigusseaduse § 367 lg 2 aga selle eest, et liisinguandja ei saa temalt nõuda krediidikulude hüvitist rohkem kui tasumata liisingumaksete ulatuses.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> RKTKo 3-2-1-40-14, 11.06.2014

<sup>55</sup> P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi (koost) VÕS II Kommenteeritud väljaanne, Tallinn 2007, lk 332

<sup>56</sup> RKTKo 3-2-1-40-14, 11.06.2014

### 3.4 Liisingulepingu ülesütlemisest tingitud lisakulude hüvitamine

Liisinguvõtja peab hüvitama liisinguandjale ülesütlemisest tekkinud lisakulud, välja arvatud juhul, kui ülesütlemise põhjustasid liisinguandjast tulenevad asjaolud.<sup>57</sup> Võlaõigusseaduse § 367 lg 4 ei määra kindlaks millised lisakulutused tuleb liisingulepingu ülesütlemise järel liisinguandjale hüvitada, kuid Riigikohus on välja toonud, et arusaamatuste vältimise ja vaidluste vähendamise huvides on liisingulepingute üldtingimustes soovitav võimalikult täpselt kirjeldada neid kulusid, mis liisinguvõtjat võivad oodata, kui liisinguandja ütleb lepingu üles. Märkida võiks võimalikult täpse kulude koosseisu.<sup>58</sup>

Liisinguandjale põhjustatud lisakuludeks liisingulepingute üldtingimuste järgi võivad olla liisingueseme valduse ülevõtmine, liisingueseme hoidmise, hindamise, müügikõlblikuks seadmise, võõrandamise jms kulud. Erinevate liisingupakkujate liisingulepingu üldtingimuste võrdlemisel selgub, et näiteks DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimustes on loetletud lisakulud, mille on liisinguvõtja eelkõige kohustatud hüvitama liisinguandja poolt liisingulepingu ülesütlemise korral. DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimuste punktis 12.9 on lisakuludena toodud liisingueseme valduse ülevõtmisega seotud kulud juhul, kui liisinguvõtja ei tagasta liisingueset liisinguandjale viimase poolt määratud tähtpäeval, sealhulgas kulud, mis on seotud tagastamisteenuse osutamisega kolmanda isiku poolt ning liisingueseme transpordiga liisinguandja poolt määratud kohta, liisingueseme müügiga seotud kulud, sh kulud seoses liisingueseme puhastamisega, müügikõlblikuks seadmise, hoidmisega, ning müügiteenuse osutajale teenustasu maksmisega, muud liisinguandja poolt kantud lisakulud.<sup>59</sup> Nagu eelnevast nähtub on liisinguandja jätnud endale võimaluse üldtingimustes tema poolt mainimata lisakulude tekkimisel nende sissenõudmiseks liisinguvõtjalt. Danske Bank A/S Eesti filiaali tarbija kapitalirendilepingu üldtingimuste<sup>60</sup> punkti 10.6 kohaselt lepingu ülesütlemise korral vastutab liisinguvõtja liisinguandja ees kogu lepingust tuleneva nõude ulatuses. Lisakuludena on välja toodud võimalikud vara kättesaamiseks, hoidmiseks, remontimiseks ja realiseerimiseks tehtavad kulutused ning muud kulud, mida vastavalt lepingule peaks hüvitama liisinguvõtja.

Kuigi eeltoodud üldtingimused ei anna liisinguvõtjale liisingulepingu erakorralisest ülesütlemisest tingitud kõigi võimalike nõudmiste lõplikku ulatust, on autori arvates lisakulude

---

<sup>57</sup> Võlaõigusseadus, §367 lg 4

<sup>58</sup> RKTko 3-2-1-112-06, 08.11.2006 p12

<sup>59</sup> AS DNB Pank liisingulepingu üldtingimused 12

<sup>60</sup> Danske Bank A/S Eesti filiaali tarbija kapitalirendilepingu üldtingimused

hüvitamise kohustuse teke liisinguvõtja jaoks üheselt mõistetav. Vastupidise näitena on Swedbank Liising AS üldtingimused<sup>61</sup>, kus kirjeldatakse liisingulepingu ülesütlemist ja sellega kaasnevat võimalikke tegevusi, kuid jäetakse välja toomata kulude jaotamise ja kandmise põhimõtted.

Küll aga on autori arvates DNB Pank AS üldtingimustes mainitud müügikõlblikuks seadmise kulutuste mõiste ebaselge ja kui selle all mõistetakse liisingueseme väärtuse tõstmist parendamise läbi peale liisingueseme tagastamist, võib see olla sarnaselt Danske Bank A/S Eesti filiaali üldtingimustes kirjeldatud remontimiseks tehtavate kulutuste nõudevõimalusega vastuolus autori töös varasemalt (alapunkt 1.4) välja toodud Riigikohtu seisukohaga, kus ei ole põhjendatud pidada remondikulu hüvitatavaks võlaõigusseaduse § 367 lg 4 alusel, kuna sellisel juhul arvestatakse auto remondivajadust liisinguandja nõude suuruse arvutamisel topelt. Seega tuleb remondikulud lahutada maha juba sõiduki tagastamisväärtuselt, vastasel juhul võivad need jääda liisinguandja kanda.

### **3.5 Tasu tagastamisel viivitamisega**

Liisingulepingu ülesütlemisel lõpeb liisinguvõtja õigus liisingueset vallata ja kasutada ning liisinguvõtja kohustub selle liisinguandjale tagastama. Nimetatud kohustus tuleneb ka võlaõigusseaduse § 363 punktist 3. Samuti vabaneb liisinguandja liisingulepingu ülesütlemisel kohustusest mitte takistada liisinguvõtjat liisingueseme valdamisel ja kasutamisel vastavalt võlaõigusseaduse § 362 lg 1. Kui liisinguvõtja liisingueset liisinguandjale tähtaegselt ei tagasta, on liisinguandjal liisingueseme tagastamise nõude asemel võlaõigusseaduse § 115 lõikest 2 tulenevalt õigus esitada liisinguvõtja vastu kahju hüvitamise nõue.<sup>62</sup> Liisinguandjate tüüptingimustes on kirjeldatud kohustus viivitamatult või koheselt tagastada liisinguese liisingulepingu ülesütlemise korral.<sup>63</sup> Erinevate liisingupakkujate üldtingimustes on tasu liisingueseme üleandmisega viivitatud aja eest väga erinev. DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimuste järgselt on liisinguvõtja kohustatud iga viivitatud kalendripäeva eest tasu maksma hinnakirja alusel, kus leppetrahvi suuruseks vara mittetähtaegse tagastamise eest on 1/30 viimase osamakse suurusest päevas, kuid mitte vähem kui 30 eurot päevas iga viivitatud päeva eest.

---

<sup>61</sup> Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused VII

<sup>62</sup> S. Saan. Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütlemise üks tagajärg, Juridica IX/2008

<sup>63</sup> Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused p7.3, AS DNB Pank liisingulepingu üldtingimused p 12.4, Danske Bank A/S Eesti filiaali tarbija kapitalirendilepingu üldtingimused p 10.3

Danske Bank A/S Eesti filiaali tarbija kapitalirendilepingu üldtingimuste punktis 10.4 on vara ja/või dokumentatsiooni tagastamisega viivitamise korral antud liisinguandjale õigus nõuda liisinguvõtjalt tasu liisingueseme kasutamise eest kolmsada eurot iga viivitatud kalendripäeva eest.

Autori arvates on üldtingimustes toodud ajamääratlus ebapiisav ja võib olla liialt kergelt vaidlusi tekitav. Mõisted nagu „koheselt“ ja „viivitatult“ võiksid olla kirjeldatud neis üldtingimustes täpsemalt ning määratletud konkreetsema ajalise piiranguga, näiteks „kolme tööpäeva jooksul“. Nii oleks liisinguvõtjal selgem arusaam temal lasuvast kohustusest ja liisinguandjal oleks selgem alus liisinguvõtjalt kohustuste täitmist nõuda.

Tasude suurus liisingueseme tagastamisega viivitamise eest on erinevate liisingupakkujate üldtingimustes reguleeritud väga erinevas määras. Näiteks Danske Bank A/S Eesti filiaali määratud kolmsada eurot päevas iga viivitatud päeva eest võib olla vastuolus mõistlikkuse printsiibiga ning mõnepäevase viivituse juures võib viivituse eest nõutav tasu hakata ületama juba liisingueseme lepingujärgset väärtust. Selline olukord ei ole kindlasti kooskõlas võlaõiguseaduse § 42 lg 3 punktiga 5, mis sätestab tüüptingimuse tühisuse juhul kui üks lepingupool peab maksma teisele poolele ebamõistlikult suurt leppetrahvi, ebamõistlikult suurt kindlaksmääratud suuruses kahjuhüvitist või muud hüvitist, või kui teiselt lepingupoolelt võetakse võimalus tõendada tegeliku kahju suurust. Autori arvates võib olla nimetatud punkt Danske Bank A/S Eesti filiaali üldtingimustes vastuolus kehtiva võlaõiguseadusega.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö eesmärgiks oli käsitleda liisingulepingu lõpetamise aluseid ja erakorralisest ülesütlemisest tingitud õiguslikke tagajärgi ning analüüsida seadusandlusest tuleneva regulatsiooni piisavust. Esimene ülesanne eesmärgile jõudmiseks oli käsitleda peamisi erinevaid liisingutüüpe, nende kasutust Eestis ja anda ülevaade nende olemusest ning erisustest. Teine püstitatud ülesanne oli anda ülevaade liisingulepingu lõpetamise viisidest ning tuua välja erakorralise ülesütlemise erinevad alused, nende põhjendatus ja käsitleda ka liisingulepingust taganemist. Kolmanda ülesandena analüüsis autor liisingulepingu erakorralisest ülesütlemisest tulenevaid tagajärgi. Tööd läbivaks küsimuseks oli olemasoleva seadusandluse küllaldane reguleeritus ning liisinguettevõtete üldtingimuste üheselt mõistetavus lepingu osapooltele.

Töö esimene osa avas liisingulepingu mõiste ja olemuse ning käsitles peamisi Eestis kasutusel olevaid liisingulepingu vorme: kapitalirenti ehk kapitaliliisingut ja kasutusrenti ehk kasutusliisingut. Kahe lepingutüübi peamiseks erinevuseks võib pidada nende eesmärki, kus kapitalirenti tüüpi liisinguleping on suunatud liisingueseme liisinguvõtja poolt omandamise finantseerimisele, kasutusrenti tüüpi liisingulepingu eesmärgiks on liisinguvõtjale liisingueseme kasutamise võimaldamine liisingulepingu kestel. Lõputöö esimeses osas sisaldus ka kokkuvõtlik ülevaade Eesti liisinguturust üldiselt ning liisinguportfelli dünaamikast aastate lõikes. Autor tõi välja, et 1,7 miljardilise mahuga liisinguturg on üsnagi elulise olulisusega paljudele isikutele ning suure erasektori osalusega turul on oluline, et ka nõrgem pool tarbija näol oleks piisavalt kaitstud. Seda eriti olukordades, kus suur osa liisingulepinguid sõlmitakse liisinguandjate koostatud tüüptingimustele tuginedes ning liisinguvõtjatel puudub võimalus tingimusi sisuliselt mõjutada. Töö koostaja vaatles erinevate liisingupakkujate liisingulepingute üldtingimusi, neist tulenevaid ohte, nende kooskõla kehtivate seadustega ning tuginedes erasektoriga sõlmitud liisingulepingute arvukusele andis ülevaate tarbijat puudutavatest õigusaktidest. Autor kirjeldas Riigikohtu seisukohti mitmetes kohtulahendites, mis puudutasid just tüüptingimusi ja nende võimalikku ebamõistlikult kahjustavat mõju ühele lepingupoolele. Esimese osa viimane alapunkt käsitles liisingulepingut tarbija seisukohast. Lisaks võlaõigusseadusele reguleerivad tarbija õigusi ka tarbijakaitse seadus, võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus ning liisingulepingu kontekstis kohaldatakse tarbija puhul ka tarbijakrediidilepingu regulatsiooni. Autor on välja toonud ka Euroopa Ühenduste Nõukogu direktiivi, mille kohaselt ei tohi tarbijaga sõlmitud lepingud sisaldada ebaõiglasi tingimusi. Vastutustundliku laenamise põhimõtete

kohaselt on tarbija krediivõimelisuse hindamise kohustus krediidiandjal, kellel lasub vaidluste tekkimisel kohustus põhjendada ja tõendada tarbija krediivõimelisuse arvutuse käiku ja andmeid. Autori arvates on lepingut sõlmides oluline pöörata tähelepanu võimalikele raskustele lepingu täitmisel ja sellega kaasnevatele tagajärgedele. Kuivõrd liisinguvõtja ei pruugi tahta mõelda võimalikele negatiivsetele tagajärgedele, on hea kui nende väljatoomise kohustus on pandud liisinguandjale.

Töö teine osa andis ülevaate liisingulepingu lõppemise erinevatest viisidest. Liisinguleping võib lõppeda korralise või erakorralise ülesütlemisega, aga ka taganemisega. Töö teises osas keskenduski autor põhiliselt kahele viimasele. Autor tõi välja, et erakorraline ülesütlemine on kohaldatav lepingu olulise rikkumise korral ehk olukorras, kus ülesütlevalt poolelt ei saa mõistlikult nõuda lepingu jätkamist tulenevalt teise poole olulisest lepingurikkumisest. Erakorralise ülesütlemise alustest käsitles töö valeandmete esitamisest, maksevõime või tagatise vähenemisest, kindlustuskohustuse ja/või muudest rikkumistest ning lepingute seotusest lähtuvat ülesütlemist. Tööst selgus, et vastavalt võlaõiguseaduse § 196 võib lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Liisinguandjal on õigus liisinguleping erakorraliselt üles öelda alles peale liisinguvõtjale antud vähemalt 14-päevast täiendavat tähtaega kohustuste täitmiseks. Maksevõime ja tagatise vähenemise kui ka kindlustuskohustuse rikkumise korral seadis autor kahtluse alla selliste tüüptingimuste kehtivuse, kuna see võib olla liisinguvõtjat ebamõistlikult kahjustav juhul, kui liisinguvõtja hoolimata nendest asjaoludest endiselt täidab oma peamist kohustust ehk tasub liisinguandjale liisingumakseid. Samuti seadis autor kahtluse alla lepingu erakorralise ülesütlemise otstarbekuse nii valeandmete esitamisel kui ka lepingute seotusest lähtuvalt analüüsimata nende mõju liisingulepingule. Teise osa lõpetuseks tõi autor välja tarbijale suunatud liisingust taganemise võimaluse, kus tarbijast liisinguvõtjal on õigus võlaõigusseaduses sätestatu alusel liisingulepingust taganeda 14 päeva jooksul arvates liisingulepingu sõlmimisest kirjaliku taganemisavalduse tegemisega liisinguandjale või tagastades nimetatud perioodi jooksul liisingueseme liisinguandja poolt nimetatud isikule. Autori seisukoht on, et kuigi 14-päevase taganemisõiguse puhul on tegemist võlaõigusseadusest tuleneva tarbija õigusega, siis on tarbija teadlikkuse tõstmiseks kasulik praktika see välja tuua ka liisinguettevõtete üldtingimustes. Töös on välja toodud põhiline oluline erinevus lepingu ülesütlemise ja lepingust taganemise vahel, milleks on restitutsioon ehk tagasitaitmine. Taganemise puhul on tagastamine ette nähtud, kuid ülesütlemise korral lepingu järgi täidetut tagastama ei pea.

Kolmanda peatüki sisuks olid liisingulepingu ülesütlemise tagajärjed, milledest esmaseks on lepingu lõppemine tuleviku suhtes, millega kaasneb lepingupoolte vabanemine lepingust tulenevate kohustuste täitmisest. Liisinguvõtja vabaneb liisingumaksete tegemise kohustusest ning liisinguandjal pole enam kohustust mitte takistada liisinguvõtjat liisingueseme kasutamisel. Autor tõi eraldi välja lepingu ülesütlemise ja taganemise erinevused tagajärgede põhjal ning avas restitutsioonikohustuse mõiste. Teiste tagajärgedena käsitles töö liisinguandja kulutuste hüvitamise nõuet, hüvitamisenõude suuruse määramist, liisinguandja rikastumise keeldu, liisingueseme väärtuse arvestamist selle tagastamisel, ülesütlemisest tingitud lisakulude hüvitamist ja tasu liisingueseme tagastamise viivitamisega. Liisinguandja kulutuste hüvitamise nõude all peetakse silmas kulusid, mida liisinguandja kandis seoses liisingueseme omandamisega, eelkõige liisingueseme ostuhinna ja ostuhinna finantseerimise kulud selles ulatuses, milles need ei ole kaetud juba tasutud liisingumaksetega. Liisingulepingu ennetähtaegse lõppemise korral ülesütlemise teel on liisinguandjal õigus need liisinguvõtjalt sisse nõuda. Liisinguandja kulude kindlakstegemisel tuleb lähtuda liisinguvõtja poolt tasuda jäänud liisingumaksete summast, millest arvatakse maha lepingust tulenev intress ja muud kulud, mis ei seondu liisingueseme omandamiseks tehtud kulutustega.

Liisinguandja rikastumise keeld tähendab seda, et liisinguandja ei tohi sattuda varaliselt paremasse olukorda, kui ta oleks olnud liisingulepingu nõuetekohase täitmise korral kokkulepitud liisinguperioodi lõpuni. Liisingueseme jäämisel pärast liisingulepingu ülesütlemist liisinguandja omandisse, tuleb kulutuste hüvitamise nõude suuruse määramisel arvestada liisingueseme väärtust selle liisinguandjale tagastamise hetkel. Liisingueseme väärtuse määramisel ei tohi liisinguandja oma tüüptingimustes lähtuda ainult liisingueseme võõrandamise hinnast, vaid peab arvesse võtma liisingueseme tegelikku turuväärtust. Juhul kui liisinguandjad müüvad tagastatud sõidukid oma koostööpartneritele, kes suunavad sõidukid edasi müüki, tuleb arvesse võtta tagastatud liisinguobjekti turuväärtusena ka seda hinda, millega liisinguobjekt on edasi müüdud järgnevatele omanikele. Liisinguvõtja peab hüvitama liisinguandjale ülesütlemisest tekkinud lisakulud, välja arvatud juhul, kui ülesütlemise põhjustasid liisinguandjast tulenevad asjaolud. Liisinguandjale põhjustatud lisakuludeks liisingulepingute üldtingimuste järgi võivad olla liisingueseme valduse ülevõtmine, liisingueseme hoidmise, hindamise, müügikõlbulikuks seadmise, võõrandamise jms kulud. Autori arvates on vaadeldud liisingupakkuja üldtingimustes mainitud müügikõlbulikuks seadmise kulutuste mõiste ebaselge ja kui selle all mõisteti liisingueseme väärtuse tõstmist parendamise läbi peale liisingueseme

tagastamist, võib see olla sarnaselt Riigikohtu seisukohaga remondikulude hüvitamise nõude kohta põhjendamatu. Liisingulepingu ülesütlemisel lõpeb liisinguvõtja õigus liisingueset vallata ja kasutada ning liisinguvõtja kohustub selle liisinguandjale tagastama. Liisingueseme tagastamisega viivitamisel on liisinguandjate üldtingimused ette näinud tasu liisingueseme üleandmisega viivitamise eest. Autori arvates on üldtingimustes sõnastatud ajamääratlused ebapiisavad ja vaidlusi tekitavad ning seetõttu võiksid need olla täpsemalt kirjeldatud. Umbmäärasus mistahes lepete puhul on alati arusaamatuste ning vaidluste põhjuseks. Samuti seadis autor kahtluse alla viivitamisega seotud tasude suuruse mõistlikkuse.

Eesmärgina püstitatud seadusandlusest tuleneva liisingulepingut puudutava regulatsiooni piisavuse osas autor leidis ja tõi välja vajakajäämisi, mis võimaldavad liisinguandjatel koostada mitmeti mõistetavaid ja kohtuvaidlusi tekitavaid üldtingimusi.



## VIIDATUD KIRJANDUS

1. DNB Pank AS liisingulepingu üldtingimused – DNB Pank AS. [WWW] <https://www.dnb.ee/tingimused> (10.10.2015)
2. Eesti Statistika avalik andmebaas. [WWW] - <http://pub.stat.ee>
3. Euroopa Liidu Teataja. (2004) [WWW] - <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:31993L0013>
4. Juhend tarbijakrediidi pakkujatele ja vahendajatele. Tarbijakaitseamet. [WWW] - [http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend\\_tarbijakrediidi\\_pakkujatele\\_ja\\_vahendajatele.pdf](http://www.tarbijakaitseamet.ee/sites/default/files/failid/dokumendid/juhend_tarbijakrediidi_pakkujatele_ja_vahendajatele.pdf)
5. **K. Ploom.** (2012) Mõned märkused liisinguandja kulutuste hüvitamise nõudest liisingulepingu erakorralise lõpetamise korral. *Advokaadibüroo Aivar Pilv kliendileht september 2012.*
6. LHV Pank AS kapitalirendi üldtingimused – LHV Pank AS. [WWW] [https://www.lhv.ee/images/docs/Conditions\\_of\\_Financial\\_Lease\\_Agreement\\_Private-ET.pdf](https://www.lhv.ee/images/docs/Conditions_of_Financial_Lease_Agreement_Private-ET.pdf) (10.10.2015)
7. Liisinguettevõtete statistika – *Eesti Panga statistika.* [WWW] - <http://statistika.eestipank.ee/> (17.10.2015)
8. **O. Jänes.** (2009) Liisingulepingu lõpetamine. *Maksumaksja.* nr 3
9. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 06.02.2013 nr 3-2-1-184-12
10. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 08.05.2013 nr 3-2-1-49-13
11. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 08.11.2006 nr 3-2-1-112-06
12. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 11.06.2014 nr 3-2-1-40-14
13. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 17.06.2008 nr 3-2-1-56-08
14. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 19.04.2006 nr 3-2-1-29-06
15. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 20.05.2009 nr 3-2-1-48-09
16. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 20.06.2011 nr 3-2-1-52-11
17. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 24.04.2006 nr 3-2-1-21-06
18. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 28.02.2007 nr 3-2-1-1-07
19. Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus 28.03.2012 nr 3-2-1-8-12
20. **S. Saan.** (2008) Liisinguandja kulude hüvitamise nõue kui liisingulepingu ülesütlemise üks tagajärg, *Juridica IX/2008*

21. Swedbank Liising AS liisingulepingu üldtingimused – Swedbank AS. [WWW]  
[https://www.swedbank.ee/static/pdf/private/credit/leasing/cond\\_leasing\\_general\\_est\\_2012\\_05\\_01.pdf](https://www.swedbank.ee/static/pdf/private/credit/leasing/cond_leasing_general_est_2012_05_01.pdf) (10.10.2015)
22. Tarbijakrediit – laen, liising, järelmaks ja krediitkaart – Riigiportaal eesti.ee. [WWW]  
[https://www.eesti.ee/est/teemad/tarbijakaitse/kaupade\\_ostmine/laen\\_ja\\_liising](https://www.eesti.ee/est/teemad/tarbijakaitse/kaupade_ostmine/laen_ja_liising)  
(30.10.2015)
23. **T. Annus, P. Kalamees.** (2015) Liisingulepingu ülesütlemise tagajärjed Riigikohtu praktikas. *Juridica IV/2015*
24. **Varul P., Kull I., Kõve V., Käerdi M.** (2006). *VÕS I kommenteeritud väljaanne*. Tallinn 122; 399-401 lk
25. **Varul P., Kull I., Kõve V., Käerdi M.** (2007). *VÕS II kommenteeritud väljaanne*. Tallinn 310-335 lk
26. Vastutustundliku laenamise nõuded. Finantsinspeksioon. [WWW] -  
[https://www.fi.ee/public/Soovituslik\\_juhend\\_Vastutustundlik\\_laenamine.pdf](https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf)
27. **V. Kõve.** (2003) Lepingu ühepoolse lõpetamisega seotud küsimused võlaõigusseaduses. *Juridica IV/2003*
28. Võlaõigusseadus. Vastu võetud 26.09.2001. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 23.03.2015, 75

# SUMMARY

## BASES FOR TERMINATION OF A LEASING CONTRACT AND THE LEGAL CONSEQUENCES THEREOF

**Margus Paal**

Language:	Estonian	Figures:	6
Pages:	37	Tables:	1
References:		Appendixes:	-
Keywords:	leasing, contract, termination		

Financial services is one of the fastest developing and also the most complicated areas of today's economy. The leasing contract is one of the most distinctive credit products, as it is a credit contract, but also corresponds to the characteristics of the sales contract, tenancy contract, contract for use, deed of transfer, and authorisation agreement; at the same time the legal regulations of the leasing contract are stated in only seven sections of the Law of Obligations Act. This kind of scant regulating gives the lessors certain freedom in drawing up the general terms and conditions of the leasing contracts, which in some points may contradict the Law of Obligations Act and other legal acts concerning credit contracts.

As the current lease market volume in Estonia today is approximately €1.7 billion, a large part of which is comprised by the private sector, it means a large volume of contracts especially for the consumers, which is why following of the principle of equality of the parties becomes especially important.

The aim of the thesis was to expand upon the bases for termination of leasing contracts and the legal consequences following the extraordinary cancellation, and to analyse the sufficiency of the legal regulations.

The first task in achieving that goal was to expand upon different lease types and the use of these in Estonia, and provide an overview of their essence and differences. The second task was to provide an overview of the ways of terminating the leasing contract, and highlight the different bases for extraordinary cancellation and the justifications of these, and also expand upon the withdrawal from a contract. The third task comprises of the author's analysis of the legal

consequences following the extraordinary cancellation of a leasing contract. The central issue was the sufficiency of the existing legal regulations and the unambiguous clarity of the general terms and conditions established by the leasing enterprises.

The first part of the thesis explained the concept and nature of the leasing contract, and expanded upon the main types of leasing contracts used in Estonia: financial lease and operational lease. The main difference of the two contract types lies in their aim; the financial lease type contract is aimed at enabling the lessee to finance the acquisition of the object of leasing, and the operational lease type is aimed at enabling the lessee to use the object of leasing during the duration of the leasing contract. The first part of the thesis also contained a summary of the Estonian lease market in general and the dynamics of the lease portfolio over the years. The author indicated that the lease market with a volume of €1.7 billion is of vital importance to many individuals and in a market with such a great participation of the private sector it is necessary that the weaker party, i.e. the consumer, would be sufficiently protected, especially in the situations where a large number of leasing contracts are entered into based on the general terms and conditions set by the lessor, whereas the lessees lack the possibility to affect these terms and conditions. The author analysed the general terms and conditions of different lease providers, the risks arising from these, their accordance with the current legal acts, and, based on the large number of leasing contracts entered into with the private sector, provided an overview of the legal acts concerning the consumer. The author described the positions of the Supreme Court in several rulings that concerned the general terms and conditions and the potentially unreasonably detrimental effect these might have on one of the parties of the contract. The last sub-item of the first part discussed the leasing contract from the consumer's viewpoint. In addition to the Law of Obligations Act the rights of the consumer are also governed by the Consumer Protection Act, the Debt Restructuring and Debt Protection Act, and in the context of leasing contracts, the consumer credit contract regulations apply for the consumer. The author has drawn attention to the Council of the European Communities' directive according to which the contracts entered into with the consumer may not contain unfair terms. According to the principles of responsible lending it lies with the creditor to evaluate the creditworthiness of the consumer, and also reason and prove the calculations and data supporting the consumer's creditworthiness, should any disputes arise. In author's opinion it is important to consider the potential problems in the performance of the contract and the consequences of these. As the

lessee may not want to consider the possible negative consequences, it would be wise to entrust the obligation of highlighting these to the lessor.

The second part of the thesis provided an overview of the different ways of terminating the leasing contracts. The leasing contract may end in ordinary or extraordinary cancellation, but also in a withdrawal from the contract. The second part of the thesis mainly concentrated on the two of the latter ones. The author indicated that an extraordinary cancellation can be applied in case of a substantial breach of a contract, i.e. in the situation where the cancelling party cannot reasonably be expected to continue with the contract due to a substantial breach of the contract by the other party. As to the basis for extraordinary cancellation, provision of false information, decrease in solvency or guarantees, the breach of insurance obligations and/or other breaches were touched upon. It appeared that according to Section 196 of the Law of Obligations Act the contract may only be cancelled if the other party fails to render a conforming performance within the term granted therefor. The lessor has the right to extraordinary cancellation of the leasing contract after they have provided the lessee an additional at least 14-day period for performing the obligations. The author doubted the validity of such a term in the event of the decrease in solvency or guarantees and also in case of a breach of insurance obligations, since that might be unreasonably detrimental to the lessee, in case the lessee still performs their main obligation, i.e. still makes lease payments to the lessor. The author also expressed their doubts about the feasibility of the extraordinary cancellation in the event of provision of false information and also in the event of failing to analyse how these might affect the leasing contract. At the end of the second part the author brought out the consumer-oriented possibility for withdrawing from the leasing contract, where the consumer-lessee has according to the Law of Obligations Act the right to withdraw from the leasing contract within 14 days from entering the leasing contract, if they submit a written application of withdrawal to the lessor or return the object of leasing to the person named by the lessor within the mentioned period of time. The author's position is that although the 14-day right of withdrawal represents the right granted to the consumer by the Law of Obligations Act, it would be useful to raise consumer awareness by highlighting that also in the general terms and conditions of the leasing enterprises. The thesis identifies the main difference in cancelling the contract and withdrawing from it, which is the restitution. Restitution is required in the event of withdrawal, but not in case of cancellation.

The third chapter concentrates on the consequences of the cancellation of a leasing contract, the primary of which is the termination of a contract in reference to the future, thus releasing the

contract parties from performing the obligations arising from the contract. The lessee is released from the obligation to make payments and the lessor is no longer obliged to not impede the lessee from using the object of leasing. The author has separately brought out the differences in cancellation of and withdrawal from the contract based on the consequences and explains the concept of restitution obligation. Other consequences expanded upon were the compensation of damage to the lessor, determining the amount of the compensation, the prohibition of unjustified enrichment of the lessor, the calculation of the value of the leasing object when returning it, the compensation of additional expenses arising from the cancellation and the payment for the delay in returning the leasing object. The compensation of the lessor's expenses refers to the expenses borne by the lessor when obtaining the object of leasing, first and foremost the purchase price of the object and financing the purchase price to the extent that have not yet been covered by the lease payments already. In the event of the termination of a leasing contract by cancellation the lessor has the right to recover these from the lessee. In determining the expenses paid by the lessor, the lease payments still to be made by the lessee must be taken into account, subtracting from these the contract interests and other expenses that are not related to the expenses paid in order to obtain the object of leasing.

The prohibition of unjustified enrichment of the lessor means that the lessor is not allowed to end up in a financially improved situation that would not have occurred in the event of proper performance of the leasing contract during the agreed leasing period. In the event of the object of leasing remaining in the ownership of the lessor, the value of the object of leasing at the time of returning it to the lessor must be taken into account when determining the compensation of expenses. When determining the value of the object of leasing, the lessor is not allowed to proceed only from the transfer price in their general terms and conditions, but must also consider the actual market value of the object of leasing. In the event of the lessors selling the returned vehicles to their cooperation partners who then proceed to sell these, the market value of the returned object of leasing is the value at which the object has been sold to their subsequent owner. The lessee must compensate the lessor's additional expenses arising from the cancellation, except in the event when the cancellation was caused by the lessor-related circumstances. According to the general terms and conditions of the leasing contracts the additional expenses may include the taking over the possession of the object of leasing, keeping and evaluating the object of leasing, putting it into marketable condition, transfer of the object of leasing etc. In author's opinion the notion of "putting into marketable condition" mentioned in

the lessor's general terms and conditions remains vague, and if that was to refer to increasing the value of the object of leasing by improving it after returning, the claim for compensation may be unjustified, similarly to the position of the Supreme Court in the claim for repair expenditure compensation. The cancellation of a leasing contract terminates the lessee's right to the possession of the object of leasing and they are obliged to return the object to the lessor. In the event of delays in returning the object of leasing the general terms and conditions set by the lessors require a remuneration for the delay. In author's opinion the clarifications of time periods in general terms and conditions are insufficient and may lead to disputes and should therefore be specified in greater detail. Any vagueness in any contracts tends to give rise to misunderstandings and disputes. The author also doubted the reasonableness of the amount of remuneration due to delays.

As to the aimed-at sufficiency of the legal regulations concerning the leasing contracts, the author found and brought out insufficiencies enabling the lessors draw up ambiguous general terms and conditions that may lead to court actions.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: .....  
(Margus Paal, 07. jaanuar 2016)

Üliõpilaskood: .....

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: .....  
(Uno Feldschmidt, 07. jaanuar 2016)

Kaitsmisele lubatud: ”.....” ..... 2016

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....  
(nimi, allkiri)