

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Õiguse instituut

Sirli Krikk

**ELAMUKINNISVARAGA SEOTUD
TARBIJAKREDIIDILEPINGUTE TAGATISKOKKULEPETE
POOLTE ÕIGUSTE JA KOHUSTUSTE TASAKAAL
MAJANDUSKRIISI TINGIMUSTES**

Magistritöö

Õppekava HAJM08/09, peeriala Eesti eraõigus

Juhendaja: Janika Aben, MA eq

Tallinn 2021

Deklareerin, et olen koostanud magistritöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 16988 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Sirli Krikk, 11. mai 2021

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 130523HAJMM

Üliõpilase e-posti aadress: sirli.krikk@gmail.com

Juhendaja: Janika Aben, MA eq:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

11. mai 2021

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

KASUTATUD LÜHENDITE LOETELU	4
LÜHIKOKKUVÕTE	5
SISSEJUHATUS	6
1. ELAMUKINNISVARA TAGATISEL KREDIIDILEPINGU SÕLMIMISE ERIPÄRAD	12
1.1. Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu mõiste ja tagatiskokkulepe.....	12
1.1.1. Elamukinnisvara kui tagatis	12
1.1.2. Elamukinnisvara tagatisel sõlmitud krediidilepingule täiendava tagatise nõudmise õigus	17
1.1.3. Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu erisubjekt ehk tarbija kui krediidisaja...21	
1.2. Elamukinnisvaraga seotud krediidi pakkumise õigus	25
2. HÜPOTEEGIANDJA JA -PIDAJA ÕIGUSTE TASAKAALUSTATUS MAJANDUSLANGUSE SITUATSIOONIS.....	28
2.1. Elamukinnisvara tagatiseks andnud isiku õigused	28
2.1.1. Elamukinnisvarale seotud tagatise ulatus	28
2.1.2. Koormatud eluaseme kui tagatise realiseerimine	30
2.2. Hüpoteehipidaja õigused oma nõuete realiseerimiseks	37
2.2.1. Tagatiseks antud elamukinnisvara säilimise tagamise nõue.....	37
2.2.2. Tagatise realiseerimine krediidilepingu rikkumisel	38
2.3. Majanduslanguse mõju elamukinnisvara tagatistele ja sellega seotud nõuetele	40
2.3.1. Tagatiseks seatud kinnisvara väärtuse vähenemisega seotud võimalikud nõuded.....	40
2.3.2. Krediidiasutusele kohalduvad täiendavad nõuded seoses tagatiste väärtuste vähenemisega.....	46
2.3.3. Krediidiandja tegevusnõuete seos tagatiste väärtuse vähenemisega	51
2.3.4. Poolte lepinguliste kohustuste tasakaalu muutumine majandussituatsiooni halvenedes	52
KOKKUVÕTE	55
SUMMARY	59
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU	62
LISAD	70
Lisa 1. Tähtjaks tasumata eluasemelaenude jääk.....	70
Lisa 2. Lihtlitsents	71

KASUTATUD LÜHENDITE LOETELU

CRD IV - *Capital requirements directive*, kapitalinõuete direktiiv

CRR - *Capital requirements regulation*, kapitalinõuete määrus

EIÕK - Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsioon

EKo - Euroopa Kohtu otsus

EL - Euroopa Liit

FI - Finantsinspeksioon

HMKo - Harju Maakohtu otsus

KAS - Krediitiasutuste seadus

KAVS - Krediidiandjate ja -vahendajate seadus

LTV - *loan-to-value*, laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhe

RK - Riigikohus

RKTK - Riigikohtu tsiviilkolleegium

RKTKm - Riigikohtu tsiviilkolleegiumi määrus

RKTKo - Riigikohtu tsiviilkolleegiumi otsus

RT - Riigi Teataja

SHS - Sotsiaalhoolekande seadus

SKP - *Gross Domestic Product (GDP)*, sisemajanduse koguprodukt ehk sisemajanduse kogutoodang (SKT)

TMS - Täitemenetluse seadustik

TsÜS - Tsiviilseadustiku üldosa seadus

TuMS - Tulumaksuseadus

VÕS - Võlaõigusseadus

VÕVS - Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seadus

LÜHIKOKKUVÕTE

2007–2008. aasta globaalse finantskriisi järel on tehtud mitmeid muudatusi finantsturgu mõjutavates regulatsioonides, mille eesmärgiks on finantsstabiilsus ja finantsturu usaldusväarsuse tagamine. Oluline on analüüsida ja teha vahekokkuvõtteid kuidas uute regulatsioonide eesmärgid uues majanduskriisis paika peavad.

Magistritöö eesmärk on uurida krediidasutuse või muu krediidiandja ning tarbija vahelise elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tagatiskokkulepete õiguste ja kohustuste tasakaalu. Sellega seonduvalt analüüsitakse globaalse finantskriisi järel rakendatud uusi õigusnorme ja hinnatakse majanduskriisi võimalike riskistsenaariumite olukorras normidest tulenevat poolte õiguste ja kohustuste tasakaalu.

Magistritöö eesmärkide saavutamiseks kasutatakse kvalitatiivset uurimismeetodit, mille uurimisobjektiks on elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tagatiskokkulepete regulatsioon. Uurimisstrateegia on kvalitatiivsele uurimistööle omaselt induktiivne.

Analüüsi tulemusena järeltab autor, et olulisi kõrvalekaldeid elamukinnisvara tagatiste regulatsiooni puudutavate lepingupoolte õiguste ja kohustuste tasakaalule ei ole. Kuigi võimalikke parendusi on võimalik teha mitmes aspektis. Esiteks, esineb võimalik tõlgendamise küsimus lisatagatise keelu osas, mistõttu ei pruugi seaduse käesolev sõnastus vastata algupärasele eesmärgile ja diferentseerib tarbijad. Teiseks, esineb info asümmeetria seoses pankade tüüplepingutes esitatud LTV tingimuse ja kehtiva seadusega, mille lahendus oleks kohustada kehtiva seadusega vastuolus oleva lepingu tingimuse eemaldamine tüüplepingust. Kolmandaks, majanduskriisi olukorras muudavad uued krediidasutustele ja krediidiandjatele kehtestatud kriisiennetuse regulatsioonid võimaliku stiimuli, mille tõttu võib olla eelistatud tagatise realiseerimine tänu kehtivale efektiivsele siseriiklikule seadusandlusele. Eraõiguses reguleeritud tagatisõiguse realiseerimise aspekt, mis määrab tarbijate kodu säilitamise või kaotamise, on viimase majanduskriisi järgselt analüüsimata ning seetõttu ei pruugi regulatsioonid tagada selle osas parimat tarbijakaitset. Viimane parendusvõimalus tähendab aga edasist põhjalikumalt uurimist ja analüüsi, et leida sobivaimaid parenduskohad õiguskeskkonnale, mis tagab sotsiaalse heaolu järgmiseks majanduskriisi olukorraks.

Võtmesõnad: elamukinnisvara, tagatis, tarbijakrediidileping, hüpoteekkrediit.

SISSEJUHATUS

2020. aastal alguse saanud COVID-19 kriis võib kaasa tuua järjekordse finantskriisi, mis on sarnane 2008. aasta majanduskriisile¹ ja mõjutab kinnisvaraturu kindlust. Näiteks Inglismaa rakendas juba 2020. aastal ettevaatusabinõusid ning kinnisvaralaenu pakkujad nõudsid 40% sissemaksu uutele hüpoteeklaenudele. Samas on liiga vara spekuloida COVID-19 mõjude üle, kuna seniajani olulist mõju viirusepuhang Inglismaa kinnisvaraturule pole avaldanud.² Pigem on olnud tegemist võimalike riskistsenaariumite ennustamisega. Eesti viimaste uudiste põhjal ei ole koroonaviiruse kriisi olulisi mõju avaldanud. Kui eelmisel kevadel viirusepuhang aeglustas kinnisvaraturu kasvu, siis 2021. aasta I kvartal on pigem olnud sama aktiivne kui 2019. aastal.³ Kuigi kinnisvaraturu statistika ei peegelda üldist langust, võivad probleemid esineda individuaalsel tasandil, kuna teatud sektoris on tööjõule mõjud väga suured ning nende vähenenud sissetulekuga töötajate võime teenindada oma krediitdilepinguid on väga haavatav. Autori hinnangul on lisaks oluline mitte alahinnata ülemaailmse riskistsenaariumi võimalikkust. Uueks majanduskriisiks valmisoleku vajadus on õhus olnud juba enne koroonapandeemiat: krediitkriis (*credit crunch*) on kujunenud pikaajaliseks võlakriisiks, Euro kriisiks, ja laiaulatuslikuks majanduslanguseks, mis tõi kaasa Eurotsooni töötuse määra 12% 2013. aasta alguses.⁴ Eesti majandus on avatud kogu maailmas toimuvale.

2007–2008. aasta globaalse finantskriisi järel on tehtud mitmeid muudatusi finantsturgu mõjutavates regulatsioonides. Just nimetatud kriisi vastukaaluks loodi Baseli pangajärelevalve komitee poolt globaalsed Basel III meetmed⁵, mille eesmärk oli tugevdada regulatsiooni,

¹ Majanduskriisina defineerib autor majandusesiseste vastuolude erakordset teravnemist, mis kajastub vähemalt kahe järjestikuse kvartali SKP languses. Vt täpsemalt peatükk 2.3.

² Nicola, M., Alsafi, Z., Sohrabi, C., Kerwan, A., Al-Jabir, A., Iosifidis, C., Agha, M., Agha, R. (2020). The socio-economic implications of the coronavirus pandemic (COVID-19): A review. *International Journal of Surgery*, 78, 185-193.

³ Pere, B. (2021). *Kinnisvaraturg püsib kasvus hoolimata koroonaviiruse laialdasest levikust*. Kättesaadav: <https://www.err.ee/1608139978/kinnisvaraturg-pusib-kasvus-hoolimata-koroonaviiruse-laialdasest-levikust>, 7. aprill 2021.

⁴ Priemus, H., Whitehead, C. (2014). Interactions between the financial crisis and national housing markets. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 193–200.

⁵ Baseli standardid ei ole õigusaktid, vaid rahvusvaheliste nõuete kogum ja seega need ei kohaldu otse. Euroopa Liidus võetakse Baseli standardid üle kõigepealt EL tasandil regulatsioonina ja seejärel liikmesriigid võtavad üle oma õigusesse.

järelevalvet ja riskijuhtimist pankades.⁶ Euroopa tasemel võeti seejärel vastu krediidasutustele suunatud kapitalinõuete direktiiv⁷ ja kapitalinõuete määrus⁸, mida kohaldatakse kõigis ELi liikmesriikides alates 1. jaanuarist 2014⁹ (2018. aastal on vastavaid akte oluliselt muudetud ja täiendatud eelkõige krediidasutuste riskide seisukohalt¹⁰, kuid Eestis on vastav õigusakt veel Riigikogus menetlemisel¹¹)¹². Juba 2007. aastal võttis komisjon vastu valge raamatu ELi hüpoteeklaenuurgude integreerimise kohta ja 2014. aastal võeti vastu Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ehk hüpoteekkrediidi direktiiv (*Mortgage Credit Directive, MCD*), mille eesmärk on elamukinnisvara turul tarbijakaitse ning ühise turu asutamine ja talitlus.¹³ Hüpoteekkrediidi direktiiv oli liikmesriikidele kohustuslik üle võtta hiljemalt 21. märtsiks 2016.

Samal ajal valmistati Eestis siseriiklikult ette krediidiandjate ja -vahendajate seadust, mis samuti sisaldas hüpoteekkrediidi direktiivist tulenevaid nõudeid ja KAVS võeti vastu 2015. aastal. KAVS eesmärgiks oli ühtlustada finantsturul tegutsevate mitte-pankadest krediidiandjate ja -vahendajate, kes annavad krediiti eraisikutele ehk tarbijatele, kehtivaid nõudeid ning tõhustamaks krediidiandjate ja -vahendajate vastutust.¹⁴ Lisaks eelnevale kehtib alates 2010. aastast

⁶ *Basel III: international regulatory framework for banks*. BIS (Bank for International Settlements). Kättesaadav: <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm#:~:text=Basel%20III%20is%20an%20internationally,and%20risk%20management%20of%20banks>, 11. aprill 2021.

⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013 direktiiv 2013/36/EL, mis käsitleb krediidasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediidasutuste ja investimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ.

⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013 määrus (EL) nr 575/2013, krediidasutuste ja investimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta.

⁹ Euroopa Ülemkogu ja Euroopa Liidu Nõukogu. Kapitalinõuded pangandussektorile. Kättesaadav: <https://www.consilium.europa.eu/et/policies/banking-union/single-rulebook/capital-requirements/>, 25. aprill 2021.

¹⁰ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 20. mai 2019 direktiiv (EL) 2019/878, millega muudetakse direktiivi 2013/36/EL seoses vabastatud üksuste, finantsvaldusettevõtjate, segafinantsvaldusettevõtjate, tasustamise, järelevalvemeetmete ja -volituste ning kapitali säilitamise meetmetega. Kättesaadav: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32019L0878>, 1. mai 2021.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu 20. mai 2019 määrus (EL) 2019/876, millega muudetakse määrust (EL) nr 575/2013 seoses finantsvõimenduse määra, stabiilse netorahastamise kordaja, omavahendite ja kõlblike kohustuste nõuete, vastaspoole krediidiriski, tururiski, kesketes vastaspooltes olevate positsioonide, ühiseks investeerimiseks loodud ettevõtjates olevate riskipositsioonide, riskide kontsentreerumise, aruandlus- ja avalikustamismäärustega ning millega muudetakse määrust (EL) nr 648/2012. Kättesaadav: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?uri=CELEX:32019R0876&qid=1619850451661>, 1. mai 2021.

¹¹ Krediidasutuste seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0a837639-7184-4ef3-bf4f-7be5dca340a7/Krediidasutuste%20seaduse%20muutmise%20ja%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus>, 1. mai 2021.

¹² Vastavalt aktide ülevõtmise sätete kohaselt pidid muudatused jõustuma 28.12.2020 igas liikmesriigis.

¹³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014 direktiiv 2014/17/EL, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010.

¹⁴ Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse eelnõu seletuskiri. 2015. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/950bdd45-ccf9-468c-b66e-511edb1d6e3f>, 7. aprill 2021.

siseriiklikult elamukinnisvara tarbijakrediiti puudutav säte asjaõigusseaduses, mis kaitseb tarbijat lisatagatise seadmise eest krediidiandja kasuks teatud olukordades.¹⁵ Arvestades kõiki eelnevalt välja toodud muudatusi, mis said paljuski tõuke 2007–2008. aasta globaalsest finantskriisist, on olukord järgmises majanduskriisis uus. Konsolideerides kõik eelnevad muudatused on tarbijakrediidilepingute pooltel uued stiimulid, mis võivad mõjutada lepingupoolte huvisid ning seeläbi õiguste ja kohustuste tasakaalu. Majanduskriisi olukorras kerkivad esile krediidilepingutes ja tagatiskokkulepetes tagatise puudutavad küsimused, kuna kriisiolukorras võib kinnisvara väärtus langeda ning suurenenud maksevõlgnevuste arvukuse tõttu suurenevad tagatisnõude realiseerimised. Autori hinnangul on just selle õigusliku perspektiivi uurimine vajalik, et olla valmis järgmisteks majanduskriisis avalduvatele õiguskeskkonna mõjudele.

Käesolev uurimus keskendub elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingutele majanduskriisi situatsioonis, mistõttu on uurimuse fookuses kriisiga kaasnevad riskistsenaariumid ja seega ei ole käesolev uurimus ammendav ülevaade muudest lepingu täitmisega seotud asjaoludest. Uurimuses on käsitletud riskistsenaariumid¹⁶, mis puudutavad järgmist: krediidi andmine maksejõuetule tarbijale, tagatiseks seatud kinnisvara väärtuse vähenemine, tagatisnõude realiseerimine seoses krediidilepingu rikkumisega, tagatisnõude realiseerimine ja täiendava tagatise nõudmise õigus seoses krediidilepingu lõpetamisega tulenevalt majandussituatsiooni muutusest.

Kinnisvara ostmine on tarbija jaoks üks elu olulisemaid otsuseid. Eluasemelaenu krediiditurg on üks komplekssemaid turgusid, millega tarbija kokku puutub ja samas moodustab hüpoteekkrediit 70% kõigist tarbijakrediitidest Euroopas. Hüpoteekkrediidi direktiivi eesmärk on tarbijakaitse ning ühise turu asutamine ja talitlus, samal ajal püüdes võidelda järgmise finantskriisi vastu ning edendada finantsstabiilsust läbi elamukinnisvara turu osalejate vastutustundliku käitumise. Hüpoteekkrediidi direktiivi rõhuasetus on vastutustundlik laenamine ja seeläbi riskide maandamine, et ebasobiv krediiditoode ei jõuaks krediidikõlbmatu tarbijani.¹⁷ Tuleb minimeerida riskid, et ebasobivad tooted müüakse haavatavatele laenajatele, aga isegi kõige rangemad müügistandardid ei suuda elimineerida ettenägematuid riske.¹⁸ Vastutustundliku laenamise standardid on olnud suhteliselt kõrged Eestis: vaatamata sellele ei ole keeldu sõlmida lepingut

¹⁵ Asjaõigusseadus, RT I, 22.02.2019, 11.

¹⁶ Täpsemalt peatükk 2.

¹⁷ Miscenic, E. (2014). Mortgage Credit Directive (MCD): Are Consumers Finally Getting the Protection They Deserve? S., Zvonimir, *Liber amicorum in honorem Vilim Gorenc* (219-260). Rijeka: Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci.

¹⁸ Nield, S. (2015). Mortgage Market Review: “Hard-Wired Common Sense?”. *Journal of Consumer Policy*, 38, 139-159.

mitte-krediidikõlbliku tarbijaga, laenuandja on kohustatud lihtsalt hoiatama tarbijat ja puuduliku hoiatamise puhul võivad kreditorile järgneda sanktsioonid.¹⁹

Seoses hüpoteekkrediidi direktiivi ülevõtmisega riigisisesele õigusesse muudeti ja täiendati mitmeid seadusandlikke akte. Lisaks eelnevale, siseriikliku algatusena on muudetud AÕS-st võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu raames. Oluline täiendus tehti AÕS §-i 335 lõikele²⁰: hüpoteegipidaja ei või nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, millel asub füüsilise isiku põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu. Samas on krediidiandjad jätnud lepingutesse lisatagatise nõuete sätteid, mis tuginevad vanadele normidele, aga on valdkonna õiguseksperptide hinnangul uue seadusega õigustühised²¹. Uus kriisiks valmistuv õiguslik regulatsioon selles vallas jätab teataval määral tõlgendamise ruumi.

Elamukinnisvara tagatiste regulatsioon on oluline majanduskriisis, kuna kriisiolukord tõstatab mitmeid küsimusi: tarbijate raskused krediidilepingu teenindamisel, mis võivad eskaleeruda võlgnevusteks ja kulmineeruda tagatisvara realiseerimisega võlanõude rahuldamiseks; kinnisvara väärtuse langus, mis võib muuta krediidi- ja tagatislepingu poolte huvisid; teatud juhtudel võib kinnisvara väärtuse langus puudutada krediidilepingus kokkulepitud tingimusi (laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhe). Hüpoteekkrediidi direktiiv käsitleb ülekaalukalt krediidi väljastamise protsessi reguleerimist. Tagatiste regulatsiooni käsitleb hüpoteekkrediidi direktiiv minimaalselt ning eurohüpoteeki²² käsitlev ühtne lähenemine veel puudub. Laenaja reaktsioon laenusaja võlgnevuse puhul vormib märkimisväärselt võlgnevuse tagajärjed, iseäranis mis puudutab tõenäosust kodutuks jäämisele. Regulatsiooni tasemel võivad olla piirangud tegevustele, mida laenuandja saab teostada. Näiteks kui kiiresti on võimalik valdus ära võtta, mis mõjutab aega kui kiiresti laenaja peaks suutma sissetuleku asendada või müüa tagatise vabatahtlikult selleks, et

¹⁹ Sein, K. (2013). Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. *Juridica International*, xx, 32–40.

Käesoleva töö autor märgib siinkohal, et sanktsioonid on juhuks, kui krediidivõimelisuse hindamise kohustust rikutakse (KAVS § 99) ehk krediidivõimelisus jäetakse hindamata. Kui aga krediidiandja otsustab krediidivõimelisuse hindamise põhjal võta suuremaid riske, on see krediidiandja enda otsus

²⁰ Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskiri. 2015. Kätesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/3c646e4b-594e-4de8-99a5-4c6caebb3299>, 7. aprill 2021.

²¹ Matsalu, E., Mäe, I. (2018). *Eluasemelaenu lisatagatise nõue on õigustühine*. Äripäev. Kätesaadav: <https://www.aripaev.ee/uudised/2018/12/06/eluasemelaenu-lisatagatise-noue-on-oigustuhine>, 6. aprill 2021.

²² Eurohüpoteegi mõiste on 1960ndatel alguse saanud arutelust Euroopa ühisest tagatiste süsteemist. Eurohüpoteegi mõistet käsitleb Euroopa Komisjoni avaldatud roheline raamat „Hüpoteeklaen EL-is“ (Brüssel 19.7.2005). Roheline raamat on dokument, mille eesmärk on ergutada Euroopa tasandil arutelu teatud teemadel.

maksta laen tagasi. Tagatislepingu tingimused on samuti olulised mõjutajad laenuandja käitumises. Paljudes riikides on avalik poliitika kujundanud sätted, mis on abiks inimestele, kes jäävad kodutuks laenuvõlgnevuse tõttu.²³ Arvestades ülemaailmset kriisiolukorda on aktuaalne kaaluda elamukinnisvara tagatise puudutavat regulatsiooni, mis põhjendab käesoleva magistritöö aktuaalsust.

Magistritöö eesmärk on uurida krediidasutuse või muu krediidiandja ning tarbija vahelise elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tagatiskokkulepete õiguste ja kohustuste tasakaalu. Sellega seonduvalt analüüsitakse globaalse finantskriisi järel rakendatud uusi õigusnorme ja hinnatakse majanduskriisi võimalike riskistsenaariumite olukorras normidest tulenevat poolte õiguste ja kohustuste tasakaalu.

Autor on püstitanud hüpoteesi: majanduskriisi mõjul avalduvad elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute ja tagatislepingute uute regulatsioonide aspektid, mis tagavad lepingupoolte (krediidasutus või krediidiandja ja tarbija) kohustuste ja õiguste tasakaalu.

Hüpoteesi kontrollimist toetavad järgmised uurimisküsimused:

1. Kas tagatise andja ehk tarbija huvid on kaitstud võrdselt kõigi turul tegutsevate krediidipakkujate ees ehk elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu regulatsioon kehtib kõigile turul hüpoteekkrediiti pakkuvatele ettevõtetele?
2. Millised on tagatise andja ehk tarbija õigused ja hüpoteegipidaja õigused, kas need on tasakaalus?
3. Kuidas mõjutavad majanduskriisist tulenevad faktilised asjaolud lepingupoolte õiguste ja kohustuste teostamist?

Uurimistöö küsimustest lähtuvalt on magistritöö jaotatud kaheks peatükiks. Esimese peatüki eesmärgiks on avada uurimise seisukohast olulised mõisted ja teoreetilised alused. Esiteks on käsitletud elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu mõistet ja tagatiskokkulepet ning elamukinnisvara kui tagatist. Eraldi alapeatükk käsitleb Eestis tehtud AÕS muudatust, mis ei luba hüpoteegipidajal nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist. Praktikas on kohtulahendid, kus ettevõtte varana on sundtäitmisele läinud elamukinnisvara – seetõttu käsitleb eraldi alapeatükk juriidilist isikut kui elamukinnisvara tagatisel krediidisaaajat. Esimese peatüki viimane alapeatükk

²³ Ford, J., Wallace, A. (2012). Mortgage default: consequences. S. Smith, *International Encyclopedia of Housing and Home* (348-349). Amsterdam: Elsevier.

käsitleb elamukinnisvaraga seotud krediidi pakkumise õigust ehk käsitleb esimest uurimisküsimust: kas elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu regulatsioon kehtib kõigile turul hüpoteekkrediiti pakkuvatele ettevõtetele. Esimene uurimisküsimus on oluline analüüsida esmajärjekorras, kuna võimalikud erisused krediidipakkujate õiguste osas mõjutaksid järgmiste uurimisküsimuste analüüsi.

Teise peatüki eesmärk on analüüsida hüpoteegiandja ja -pidaja õiguste tasakaalu. Arvestades magistritöö fookust majanduskriisi situatsioonile, on töös analüüsitud huvide tasakaalu muutusi kriisisituatsiooni aspektist. Majanduslanguse mõju ja huvide perspektiiv võib olla erinev krediidiasutuste ja muude krediidiandjate puhul, mistõttu on nende erinevusi käsitletud eraldi alapeatükkidena. Majandussituatsiooni muutusega seonduvalt on päevakorda tekkinud kestvuslepingute võimalik lõpetamine, mida käsitletakse teise peatüki viimases alapeatükis.

Magistritöö eesmärkide saavutamiseks kasutatakse kvalitatiivset uurimismeetodit, mille uurimisobjektiks on elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tagatiskokkulepete regulatsioon. Uurimisstrateegia on kvalitatiivsele uurimistööle omaselt induktiivne. Normide tõlgendamisel on kasutatud õigusteaduses praktiseeritavaid tõlgendamismeetodeid, valdavalt on töös kasutatud järelduste tegemiseks süstemaatilist ja ajaloolist tõlgendamist.

Elamukinnisvara seotud krediidilepingute puhul on oluliseks aluseks hüpoteekkrediidi direktiiv, mille ülevõtmisega Eesti seadusandlusesse kaasnevad mitmed seadusaktide muudatused. Seega on töö koostamisel oluliseks sisendiks Eesti Vabariigi õigusaktide eelnõud ja seletuskirjad. Uurimuses on analüüsitud teaduslikke artikleid, teadusraamatuid, õigusakte ja vajadusel asjakohaseid Euroopa Kohtu, Euroopa Inimõiguste Kohtu ja Eesti kohtute praktikat ning muud erialakirjandust.

1. ELAMUKINNISVARA TAGATISEL KREDIIDILEPINGU SÕLMIMISE ERIPÄRAD

1.1. Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu mõiste ja tagatiskokkulepe

1.1.1. Elamukinnisvara kui tagatis

Tagatislaen on tagatise vastu antud laen.²⁴ Laenutagatis on tagatis, mille vastu ja mille suuruselt sõltuvalt pank kliendile laenu annab. Eristatakse isiklikke ja reaaltagatise, milleks on hüpoteegid (omandivõlakirjad), aktsiad ja obligatsioonid. Üldiselt tagatise turuväärtus on vähemalt paarkümmend protsenti laenatavast summast suurem, sest tagatise väärtus võib laenu tähtaaja jooksul langeda.²⁵ Eluasemelaen on laenuandja poolt füüsilisest isikust laenu saajale antav hüpoteegiga tagatud laen, mille sihtotstarve on Eestis asuva eluaseme ostmise, püstitamine, laiendamine, rekonstrueerimine või renoveerimine.²⁶ Käesolevas töös on eluasemelaenu käsitatud elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu tähenduses. Valdavalt on edaspidi kasutatud „krediidi“ mõistet lähtuvalt võlaõiguse seaduse kontekstist, kuigi uurimisvaldkonnaga seotud majandusvaldkonna teadusartiklid kasutavad sama eesmärgiga alternatiivseid mõisteid („laen“, „eluasemelaen“).

Tänapäeva tarbimisühiskonnas kerkib esile vajadus piirata eraõiguslike tehinguid, kus üheks tehingu lepingupooleks on tarbija.²⁷ Kuigi traditsiooniline eeldus lepinguõiguse puhul on lepinguvabaduse põhimõte, siis on leitud, et enamuse tarbijatehingute puhul ei ole lepinguvabaduse aluspõhimõtted sobivad.²⁸ Palju kirjandust on käsitletud käitumisökonomikat ja majandusest tegutsevate indiviidide ratsionaalsust. Jolls, Sunstein ja Thaler on näidanud oma uurimusega, et päris inimesed ei käitu ratsionaalselt nagu seaduseandjad ja poliitika kujundajad ootavad. Näiteks tarbijatel on nn tagantjärele tarkuse kalduvus, kuna nad alahindavad ebasoodsate

²⁴ Mereste, U. (2003). *Majandusleksikon*. II, N-Y. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus. 316.

²⁵ Mereste, U. (2003). *Majandusleksikon*. I, A-M. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus. 480.

²⁶ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8.

²⁷ Atiyah, P. S. (1995). *Law and Modern Society* (2nd ed). Oxford (etc): University Press. 132.

²⁸ Becher, S. I. (2008). Asymmetric information in consumer contracts: The challenge that is yet to be met, *American Business Law Journal*, 45, 725.

sündmuste tõenäosust.²⁹ Säärane piiratud ratsionaalsus on ebasoodne tegur just tarbimislaenude ja hüpoteekkrediitide puhul, kuna kohustus võetakse tavaliselt pikale perioodile, mille puhul on ebasoodsate sündmuste ennustamine on veel raskem kui lühema perioodi puhul.³⁰ Eluasemelaenu kohustuse võtmine on tarbija jaoks üks olulisemaid otsuseid ja võrreldes teiste tarbijakrediitidega on see suurem rahaline kohustus oluliselt pikaks perioodiks. Reeglina on laenu tagatiseks laenu eest soetatav eluase. See tähendab, et kohustutse täitmata jätmisel võib tarbija ilma jääda oma kodust. Need eripärad ja eluasemelaenudega seotud spetsiifilised riskid on tinginud eluasemelaenude jaoks tarbijat kaitsva eriregulatsiooni.³¹ Seega on Euroopa Liidu tasemel vastu võetud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta (edaspidi hüpoteekkrediidi direktiiv).³² Seoses direktiivi ülevõtmisega Eesti Vabariigi õigusaktidesse võeti vastu krediidiandjate ja -vahendajate seadus³³, samuti muudeti võlaõigusseadust ja sellega seonduvalt teisi seadusi.³⁴ Tarbijakrediidileping on krediidileping, millega oma majandus- või kutsetegevuses tegutsev krediidiandja annab või kohustub andma tarbijale krediiti või laenu (VÕS § 402 lg 1). Seega elamukinnisvara tagatisel saadud krediidileping on selgelt defineeritud kui leping tarbijaga. Õiguspoliitika Euroopa Liidu tasemel on selgelt viidanud, et tarbija on nõrgem pool, keda peab kaitsma.

Hüpoteekkrediidi direktiivist lähtuvalt võib elamukinnisvara tagatiseks olla kinnisvara või muu kinnisvaraga seotud õigus, sealhulgas kui lepingu eesmärk on kinnisvara omandamine.³⁵ VÕS 21.03.2016 redaktsiooni § 402 lg 2 kohaselt on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping selline tarbijakrediidileping, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, või tarbijakrediidileping, mille eesmärk on kinnistu, hooneühistu liikmesuse või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või nimetatud õiguste säilitamine (VÕS § 402 lg 2). Eelneva põhjal ei pea olema tagatiseks hüpoteek, vaid tuleb lähtuda krediidilepingu eesmärgist. Seega on laienevad sätted lepingutele, millel võivad olla muud tagatised kui hüpoteek aga lepingu eesmärk on elamukinnisvara omandamine. Siinkohal on võimalik edasine uurimistöö kas ja kui palju

²⁹ Jolls, C., Sunstein, C. R., Thaler, R. H. (1998). A Behavioral Approach to Law and Economics. *Stanford Law Review*, 1471-1550.

³⁰ Domurath, I. (2013). The Case for Vulnerability as the Normative Standard in European Consumer Credit and Mortgage Law – An Inquiry into the Paradigms of Consumer Law. *Journal for European Market and Consumer Law*, 3, 124–137.

³¹ Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskiri, *supra nota* 20.

³² ELT L 60/34, 28.2.2014.

³³ Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse eelnõu seletuskiri, *supra nota* 14.

³⁴ Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskiri, *supra nota* 20.

³⁵ ELT L 60/34, 28.2.2014, art 3 p 1.

vajavad kaitses muud tagatised (nt käendused), kuid see ei kuulu käesoleva magistratöö uurimisfookusesse.

Laenu tagasimaksmist reguleerib laenuleping, hüpoteek tagab seda. Krediidileping on lepinguõiguslik suhe, mida reguleerib võlaõigus. Tagatisleping on asjaõigusleping, mida käsitleb asjaõiguseadus. Tiivel on täheldanud, et Eesti seadusandlus käsitleb tagatislepingut napilt ja sätestatud on vaid vorminõue. Hüpoteegiga tagatud nõude kokkulepe peab olema notariaalselt tõestatud (AÕS § 346 lg 2). Tagatislepingud on sõnastatud pigem võimalikult üldiselt, et kehtiks igal elujuhtumil. Tagatislepingus määratakse hüpoteegiga tagatud nõuded ning vajadusel täpsustatakse hüpoteegi sissenõutavaks muutumist ja reguleeritakse hüpoteegi vabaksandmist.³⁶ Tavaliselt sõlmitakse krediidiasutusega kohese sundtäitmise kokkulepe, millega kinnisasja omanik annab hüpoteegipidajale õiguse pöörduda hüpoteegi realiseerimiseks täituri poole (TMS³⁷ § 2 lg 1 p 19)³⁸ ja seega toimub valdav osa hüpoteekide realiseerimisest läbi sundtäitmise. Sundtäitmise algatamiseks on vaja nõuet ja seetõttu võib tagatise realiseerimise eeldused ja omaniku halduskohustused reguleerida laenulepingus. Hüpoteek ei ole sundtäitmise aspektist abstraktne, vaid eeldab nõude olemasolu.³⁹ AÕS § 347 lõige 1 kohaselt võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ja koormatud kinnisasja omanik võib võla tasuda pärast nõude tähtaja saabumist. Oluline on siinkohal rõhutada, et võlgnikuga on võlaõiguslik suhe, kinnisasja omanikuga on asjaõiguslik suhe. Kinnisasja omanikul ja võlgnikul peab vahet tegema, isegi kui nad ühtivad ühes isikus. Kinnisasja omanikult ei saa nõuda nõude maksmist (kuigi ta võib seda teha). Koormatud kinnisasja omanik peab ainult taluma sundtäitmist.⁴⁰

Praktikas on hüpoteek oluline majanduslikku arengu alustala, kuna see on üks arvestatavamaid krediiditagatisvahendeid ja seetõttu laialdaselt kasutatav.⁴¹ Nagu eelnevalt viidatud Eesti Panga presidendi määruse definitsioon ütleb, siis eluasemelaen on hüpoteegiga tagatud laen. Hüpoteekkrediidi direktiiv ei reguleeri asjaõiguslikke küsimusi ning seega on aluseks vaid siseriiklikud regulatsioonid. Asjaõiguseadus käsitleb hüpoteegi mõistet ja õiguspõhimõtteid,

³⁶ Tiivel, R. (2006). Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. *Juridica*, I, 42–53.

³⁷ RT I, 22.03.2021, 3.

³⁸ Madise, Ü. (2019). *Hüpoteegipidaja õigus nõuda sundtäitmist*. Õiguskantsleri seisukoht. Kättesaadav: https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/H%C3%BCpoteegipidaja%20%C3%B5igus%20n%C3%B5uda%20sundt%C3%A4itmist.pdf, 11. aprill 2021.

³⁹ Tiivel, R., *supra nota* 37, 42–53.

⁴⁰ Tolstov, L. (2000). Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. *Juridica*, V, 288–299.

⁴¹ *Ibid.*

muuhulgas koormatud kinnisasja omaniku õigusi ja hüpoteegipidaja õigusi. Asjaõigusseadus aga ei reguleeri hüpoteegiga seotud võlasuhtest tulenevaid poolte õigusi ja kohustusi.⁴²

Hüpoteek on hüpoteegipidaja kasuks seatud koormatis, millega kaasneb õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvel (AÕS § 325 lg 1). Hüpoteek ei eelda tagatava nõude olemasolu (AÕS § 325 lg 4) ehk ei ole aktsessoorne. Kuigi nõude olemasolu on oluline sundtäitmise aspektist.⁴³ Hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud (AÕS § 326). Hüpoteegi seadmise aluseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse (AÕS § 64¹) (kui seadus ei sätesta teisiti aga üldiselt on see vajalik elamukinnisvara puhul). Lõplikult on hüpoteek seatud, kui on tehtud kinnistusraamatusse kanne hüpoteegi seadmise kohta, mis sisaldab märget hüpoteegipidaja ja hüpoteegi rahalise suuruse ehk hüpoteegisumma kohta (AÕS § 327).

Ühe hüpoteegiga saab koormata mitut kinnisasja – ühishüpoteegina – ja sellisel juhul vastutab iga kinnisasi kogu hüpoteegiga tagatud nõude eest (AÕS § 359 lg 1). Kaasomandis olevat asja võib koormata vaid kõigi kaasomanike kokkuleppel (AÕS § 74 lg 1). Kaasomanikule kuuluvat mõttelist osa ühises asjas võib aga pantida (AÕS § 73 lg 1).

Hüpoteegi seadmine ja lõpetamine on mõlemad notariaalselt kinnitatud protseduurid. Hüpoteeki saab lõpetada kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolekuga, mis tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale (AÕS § 330). Hüpoteegipidaja esitab õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avalduse õiguse lõpetamise kohta kinnistusosakonnale või isikule, kelle kasuks õigus lõpetatakse (AÕS § 64²).

Hüpoteekkrediidi direktiiv käsitleb tagatise pigem vähesel määral. Artikkel 28 käsitleb üldisi printsiipe võlgnevuste ja sundtäitmise osas, jättes seega märkimisväärse seadusandliku omavoli liikmesriikidele.⁴⁴ Rõhutatud on samuti tarbija kaitsmist: julgustatud krediidiandjaid ilmutama mõistlikku kannatlikkust enne sundtäitmise menetluse algatamist; seatud piirmäära indikatsioon makseviivituse tõttu tekkivate kulude hüvitamiseks; sundtäitmise meetmed peaksid võimaldama

⁴² Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Puri, T. (2014). *Asjaõigusseadus II kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura, 517.

⁴³ Tiivel, R., *supra nota* 37, 42–53.

⁴⁴ Sein, K., Lilleholt, K. (2014). Enforcement of Security Rights in Residential Immovable Property and Consumer Protection: An Assessment of Estonian and Norwegian Law. *Oslo Law Review*, 1, 20–46.

sundtäitmisele pööratud kinnisasja eest parima võimaliku hinna; ning kui pärast sissenõude pööramist kinnisasjale jääb üles võla jääk, tuleks rakendada meetmeid, mis hõlbustavad tagasimaksete tegemist.⁴⁵ Seega artikkel 28 puudutab paljusid erinevaid seaduste reguleerimisalasid, nagu näiteks täitemenetluse seadustik, pankrotiseadus, tarbijakrediidi seadus ja tarbijakaitse üldiselt, asjaõigus, lepinguõigus jne. Selle põhjal võiks terve uue direktiivi välja töötada. Samas võib säärane loendamatu hulga valdkondade kaitse, mis enamasti on liikmesriikide tasemel erinevatel tingimustel reguleeritud, üldse mitte ühtlustada ja seega ei aita kaitsta tarbijat. Kuigi võlgnevuste ja sundtäitmise puhul on tarbija aspektist tegemist ühe olulisema küsimusega.⁴⁶ Artikli 28 osas on Euroopa Pangandusjärelevalve välja andnud suunised võlgnevusi ja turulepääsu piiramist käsitlevate nõuete osas⁴⁷, kuid needki on üldsõnalised ning tingiv kõneviis viitab soovituslikule iseloomule. Jääb küsimus, millised sanktsioonid kaasnevad mittejärgmise puhul krediidiandjatele.

Artikkel 28 vastavust Eesti seadusandlusele on analüüsitud võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse seletuskirjas⁴⁸. Artikli 28 lõige 1 näeb ette, et liikmesriigid võtavad vastu meetmed, millega julgustatakse krediidiandjaid ilmutama mõistlikku kannatlikkust enne sundtäitmise menetluse algatamist. Eesti seadusandluses on see reguleeritud juba enne muudatuse tegemist VÕS §-i 416 lõigetes 1 ja 2: tarbijakrediidilepingu ülesütlemine tarbija makseviivituse tõttu on lubatud juhul kui tarbija on täielikult või osaliselt viivituses vähemalt kolme üksteisele järgneva tagasimaksega. Lisaks tingimus, et krediidiandja on andnud tarbijale edutult vähemalt kahenädalase täiendava tähtaja puudujääva summa tasumiseks koos avaldusega, et ta ütleb selle tähtaja jooksul tagasimaksete tasumata jätmise korral lepingu üles ja nõuab kogu võla tasumist. Krediidiandja ülesütlemisavaldus peab olema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, mille järgimata jätmisel loetakse ülesütlemine tühiseks. Krediidiandja peab tarbijale hiljemalt eelnevalt nimetatud tähtaja andmisega pakkuma võimalust läbirääkimisteks, et jõuda kokkuleppele (VÕS § 416 lg 2). Enamasti on elamukinnisvara laenu tagasimaksed igakuised⁴⁹, mis tähendab minimaalselt kolme kuud etteteatamisega.

⁴⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014. aasta direktiiv 2014/17/EL, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010, ELT L 60/34, 28.2.2014.

⁴⁶ Miscenic, E., *supra nota 17*, 219-260.

⁴⁷ Euroopa Pangandusjärelevalve suunised: Võlgnevused ja turulepääsu piiramine. EBA/GL/2015/12 (19.08.2015). Kätesaadav: https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1163130/bd0fb7d5-74d8-409d-a78d-de24a51c0a13/EBA-GL-2015-12_ET_GL%20on%20arrears%20and%20foreclosure.pdf?retry=1, 6. märts 2021.

⁴⁸ Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskiri, *supra nota 20*.

⁴⁹ Ford, J., Wallace, A., *supra nota 23*, 348-349.

1.1.2. Elamukinnisvara tagatisel sõlmitud krediidilepingule täiendava tagatise nõudmise õigus

Viimase 2008. aasta majanduslanguse tulemusena olid paljud laenuvõtjad olukorras, kus pidid müüma 2006-2007 aastatel ostetud kõrge hinnaga kinnisvara. Kinnisvarahindade märkimisväärse languse tõttu ei olnud võimalik müüdud tagatisvara realiseerimisest saadud raha eest rahuldada hüpoteegipidaja nõudeid. Seega isegi peale eluaseme kaotamist jäid pankade ees üles arvestatavad võlgnevused.⁵⁰ Sama majanduslanguse tulemusena kerkis päevakorda pankade poolt lisatagatise nõudmine. Enamasti küsiti seda makseraskustes klientidelt, kuigi pank hindab iga klienti individuaalselt.⁵¹ Viimasest kriisist saadud õppetundide tulemusena lisati 2010. aastal Eesti seadusandlusesse veel spetsiifilisem tarbijat kaitsev punkt. AÕS §-le 335 lg 3 lisati järgnev lause: „Hüpoteegipidaja ei või nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, mille asub füüsilise isiku põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu“⁵². Enne eelpool mainitud AÕS-i täiendust oli võimalik lisatagatise nõuda, mistõttu nimetab autor antud seadusepunkti lisatud lauset edaspidi lisatagatise keeluks.

Enne lisatagatise keelu kehtestamist oli võimalik järeldada, et hüpoteegipidaja võib ainuüksi tagatise objektiivse turuvääruse languse puhul nõuda pantijalt täiendavat tagatist ja selle andmata jätmisel pöörata hüpoteegi sundtäitmisele. Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu seletuskirja andmetel toimiva laenulepingu puhul ei rakenda pangad oma lepingulist õigust lisatagatise nõudmiseks vaid see on pigem erandlik. Lisatagatise nõudmine toimub eelkõige laenulepingute muutmise raames, näiteks refinantseerimise, summa suurendamise, tähtaja pikendamise korral. Samas kui lisatagatist ei ole võimalik seada ja lepingu muutmise vajadus on põhjendatud, võivad pangad ikkagi lepingu muutmisega nõus olla, isegi kui tagatisvara turuväärtus on väiksem turuhinnast. Enamus juhtudel on klientide ainus kinnisvara juba panga kasuks hüpoteegiga koormatud ja seega reaalselt on lisatagatis vormistatud vaid vähestel (alla 5%) makseraskustes sattunud klientidest. Turupraktika põhjal võib öelda, et lisatagatist nõutakse makseraskustes kliendi käest. Samas teoreetiliselt oli pankadel õigus lisatagatist küsida lisatagatist objektiivse turuvääruse languse puhul. See oleks ebaõiglane oma laenumakseid nõuetekohaselt

⁵⁰ Teras, K. (2015). *Lepinguvabaduse piiramine tagatiskokkulepete sõlmimisel*. (Magistritöö) Tartu Ülikooli õigusteaduskond, Tartu.

⁵¹ Kinnisvarabuumi tagajärg: 30 000 kõrglaenu ohvrit. *Äripäev*, 12.12.2008. Kättesaadav: <https://www.ekfl.ee/uudis-21937/>, 19. aprill 2021.

⁵² Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu seletuskiri. 2010. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/5512f9ec-6db0-139d-f871-8421606dad23/V%C3%B5lgade%20%C3%BCmberkujundamise%20ja%20v%C3%B5lakaitse%20seadus>, 7. aprill 2021.

tasuva kodulaenuvõlgniku suhtes, kellele ei ole täiendava tagatise andmine võimalik. Seetõttu oli antud seaduseelnõu täienduse eesmärk kaitsta just kodulaenuvõlgnikke.⁵³

Magistritöö kirjutamise hetkel on AÕS §-ga 335 lg 3 seonduvad kohtulahendeid väga vähe. Peale seadusemuutust on nimetatud paragrahvile viitavaid kohtulahendeid sisuliselt kaks⁵⁴. Mõlemad kohtulahendid puudutavad uut seadusepunkti vaid kohustuse täitmise aspektist: „AÕS § 335 lg 3 mõtteks ei ole see, et kui kinnisasja väärtus väheneb turuolukorra muutumise tõttu mitte kostja süül, kaotab hageja võimaluse laenulepingust tulenevate kostja kohustuste täitmist nõuda.“ Seega puuduvad täpsustavad tõlgendused uuele seadusepunktile. Autor leiab siinkohal mitmeid tõlgendamise tõstatavaid küsimusi.

AÕS § 335 lg 3 on alates aastast 2010 kehtiv järgmises sõnastuses: „Kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta, võib hüpoteegipidaja täiendavat tagatist või võla osalist tasumist nõuda ulatuses, milles kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud. Hüpoteegipidaja ei või nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, millel asub füüsilise isiku põhiline eluase põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu.“

Autori hinnangul on siinkohal kaks tõlgendamist ja analüüsimist vajavat aspekti:

- 1) „põhiline eluase“;
- 2) „väärtuse vähenemine kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu“.

Esiteks, mida tõlgendada „põhilise eluasemena“? Olukord on üheselt mõistetav kui füüsilisel isikul on ainult üks krediitileping ja selle tagatiseks olev kinnisvara on tema põhiline elukoht. Kui aga näiteks füüsiline isik on saanud laenu suvila ehitamiseks, siis kas see ei ole põhiline eluase? Kui kaua peab elama suvilas, et tegemist on põhilise eluasemega? Kas põhilisi elukohti võib olla rohkem kui üks? Grammatilise tõlgendamise põhjal võib järeldada, et ainsus peegeldab ühte põhilist eluaset. Seletuskirja uurimine aitab mõista seaduse eesmärki: „Säte kehtib üksnes kodulaenuvõlgnike suhtes.“ Kodulaenu tähendab enamasti eluasemelaenu, mida krediidiandjad pakuvad kliendile eluaseme soetamiseks või ehitamiseks. Eluasemelaenu intress on enamasti kõige soodsam tarbijale turul pakutav kinnisvara tagatisel laen. Näiteks üürimise eesmärgil soetatud kinnisvara tagatisel saadud laenu intress on enamasti kõrgem. Seega arvestades seaduse eesmärki on põhilise eluaseme all mõeldud eluasemelaenuga soetatud kinnisvara. Süstemaatilisest

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Tsiviilasja number 2-12-38268 lahendid Pärnu Maakohtu ja Tallinna Ringkonnakohtu poolt; tsiviilasja number 2-15-3064 Pärnu Maakohtu lahend.

tõlgendamisest lähtuvalt on võimalik abiks võtta teisi normatiivakte. TsÜS-ist lähtuvalt määratakse isiku elukoht selle järgi, kus ta tegelikult alaliselt või peamiselt elab. Eluasemeks on korter või maja, kus isik elab. Alaline elamine tähendab kohta, kus isik alaliselt viibib ehk tema kodu. Eluasemel on aadress, kuid see on abistava ja täpsustava tähendusega ja inimese alaline või peamine elukoht tuleb selgitada faktiliste asjaolude alusel. See tähendab kohta, millega ta on isiklikult kõige enam seotud: näiteks kus ta ööbib, puhkab või kus on tema isiklikud asjad. See on koht, kus isik viibib rohkem kui mingis muus kohas. TsÜS kommentaaride põhjal ei pea olema elukoht peamine vara asukoht, sh näiteks kinnisasjad võivad asuda muus kohas. TsÜS §-i 14 lg-s 2 on sätestatud põhimõte, et elukoht võib olla üheaegselt mitmes kohas ehk isikul võib olla samal ajal mitu elukohta.⁵⁵ See tähendab, et ta võib elada vaheldumisi kord ühes ja kord teises elukohas⁵⁶. Näiteks praktikas esineb sellist olukorda, kui isik kolib uude korterisse teises piirkonnas, aga vana korter on veel alles, kuna näiteks töökoha tõttu elab ta tööpäeviti vanas korteris – selline praktika võib kesta ka üksnes teatud perioodi. Või näiteks isik, kes töötab välismaal ja viibib enamiku ajast Eestist ära, aga tema kodu on Eestis ja seal elavad tema teised perekonnaliikmed.⁵⁷ Tõlgendamise küsimus võib tekkida aga olukorras, kui isik kolib kogu perega välismaale ja annab oma tagatiseks oleva korteri lühiajalisele üürile, ehk kas sellisel juhul ei oleks korter enam kellegi põhiline eluase. Või kui elamispind seisab lihtsalt kasutamata teatud aja. Eelneva põhjal on vajalik kodu ehk elukoha kui faktilise asjaolu hindamine või tõendamine. Säärane olukord võib tekitada praktikas poolte vahel vaidlusi, mille puhul on oluline ka asjaolude tõendamine. Kohtulahendeid seoses „põhilise eluasemega“ ei ole aga Eestis kättesaadaval.

Euroopa Liidu tasemel on põhimõte kaitsta tarbijat ja lähtuvalt hüpoteekkrediidid direktiivist peaks see käsitlema kõiki kinnisvara tagatisel antud laenusid. Hüpoteekkrediidi direktiivi kohaldatakse:

- a) krediidilepingutele, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, mida liikmesriigis tavaliselt elamukinnisvarale seatakse, või elamukinnisvaraga seotud õigusega, ning
- b) krediidilepingutele, mille eesmärk on maa või olemasoleva või kavandatava ehitise omandiõiguse omandamine või säilitamine.⁵⁸

⁵⁵ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (2010). *Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura, 61-63.

⁵⁶ RKTko 3-2-1-89-05 p 24.

⁵⁷ Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., *supra nota* 55, 61-63.

⁵⁸ ELT L 60/34, 28.2.2014, art 3 p 1.

Direktiivi eesmärk on tagada kinnisvarakrediidilepinguid sõlmivatele tarbijatele kõrgetasemeline kaitse. Sellest lähtuvalt on rõhutatud, et hüpoteekkrediidi direktiivi tuleks kohaldada kõigi kinnisvara tagatisel antud laenude suhtes:

- laenu otstarbest olenemata,
- refinantseerimis- või muude krediidilepingute suhtes, mille abil omanik või kaasomanik saaks säilitada kinnisvara või maa omandiõiguse,
- laenude suhtes, mida kasutatakse mõnes liikmesriigis kinnisvara ostmiseks, sealhulgas krediit, mis ei nõua põhiosa tagasimakset, või
- krediit, mille eesmärk on pakkuda ajutist rahastamist ühe kinnisvaraobjekti müügi ja teise ostu vahel, välja arvatud juhul, kui liikmesriigis kehtib asjakohane alternatiivne õigusraamistik, ning
- tagatud krediidi suhtes, mida kasutatakse elamukinnisvara renoveerimiseks.⁵⁹

Direktiivi eesmärgist ja kohaldamisalast lähtuvalt peaks käsitlema kõiki hüpoteegiga tagatud tarbijakrediidilepinguid üheselt.

Lisatagatise keeldu või sarnaseid imperatiivseid õigusnorme direktiiv otseselt ei käsitle. Liikmesriikidel on õigus säilitada või kehtestada siseriiklikke õigusnorme muuhulgas just asjaõiguses.⁶⁰ Seega lisatagatise keeldu põhimõtte ideoloogia võiks olla kooskõlas direktiiviga. Mõtteaineks on siinkohal lisatagatise keeldu rakendamine teatud tunnustega tarbijatele, mitte kõigile.

Autori hinnangul on direktiivi läbiv eesmärk tarbija kaitse olenemata laenu otstarbest ja sama põhimõtte oleks asjakohane rakendada ka Eestis. AÕS lisatagatise keeldu sõnastus aga sama põhimõtet ei väljenda ja diferentseerib tarbijad – tarbijad, kes on saanud laenu „põhilise eluaseme“ soetamiseks ja kelle kinnisasja väärtus on vähenenud tulenevalt turuolukorrast, ning teised tarbijad, kes antud tunnustele ei vasta. Autori hinnangul võivad tõlgendamisel küsimusi tekitavad aspektid põhjustada olukorda, kus kõigi tarbijate huvid ei ole tasakaalustatud.

Teine oluline tõlgendamise koht on „väärtuse vähenemine kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu“. Kuigi eeldatavasti on see kaitsemehhanism vajalik majanduslanguse olukorras (kuna siis võivad langeda kinnisvara hinnad), siis autor rõhutab siinkohal, et seadus räägib ükskõik millisest

⁵⁹ *Ibid*, preambul p 15.

⁶⁰ *Ibid*, preambul p 9.

muutusest terminiga „turuolukorra muutus“. Põhimõtteliselt on iga muutus turuolukorra muutus, kui see pole seotud objekti spetsiifilise väärtuse muutusega. Turuolukorra muutuse defineerimine ja selle jaoks objektiivsete kriteeriumite leidmine võib tekitada küsimusi. Näiteks olukorras, kus kinnisasja lähedusse ehitatakse vaigse metsa asemel mürarikas kiirtee, mistõttu objekti väärtus väheneb ning tekib küsimus kas tegemist on turuolukorra muutusega. Kuigi see olukord võib olla piiritletud väikese piirkonnaga ja samal ajal turustatistika (mis enamasti piirneb linna või vallaga) on tõusutrendis. Avalik turustatistika on kättesaadav teatud piirangutega. Kinnisvarahindajatel on võimalik tuvastada hinnanguid lähtuvalt tegelikest kinnisvaratehingutest teatud piirkonnas. Ajaloolise tehingustatistika põhjal aga ei saa alati turuolukorra muutust hinnata, sest alati on mõni tehing esimene uues turuolukorras. Samuti võib teatud piirkondades olla tehinguid niivõrd vähe, et osutub keerukaks selle piirkonna turuolukorra hindamine. Seetõttu võib jääda palju hinnangute ja tõlgendamise ruumi.

Kokkuvõttes leiab autor, et lisatagatise keelu seaduses on mitmeid küsimusi ja tõlgendamise kohti, mistõttu ei pruugi antud norm kehtivas sõnastuses katta esialgset eesmärki ehk kaitsta kõiki kodulaenuvõlgnikke. See aga vastandub Euroopa, sh Eesti, õigusruumis üldtunnustatud õigusselguse põhimõttele.⁶¹ Lisaks diferentseerib antud seadus erinevaid tarbijaid, mistõttu ei ole kõigi tarbijate huvid üheselt kaitstud.

1.1.3. Elamukinnisvaraga seotud krediidilepingu erisubjekt ehk tarbija kui krediidisaja

Tarbijakrediidilepingu mõiste (VÕS § 402, vt peatükk 1.1.1.) tähendab kolme tingimuse täitmist: 1) leping on krediidileping; 2) krediidisaja on tarbija; 3) krediidiandjaks on majandus- või kutsetegevuses tegutsev isik. Lähtuvalt VÕS §-i 1 lg-st 5 on tarbija füüsiline isik, kes teeb tehingu, mis ei seonu tema iseseisva majandus- või kutsetegevusega. Riigikohus on leidnud, et kui füüsiline isik sõlmis lepingu väljaspool oma majandus- või kutsetegevust, siis on tegemist tarbijaga⁶². Lisaks eelnevale annab VÕS § 403 lg 2 võimaluse laiendada tarbijakrediidilepingu sätete kohaldamisala ka füüsilise isiku sõlmitud lepingutele, millega ta võtab krediiti iseseisva majandus- või kutsetegevuse alustamiseks ja kasutusse võetav krediit või krediidi eest omandatava asja või teenuse netohind ei ületa 50 000 eurot.⁶³

⁶¹ Lõhmus, U. (2015). Põhiseaduslik õigusselguse põhimõte. *Õiguskeel*, 4. Kättesaadav: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uno_lohmus_pohiseaduslik_oigusselguse_pohimote.pdf, 7. aprill 2021.

⁶² RKTko 3-2-1-1-07 p 22.

⁶³ Kalamees, P., Käerdi, M., Kärson, S., Sein, K. *Lepinguõigus. Õigusteaduse õpik*. Tallinn: Juura. P 926, 929, 931.

Kui tarbijakrediidileping on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega või lepingu eesmärk on kinnistu, hooneühistu liikmesuse või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või nimetatud õiguste säilitamine, on tegemist elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguga (VÕS § 402 lg 2). Seega on need kõik hüpoteegi või muu võrreldava tagatisega tagatud tarbijakrediidilepingud, sõltumata sellest, mis on finantseeritava lepingu objekt. Näiteks elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguks võib olla isegi auto ostmiseks sõlmitud tarbijakrediidileping, mis on tagatud hüpoteegiga.⁶⁴

Tarbija ja ettevõtja roll võivad teatud juhtudel ristuda ning tarbija enda jaoks piirid hägustuda. Seda toetab eelnevalt viidatud VÕS § 403 lg 2, mis võimaldab kohaldada tarbijakrediidi sätteid isegi juhul kui füüsiline isik võttis krediiti eesmärgiga alustada iseseisvat majandus- või kutsetegevust. Ettevõtlust või sellega alustamist toetab Eesti kaasaegne ja lihtne ärikeskkond. Ettevõtte loomine ja ettevõtjana tegutsemine on levinud sissetuleku teenimise vorme. Praktikas esineb olukordi, kus üheainsa isiku omanduses ja juhtimises olev ettevõtte soetab kinnisvaraobjekti, mida tegelikult kasutab ettevõtte omanik oma eluasemena.

Harju Maakohtu tsiviilasjas 2-18-11559 oli hagejaks füüsiline isik, kelle kuuluv osaühing oli sõlminud krediidilepingu Hüpoteeklaen AS-ga (kostja).⁶⁵ Hageja ei suutnud krediidilepingust tulenevaid nõudeid täita, mistõttu kostja ütles krediidilepingu üles ning nõudis hagejalt kogu laenulepingujärgse võlgnevuse tasumist. Kuna hageja võlgnevust ei tasunud, esitas kostja kohtutäiturile avalduse täitemenetluse algatamiseks realiseerimaks hüpoteegiga koormatud tagatise. Hageja peamine seisukoht oli, et laenulepingute sõlmimisel ei järginud kostja vastutustundliku laenamise põhimõtet, mis on oluline tarbijakrediidi väljastamise puhul. Hageja andmetel oli tema sissetulek eraisikuna niivõrd madal, et lepingu sõlmimisel oli teada, et hageja ei suuda laenu teenindada.⁶⁶

Kostja vastuväide oli selge, et hagejale väljastati laenu äriliseks tegevuseks ja mitte tarbijalaenu ning kõik järgnevad kokkulepped seonduvad hageja majandus- ja kutsetegevusega. Kostja tõi välja, et laenude võtmise eesmärgiks oli kinnisvara soetamine, arendamine ja võõrandamine ehk

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ Harju Maakohtu tsiviilasjas 2-18-11559

⁶⁶ 18.12.2015 laenulepingu sõlmimisel oli hageja sissetulekuks 475 eurot kuus, 18.12.2015 laenulepingu nr 1881.1215.B, millega kostja laenas hagejale 425 000 eurot.

kinnisvarasse investeerimine tulu teenimiseks. Laenutoimikud tõendasid, et krediidiaandja (kostja) hindas krediidivõimekust rahavoogude analüüsi põhjal ehk tegemist oli ettevõtluse jaoks antava krediidianalüüsiga. Hageja on laenutaotluses märkinud, et plaanib võetava laenu tagasi maksta osaliselt kinnistu müügist. Kohus leidis, et hindamaks, kas tegemist oli tarbijakrediidilepingutega, tuleb seega lähtuda lepingute sõlmimise eesmärgist. Juhul kui laenulepingud sõlmiti seoses hageja iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimisega, ei ole tegemist tarbijakrediidiga sõltumata sellest, et hageja on füüsiline isik.

Hageja möönis menetluskohas, et laen oli võetud osaliselt äriliseks tegevuseks ning osaliselt endale jätta. Seega hageja arvas, et kuna kogu saadud laenusumma ei olnud äriliseks tegevuseks, siis tuleb hagejat pidada tarbijaks. Kohus aga hagejaga ei nõustunud, sest antud väide hinnati kohtu poolt paljasõnaliseks ja ühestki esitatud tõendist sellist eesmärki ei nähtunud. Muuhulgas leidis kohus, et teistsugust järeldust ei võimalda asjaolu, et lepingueelsete läbirääkimiste käigus saatis kostja hagejale lepingu projekti, mis oli pealkirjastatud tarbijakrediidilepinguna. Kohtuotsus rõhutab lepingu eesmärgi esmatahtsust: „Lepingu sisu ja eesmärk ei sõltu sellest, kuidas on leping pealkirjastatud. Samuti ei ole sisulist erinevust, kas hageja nimetab oma eesmärki lepingu sõlmimisel äriplaaniks või äriliseks kavatsuseks, juhul kui leping on sõlmitud iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimiseks, siis ei ole tegemist tarbijakrediidilepinguga.“⁶⁷

Eelpool toodud näide ilmestab olukorda kuidas füüsilise isiku ja tema ainuomanduses oleva äriühingu tegevuste piiridest on näilikut lihtne üle astuda. Antud näite puhul on oluline tuvastada lepingu eesmärk ehk laenu andmisel tuvastada laenu eesmärk. Kui eelpool kirjeldatud tsiviilasjas 2-18-11559 oleks laenutaotleja kohe laenutaotluse esitanud eesmärgiga kodu ehitamiseks, siis suure tõenäosusega ta eraisiku sissetulekule tuginedes ei oleks saanud nii suures summas laenu.

Lepingu eesmärgi olulisust võib järeldada hüpoteekkrediidi direktiivi preambuli punkti 12 põhjal: „Tarbija mõiste peaks hõlmama füüsilisi isikuid, kes tegutsevad väljaspool oma kaubandus-, äri- või kutsetegevust. Ent kahesuguse eesmärgiga lepingute puhul, mis sõlmitakse eesmärkidel, mis osaliselt seonduvad ja osaliselt ei seonu isiku kaubandus-, äri- või kutsetegevusega, ja milles kaubandus-, äri- või kutsetegevuse eesmärgid on sedavõrd piiratud, et ei ole üldiselt lepinguga seoses ülekaalus, tuleks vastavat isikut samuti käsitada tarbijana.“ Eelpool toodud näite puhul oli laenu eesmärk äritegevus, mis ei olnud kuidagi piiratud. Seega lähtuvalt direktiivi põhimõtetest ei

⁶⁷ HMKo 2-18-11559.

saaks antud kaasuste puhul olla tegemist tarbijaga. Lisaks rõhutab direktiivi preambuli punkt 11, et tarbijad ja ettevõtjad ei ole samas seisus ja seega ei vaja samal tasemel kaitset. See piirab hüpoteekkrediidi direktiivi kohaldamisala laiendamist näiteks *start-up*'idele, väikestele- või keskmise suurusega ettevõtjatele.⁶⁸

Riigikohtu tsiviilkolleegium on muuhulgas käsitlenud kaasust, kus hüpoteegiga oli panditud sisuliselt elamukinnisvara, millesse oli registreeritud äriühing ja omakorda äriühingu nimel oli laen võetud. EA18 OÜ (hageja) taotles hagi tagamise korras täitemenetluse peatamist, et Tallinna Hoiu-Laenuühistu (kostja) ei saaks hageja kinnisasja arvel realiseerida vaieldavat nõuet, mille olemasolu üle pooled alles vaidlevad. Hageja väitel oli kinnisasi tema majandustegevuseks vältimatult vajalik. Siiski kohtu jaoks seda väidet ei suutnud hageja põhistada. Ringkonnakohtu hinnangul on võimalik majandustegevust jätkata üüritud äriruumides kui tegemist on juriidilisi teenuseid osutava äriühinguga. Määruskaebus jäeti aga läbi vaatamata kuna hagejal ei olnud kaebeõigust⁶⁹, mistõttu läks elamu sundtäitmisele.⁷⁰ Kuigi antud näite puhul oli sisuliselt tegemist äriühingu omaniku koduga, siis kaasusest neid argumente ei nähtu ning elamispind kuulus sundtäitmisele.

Kas eelpool toodud kaasuste puhul lepingu tagatiseks olevaid kinnisasju peaks käsitlema eluasemena? Autori hinnangul oleks sellisel juhul vajalik käsitleda krediidisaaajat kui tarbijat. Esimese kaasuse puhul oli tegemist krediidi taotlemisest alates selge ärilise eesmärgiga krediit. Kui soov on osa kinnisvaraarendusest endale jätta elamispinnaks, siis see ei kaaluks üle kogu ärilise eesmärgiga projekti. Teise kaasuse puhul on tegemist üksikelaamuga aga siiski ei ole tuvastatav elukoha ehk kodu aspekt, vaid kohtumenetluses on välja toodud selge seos äritegevusega (vajalik majandustegevuseks). Autori hinnangul on vajalik selgelt tuvastada lepingu eesmärk, mis oleks seotud tarbijaga ja elamukinnisvaraga, et rakendada tarbijakrediidi sätteid ning seega elamukinnisvara tagatisele rakenduvaid sätteid. Sellisel juhul peaks olema krediidi taotlemise eesmärgina kohe välja toodud eluaseme ehitamine/soetamine. Samas peab arvestama, et kui äriühing taotleb krediiti eluaseme soetamise eesmärgiga, siis see tooks äriühingule kaasa täiendava maksukulu seoses tehtud erisoodustuse tulumaksustamisega (TuMS § 48). Erisoodustus on igasugune kaup, teenus, loonustasu või rahaliselt hinnatav soodustus, mida antakse muuhulgas juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeks olekuga (TuMS § 48 lg 4). Erisoodustus on

⁶⁸ Miscenic, E., *supra nota* 17, 219-260.

⁶⁹ RKTKm 2-16-15491, p 18; RKTKm 3-2-1-50-16, p 8.

⁷⁰ RKTKm 2-19-11532.

muuhulgas eluasemekulude täielik või osaline katmine (TuMS § 48 lg 4 pt 1).⁷¹ Seetõttu äriühingul ei ole mõistlik krediidi taotlemine omaniku (või töötaja) eluaseme soetamiseks. Lisaks kaasnevad riskid, et ettevõttele kuuluv kinnisvara on ettevõtte vara ja selle arvelt võib olla vajalik tulevikus kohustusi tasuda. Erisoodustuse kulu tõttu ei oleks füüsilise isiku aspektist eluaseme soetamine soodsam. Kokkuvõttes kaasnevad äriühingu omandusse kodu soetamisega mitmesugused riskid ja maksukulu, mistõttu on praktikas ebatõenäoline olukord kus juriidilise isiku omanduses füüsilise isiku kodu ja seda peaks käsitlema tarbijakrediidina. Eelpool välja toodud kohtukaasused on seda praktikat kinnitanud.

1.2. Elamukinnisvaraga seotud krediidi pakkumise õigus

Elamukinnisvaraga seotud krediiti võib pakkuda nii krediiti enda nimel andev kui ka seda vahendav isik. Hüpoteekkrediidi direktiivi tuleks kohaldada sõltumata sellest, kas krediidiandja või -vahendaja on juriidiline või füüsiline isik.⁷² Eesmärk on kaitsta tarbijat sõltumata, kes talle krediiti pakub.

Enamlevinud krediidiandjad on krediidiasutused ehk pangad, mille tegevusi on reguleeritud ajalooliselt väga pikalt. Finantskriisi järel on regulatsioonid ja järelevalve karmistunud veel enam. Samas on nii pangandus kui muu finantsteenuste pakkumine ettevõtluse valdkond, mille suhtes valitseb kõrgendatud avalik huvi.⁷³ Vaba turumajandus ja tarbimiskultuuri mitmekesisustumine viinud olukorrani, kus krediiditurule soovivad siseneda alternatiivsed pakkujad – näiteks krediidiandjad ja -vahendajad.

Kuni märtsini 2015 oli Eestis kaks tarbijakrediidi turgu: institutsionaalsele järelevalvele allutatud pangandusturg ja järelevalveta krediidi pakkumise turg. Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse⁷⁴ vastu võtmisega ühtlustas seadusandja tarbijakrediidi turul kehtivad reeglid. KAVS esitab nõuded eelkõige mitte-pankadest krediidiandjate ja -vahendajate tegevusele, kes annavad krediiti eraisikutele ehk tarbijatele. Sealhulgas liisingu- ja järelmaksuandjatele, sest tarbija seisukohast ei ole vahet, kas krediiti antakse laenu, liisingu või järelmaksu vormis. Iga krediidi andmise puhul peab krediidiandja käituma vastutustundlikult, mis on seaduse eesmärk. Erandeid on tehtud kahel

⁷¹ Tulumaksuseadus. RT I, 28.12.2020, 13.

⁷² ELT L 60/34, 28.2.2014, preambul p 10.

⁷³ Siibak, K. (2001). Finantsregulatsioonid ja finantsjärelevalve. *Juridica*, 3, 170-174.

⁷⁴ RT I, 19.03.2015, 4.

juhul. Esiteks, juhul kui liisinguandja emattevõte on krediidasutus, siis ta kuulub juba konsolideeritud järelevalve alla. Teiseks, mõlemat kahte tingimust samaaegselt täitvad hoiu-laenuühistud: 1) hoiu-laenuühistu keskmine nn intressimäär on krediidasutuste tarbimislaenude intressimäärast madalam⁷⁵; 2) hoiu-laenuühistu liikmete arv ei ole suurem kui 3 000.⁷⁶ Siiski hoiu-laenuühistud peavad arvestama, et kuigi nad ei kuulu KAVS kohaldamisalasse, peavad nad arvestama VÕS sätetega. Seega, kui hoiu-laenuühistu annab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediiti, siis tuleb ikkagi arvestada lepinguõiguse sätetega.

Muuhulgas sätestatakse eelnõuga neile tegevusloa taotlemise kohustus, mis koondab seeläbi sisuliselt kõik krediidiandjad ja -vahendajad Finantsinspektsiooni järelevalve alla.⁷⁷ Seega peaksid olema kõik elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepinguid pakkuvad ettevõtted olema kaardistatud FI poolt ja turuosalised on muuhulgas välja toodud FI kodulehel.

Krediidiandjaks võib aga olla ka füüsiline isik (sh seotud krediidi andjaks ehk krediidiagendiks) ja kuidas sellisel juhul Eesti seadusandlus tarbijat kaitseb? KAVS seletuskirjas on analüüsitud füüsilise isiku aspekti. Kuna hüpoteekkrediidi direktiivi preambuli punkt 10 lubab liikmesriikidel piirata krediidiandjaks lubatud isikute ringi, siis vastava KAVS eelnõuga seda on tehtud eesmärgiga kaitsta tarbijat. Tegevusloa taotlemise eelduseks on krediidiandja organisatsioonilise ülesehituse ja vastutuse tagamiseks kehtestatud juhtimise nõuded, mis ei võimalda krediidiandjal tegutseda füüsilisest isikust ettevõtjana. Näiteks tuleb tagada funktsioonide lahusus sisekontrolli teostamisel, eristada hüpoteekkrediidi andmise korral vara hindamist ja krediidi andmise otsustamist, kohustuste täitmise tagamiseks on vajalik algkapital, mis on omakorda üheks ettevõtja usaldusväärse tagatiseks turul. Seetõttu võib krediidiandja olla asutatud eelkõige aktsiaseltsi või osäühinguna, mille puhul on tagatud selge vastutuse regulatsioon.⁷⁸

KAVS käsitleb eraldi hüpoteekkrediidi aspekti. KAVS § 5 lg 3 sätestab, et krediidiandja, kes annab või kohustub andma tarbijale krediiti elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu alusel, on hüpoteekkrediidiandja. Seadust rakendatakse elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingutele (KAVS § 5 lg 4). Tuginedes KAVS seletuskirjale võtab § 5 lõige 4 arvesse hüpoteekkrediidi

⁷⁵ KAVS RT I, 04.12.2019, 9, § 2 lg 6 p 1: mitte ühegi hoiu-laenuühistu sõlmitava või vahendatava krediidilepingu krediidi kulukuse määr ei ületa krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud viimase kuue kuu keskmist krediidasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra.

⁷⁶ Krediidiandjate ja -vahendajate seaduse eelnõu seletuskiri, *supra nota* 14.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*, § 5.

direktiivi preambuli põhjenduspunkti 12, mille kohaselt hõlmab tarbija, kes on kaitstud direktiivist tulenevate kaitsenormidega mõiste füüsilisi isikuid, kes tegutsevad väljaspool oma kaubandus-, äri- või kutsetegevust. Preambuli punkt 12 lisab, et kaheksa eesmärgiga lepingute puhul, mis sõlmitakse eesmärkidel, mis osaliselt seonduvad ja osaliselt ei seonu isiku kaubandus-, äri- või kutsetegevusega, ja milles kaubandus-, äri- või kutsetegevuse eesmärgid on sedavõrd piiratud, et ei ole üldiselt lepinguga seoses ülekaalus, tuleks vastavat isikut samuti käsitada tarbijana. Seega on elamukinnisvara selline kinnisvara, mida tarbija kasutab eluasemena või mida ta võiks kasutada sellisel viisil.⁷⁹ Eelnevalt tulenevalt peaks olema tarbija kaitstud alati kui võtab laenu eluaseme jaoks.

Eelneva analüüsi põhjal leiab autor, et Eesti seadusandlusega on reguleeritud kõiki hüpoteegikrediidi pakkujaid turul. Seadusloome keskmes on tarbija kaitsmine. Enamus tarbijale krediiti pakuvad isikud peaksid taotlema tegevusloa, isegi selle puudumisel rakendub ikkagi KAVS. Tarbijakrediidilepingutest tulenevad tagatiste nõuded ja tagatiskokkulepped on samuti seaduse ees võrdsed.

Huvide tasakaalu teist aspekti vaadates, võib tekkida regulatsiooni rakendamisel küsimusi. Kui füüsiline isik annab teisele füüsilisele isikule krediiti korduvalt ning selle eesmärk on tulu teenimine, siis võib sellega kaasneda äriühingu kaudu tegutsemise kohustus ja tegevusloa kohustus koos sisekontrolli ja paljude muude nõuetega.⁸⁰ Tekib küsimus kuidas on siinkohal väiksemate ettevõtete ja füüsilisest isikust krediidiandjate huvid tasakaalustatud. See küsimus võimaldab edasist uurimistööd, mis aga käesoleva magistr töö uurimisfookusesse ei kuulu.

Kokkuvõtteks esimesele uurimisküsimusele, kas tagatise andja ehk tarbija huvid on kaitstud võrdselt kõigi turul tegutsevate krediitpakkujate ees, saab vastata jaatavalt. Eelneva analüüsi põhjal hindab autor, et kehtivad regulatsioonid on asjakohased ning kohanduvad enamusele turul tegutsejatele, kes tarbijale laenu pakuvad. Autor aga märgib ära siinkohal võimalikud lisatagatise keelust tulenevad tõlgendamise küsimused, mis võivad seada tarbijad erinevatesse olukordadesse – tarbijad, kellelt ei ole õigus küsida lisatagatist ning tarbijad, kes siiski peavad lisatagatise leidma või laenu tagasimakse võimaldama.

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ Künnapas, K. (2016). *Paljud väikelaenuandjad peavad märtsis tegevuse lõpetama*. Kättesaadav: <https://lmp.ee/artiklid/paljud-vaikelaenuandjad-peavad-martsis-tegevuse-lopetama/>, 7. aprill 2021.

2. HÜPOTEEGIANDJA JA -PIDAJA ÕIGUSTE TASAKAALUSTATUS MAJANDUSLANGUSE SITUATSIOONIS

2.1. Elamukinnisvara tagatiseks andnud isiku õigused

Tagatise andja õigused on sätestatud asjaõigusseaduses käsitlevad peamiselt heaperemehelikult tagatiseks antud objekti käsitlemist: tagatise andja ehk koormatud kinnisasja omaniku õigused asjaõigusseadusest lähtuvalt on õigus koormatud kinnisasja vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnisasja väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena (AÕS § 333). Olulisemad õiguste küsimused tekivad kui hüpoteegipidaja soovib realiseerida oma tagatisõigust kui hüpoteegipidaja nõuded ei ole rahuldatud ehk tagatise andja jääb võlgu. See hõlmab tagatise andja õigusi tulenevalt võlaõigusseadusest, täitemenetluse seadustikust jm. Majanduskriis on olukord, mis soosib võlgnikke kasvu ja tagatisõiguste realiseerimisi. Tagatise andja jaoks on oluline õiguste juures tähelepanu pöörata tagatiskokkuleppega sõlmitud nõuete piiritletusele ning täitemenetluse protseduuridele, mis tagavad tagatise omandiõiguse säilimise.

2.1.1. Elamukinnisvarale seatud tagatise ulatus

Tagatise andja õiguste aspektist on oluline pöörata tähelepanu milliseid nõudeid tagatiskokkuleppega tagatakse. Põhimõtteliselt on kokkuleppe pooled vabad kokku leppima, milliseid krediidiandja nõudeid tagatisleppega tagatakse. Riigikohus on aga vabadust kitsendanud olukordades, kus kõik käesolevad ja tulevased nõuded on tagatiskokkuleppega tagatud.⁸¹ 2008. aastal leidis riigikohus, et „heade kommetega võib olla vastuolus ja tühine tagatiskokkulepe osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt või millega tagatakse kõikvõimalikke hüpoteegipidaja nõudeid kinnisasja omaniku või kolmanda isiku vastu ja piiratakse sellega ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist

⁸¹ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

toimetulekut.⁸² 2013. aastal lisas Riigikohus sellele seisukohale, et „eriti küsitav on sellise globaalse tagatiskokkuleppe kehtivus, millega tagatakse kõikvõimalikke nõudeid kolmanda isiku (mitte pantija) vastu.“⁸³ Kuna heade kommetega vastuolu on praktikas raske tõendada ja selle kaitseefekt on pigem madal, hindas Riigikohus lisaks huvide tasakaalu.⁸⁴ Kolleegiumi arvates saab vähemalt tüüplaenude (nt eluasemelaenud) tagamisel rääkida üldjuhul tüüptingimustel sõlmitud krediidilepingust, tagatiskokkuleppest ja hüpoteegi seadmise lepingust (võlaõigussuhtesse puutuvalt). Seda ei muuda vähemalt üldjuhul lepingute notariaalne tõestamine. Vastupidist peab tõendama hüpoteegipidaja.⁸⁵

Lisaks eelnevale leidis Riigikohus oma lahendis 3-2-1-64-12, et „globaalne tagatiskokkulepe võib olla keelatud ka tüüptingimusena, seda eelkõige tarbijaga sõlmitud lepingutes, mille puhul on vähemalt krediidilepingute tagatiskokkulepete näol konkreetset tagatavat lepingut ületavas osas tihti tegemist krediidiandja ette kirjutatud tingimusega“. Antud olukorras oleks see krediidiandja poolt peale surutud globaalne tagatiskokkulepe ja see võib mõjutada mitmeid aspekte: „teise poole edasist majanduslikku sõltumatust, muuta ebamääraseks tagatise ulatuse eriti koostoimes kohese sundtäitmise kokkuleppega ja muuta raskesti prognoositavaks, millal teine pool võib pöörduda täituri poole kinnisasja realiseerimiseks.“ Lubamatu on olukord, kus laenuvõtjale seatakse laenu (eelkõige eluasemelaenu) saamise tingimuseks, et hüpoteek tagab lisaks laenulepingule ja selle võimalikele täiendustele kõikvõimalikke muid tulevasi laenuandja nõudeid laenusaaaja vastu. Rõhutades siinkohal, et see on lubamatu eriti kui laenusaaja ei saa nende nõuete tekkimist kontrollida: „Selline "ületagamise" kokkulepe võib olla keelatud nii VÕS § 42 lg 1 üldreegli järgi kui ka § 42 lg 3 p 22 järgi. Ebamõistlikku kahjustamist tuleks globaalse tagatiskokkuleppe puhul vähemalt tarbijalepingute puhul VÕS § 42 lg 1 teise lause järgi eeldada, st vastupidist peab tõendama tagatise saaja. Selle sätte järgi peab kandma lepingutingimuse võimaliku tühisuse riski see lepingupool, kes esitas läbi rääkimata tingimuse teisele poolele sellistel asjaoludel, et viimasel ei olnud võimalik tingimuse üle läbi rääkida ja selle sisu mõjutada“⁸⁶ Riigikohus leiab, et vähemalt tarbijate puhul on tulevikus sõlmitavatest käenduslepingutest tulenevate kohustuse hõlmamine tagatiskokkulepetes lubatav ainult erikokkuleppega, mitte tüüptingimustega. Riigikohtu otsuste järel on Eesti Tarbijakaitse jõudnud krediidiasutuste ja notaritega kokkuleppele, et globaalsed

⁸² RKTko 3-2-1-104-08 p 19.

⁸³ RKTko 3-2-1-64-12 p 27.

⁸⁴ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

⁸⁵ RKTko 3-2-1-64-12 p 35.

⁸⁶ RKTko 3-2-1-64-12 p 28.

tagatiskokkulepped ei ole enam kasutusel. Sellest ajast alates on pangad muutnud vastavaid tüüptingimusi.⁸⁷

Kokkuvõttes on oluline tagatise andja aspektist arvestada õigusega, et hüpoteegiga on tagatud ainult tagatislepingus kokku lepitud nõuded. Samas tuleb arvestada, et võlaõiguskokkuleppe puudumine ei takista hüpoteegi tekkimist ja püsimist. Õiguskirjandus täheldab, et hüpoteegi seadmise võlaõiguslik kohustustehing on tagatisleping, mitte laenuleping. Tagatislepingu tühisus ei mõjuta abstraktse hüpoteegi püsimist, kuid selle tagajärjeks on pantija tagasinõudeõigus alusetu rikastumise sätete järgi (VÕS § 1028)⁸⁸ ja seega õiguskaitsevahend hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikule. Oluline on arvestada laenulepingu ja tagatislepingu iseseisvust üksteisest kui analüüsida regulatsioone Euroopa Liidu tasemel.

2.1.2. Koormatud eluaseme kui tagatise realiseerimine

Hüpoteekkrediidi direktiiv harmoneerib ainult teatud aspektid krediidilepingutest seoses elamukinnisvaraga. Näiteks spetsiifilisi aspekte seoses tagatisõigusega elamukinnisvarale ei ole harmoneerimise objektiks. Kuigi need on sageli esinevad probleemid just seoses tarbijakaitse ja kodulaenuga, eriti finantskriisi poolt mõjutatud liikmesriikides.⁸⁹ Pigem jääb tagatislepinguid puudutav käsitlus eurohüpoteegi reguleerimisalasse, mis aga tänaseks pole veel lõplikku formaati jõudnud. Juba 1960ndatel alguse saanud arutelud Euroopa ühisest tagatiste süsteemist ning vaatamata paljudele erinevatele vastustele ja ettepanekutele, ühendas kõiki sama idee, et eurohüpoteegi loomine on parim viis luua ühine tagatiste turg. Vähemalt 27⁹⁰ erinevat riiklikku hüpoteekkrediidiga seonduvat seadust ja kinnistusraamatu registri pidamise süsteemi, mis muudavad rahvusvahelised tagatistega seotud tegevused ebakindlaks ja kindluse puudumine võib olla isegi finantskriisi päritolu allikaks ning ühtse läbipaistva eurohüpoteegi loomine oleks selles vallas abiks.⁹¹ Eurohüpoteegi reeglid näevad ette, et juriidilineatuur, ühendamise, dispositioon, kaitse, tasaarveldamine ja juriidilised suhted tagatiseandja ja tagatisevõtja vahel on kõikjal samad vaatamata tagatise objekti asukohast. See peaks olema paindlik instrument tagatisena nii laenuandjatele kui laenuvõtjatele, kus kõik lepingupooled on kaitstud korrespondeeruva juriidilise

⁸⁷ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

⁸⁸ Tiivel, R., *supra nota* 37, 42-53.

⁸⁹ Josipovic, T. (2014). Consumer Protection in EU Residential Mortgage Markets: Common EU Rules on Mortgage Credit in the Mortgage Credit Directive, *Cambridge Yearbook of European Legal Studies*, 16. 223-253.

⁹⁰ Viidatud allika (Nasarre-Aznar, 2010) koostamise hetke seisuga.

⁹¹ Nasarre-Aznar, S. (2010). Eurohypothech: Drafting a Common Mortgage for Europe. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 2, 50-62.

kaitsega nii omavahel kui suhtes kolmandate pooltega. Eurohüpoteegi mudel ei tohiks olla ainult laenuandja efektiivne tagatisõigus. Võttes arvesse kõiki soovitud eesmäärke vajab eurohüpoteegi mudel täpsemat analüüsi kuidas see mõjutab riiklikku õigusregulatsiooni ja muid õigusvaldkondi nagu pankrotiõigus, täitemenetlusõigus, kinnistusraamatu registri pidamine jm.⁹² Seega põhjalikumalt tagatiste regulatsiooni analüüsivat ja ühendavat regulatsiooni on oodata alles seoses eurohüpoteegi edasiste arutelude ja loomisega. Autori hinnangul oleks edasine diskussioon ja kontseptsiooni väljatöötamine eurohüpoteegi nimel hea võimalus teostada võrdlevat analüüsi erinevate eelpool loetletud seaduste osas.

Hüpoteekkrediidi direktiiv ei anna suuniseid tagatiskokkulepete osas aga suunab sellega seondult olulisi valdkondi: tagatise müügist saadav hind ja elamistingimused sundtäitmise järel.

Tagatisvara sundtäitmise puhul on võlgniku huviorbiidis tagatisvara realiseerimise hind. Kuna sellest sõltub kui palju jääb võlgnik pärast tagatise realiseerimist veel võlgu krediidiandjale. Kui kinnisasja eest saadav hind mõjutab tarbija võlgnetavat summat, kehtestavad liikmesriigid menetlused või meetmed, mis võimaldaksid saada sundtäitmisele pööratud kinnisasja eest parim võimalik hind.⁹³ Eestis teostab sundtäitmise täitemenetleja vastavalt täitemenetluse seadustikule. Kinnisasjad müüakse reeglina sundenampakkumisel (TMS § 150). Alternatiiv on müüa kohtutäituri kontrolli all (TMS § 157 ja 102), mis on mõnede näidete puhul tõestanud parema alternatiivina kuna võlgnikul on võimalus ise müügihinda läbi rääkida ja täitemenetluse kulud võivad olla madalamad kui enampakkumisel. Aga alternatiivne müügi võimalus on võimalik vaid juhul kui on olemas kreditori nõusolek või enampakkumine on läbi kukkunud (TMS § 102 lg 1 pt 2). Enampakkumise kinnisvaraobjekti väärtuse hindab kohtutäitur vastavalt krediidiandja ja võlgniku kokkuleppele, selle puudumisel lähtub harilikult väärtusest (TMS § 74 lg 4 ja 5). Kui pooled ei ole rahul määratud väärtusega, siis kohtutäitur laseb vara väärtuse hinnata eksperdil (TMS 74 lg 8). Kohtutäituri hinnangu vaidlustamise võimaldab kontrollida kohtutäituri tegevust ja seeläbi jõuda parima hinnani.⁹⁴ Hind kujuneb turu pakkumise ja nõudluse tulemusena. Hind ei ole ka direktiivi 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes rakendusalas (art 4 lg

⁹² Josipovic, T., *supra nota* 89, 223-253.

⁹³ ELT L 60/34, 28.2.2014, art 28 p 5.

⁹⁴ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

2)⁹⁵. Euroopa Kohtu lahendid ebaõiglaste tingimuste hindamise osas ei ole käsitletud tegelikke tehingute resultaate, vaid pigem protseduurilise õigluse hindamisega.⁹⁶

Tagatisõiguste kasutamine elamukinnisvara puhul (elamu, korter jne) üldiselt lõppeb tagatise omaniku ja tema pere kodu kaotamisega. Kodu kaitse on põhiõigus. See on seotud mitmete instrumentidega, näiteks Euroopa Liidu põhiõiguste harta artikkel 7 („Igaühel on õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu, kodu ja edastatavate sõnumite saladust.“) ja Euroopa Inimõiguste Konventsiooni artikkel 8 („Igaühel on õigus sellele, et austataks tema era- ja perekonnaelu ja kodu ning sõnumite saladust.“).⁹⁷

Euroopa Inimõiguste Kohus leidis 25. juuli 2013. aasta kohtulahendis *Rousk v Rootsi* (avaldus 27183/04), et Rootsi rikkus konventsiooni artiklit 8 ja konventsiooni protokollit 1 (vara kaitse). Maksuamet algatas kaebaja maksuvõla sissenõudmiseks täitemenetluse ning kohtutäitur müüs kaebaja kodu avalikul enampakkumisel. Enampakkumise päeval rahaldas maksuamet kaebaja taotluse võla maksetähtaja pikendamiseks, kusjuures kaebaja tasuski võla uue tähtaja jooksul. Pärast makse teostamist jäi sissenõutavaks summaks 800 eurot. Kohtutäiturit tähtaja pikendamisest ei teavitatud ning ta müüs kaebaja kodu avalikul enampakkumisel, misjärel uus omanik alustas menetlust kaebaja ja tema abikaasa väljatõstmiseks. Sisuliselt müüdi kaebaja kodu avalikul enampakkumisel 800 euro suuruse võla katteks, mis EIK-i arvates oli ilmselgelt ebaproportsionaalne.⁹⁸ Lisaks rõhutab kohus (punkt 137), et kodu kaotus on ekstreemne vorm häirida kodu austamise õigust. Samuti peavad häirimiseni viivad otsustusprotsessid olema õiglased. Punktis 138 kohus leiab, et on aktsepteeritav vajadus vara, sh eraisiku kodu, müüa maksude sissenõudmiseks aga rõhutades seejuures, et meetmed peavad tagama indiviidile tema kodu austuse. Sisuliselt sama tulemuseni jõuti *Zehentner vs Austria* kaasuses, mis käsitles korteri sundmüüki.⁹⁹ Samuti on EIK kohtupraktika leidnud, et kui isikut ähvardab kodu kaotus, peaks kohus hindama põhiõigusi riivava meetme proportsionaalsust.¹⁰⁰ Isikul peab olema õigus väljatõstmise otsust kohtulikult vaidlustada ja sellega peab kaasnema väljatõstmise otsuse täitmise

⁹⁵ Euroopa Ühenduste Nõukogu 5. aprilli 1993 direktiiv 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. Euroopa Ühenduste Teataja, L 95, 21.04.1993.

⁹⁶ Domurath, I. (2018). Mortgage Debt and the Social Function of Contract. *European Law Journal*, 22/6, 758-771.

⁹⁷ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

⁹⁸ *Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendite ülevaade nr 171*. (2013). Riigi Teataja. Kättesaadav: https://www.riigiteataja.ee/oigusuudised/kohtuudiste_nimekiri/4476, 7. aprill 2021.

⁹⁹ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

¹⁰⁰ *Kay and Others v United Kingdom*, no 37341/06, ECHR 21.12.2010; *Orlic v Croatia*, no 4883/07, ECHR 21.09.2011.

peatamine.¹⁰¹ Hüpotekkreediidi direktiiv juhendab, et kui pärast sundtäitmise menetlust jääb alles võla jääk, peaksid liikmesriigid tagama, et kaitstud on elementaarsed elutingimused, ja kehtestama meetmed, mis hõlbustavad laenu tagasimaksmist, kuid ei lase samas tekkida pikaajalisel ülemäärasel võlgnevusel.¹⁰²

Eesti Vabariigi põhiseaduses on sätestatud kodu puutumatus (PS § 33)¹⁰³. Samuti on igäihe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud (PS § 32).¹⁰⁴ Kodu puutumatus jämedamaid rikkumisi on ebaseaduslik elamispiinalt väljatõstmise.¹⁰⁵ Riigikohus on käsitlenud kodu puutumatus ka eluruumi valduse väljanõudmise kontekstis täitemenetluses, mõtestades PS § 33 õigust õigusena eluruumile.¹⁰⁶ Kodu puutumatus riive osas on aga Riigikohus leidnud, et kinnisasja väljanõudmise regulatsioonis ei ole ebaproportsionaalsust, kuna valduse väljanõudmine järgneb omandi kaotusele ja õiguste lõppemisele täitemenetluse käigus. Täitemenetluse käigus sissenõude pööramist võlgniku varale ei saa pidada ebaproportsionaalseks, sest ka sissenõudja ja kinnisasja omandaja on põhiõigused, mis peavad olema kaitstud ja tasakaalustavad võlgniku põhiõigusi.¹⁰⁷ Siinkohal on asjakohane märkida, et põhiseaduse § 33 (kodu puutumatus) laieneb ka juriidilistele isikutele¹⁰⁸ ning seega ei ole oluline kas kinnisasja väljanõudmine on füüsilise või juriidilise isiku kasuks. Eesti seadusandluses ei ole rohkem spetsiifilisi kaitsemehhanisme võlgniku kodu kaitseks.¹⁰⁹ Eesti Vabariik ei ole võtnud endale kohustust tagada igale isikule eluaset.¹¹⁰ Kui aga füüsiline isik tõstetakse välja tema kodust, siis on tal õigus taotleda eluruumi tagamist lähtuvalt SHS §-st 14 lg 1. Muuhulgas on Riigikohus leidnud, et linn peab tagama sotsiaalkorterid kõikidele isikutele, kellel on SHS § 14 lg-st 1 tulenevalt õigus linnalt eluruum saada.¹¹¹ Samas on reaalne sotsiaalkorterite järjekord väga pikk.¹¹²

¹⁰¹ Gladysheva v Russian Federation, 7097/10, ECHR 06.03.2012.

¹⁰² ELT L 60/34, 28.2.2014, preambul p 27.

¹⁰³ Eesti Vabariigi põhiseadus § 33. RT I, 15.05.2015, 2.

¹⁰⁴ Eesti Vabariigi põhiseadus § 32. RT I, 15.05.2015, 2.

¹⁰⁵ Pild, M., Kõve, V. (2015). *Isikute väljatõstmise täitemenetluses, võrdlev analüüs*. Justiitsministeerium, viidatud RKKK 30.12.1999, 3-1-1-29-99. Kättesaadav:

https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/isikute_valjatostmine_taitemenetluses.pdf, 27. märts 2021.

¹⁰⁶ Kask, O., Sepp, H. Põhiseaduse § 33 kommentaar p 8., viidatud RKTkm 11.11.2015, 3-2-1-122-15, p 25 jj. Ü. Madise jt (toim). (2020). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kättesaadav:

https://pohiseadus.ee/sisu/3504/paragrahv_33, 28. märts 2021.

¹⁰⁷ Pild, M., Kõve, V., *supra nota* 105, viidatud RKTk 3-2-1-122-15 p 27.

¹⁰⁸ *Ibid*, viidatud RKPJKo III-4/A-4.

¹⁰⁹ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

¹¹⁰ Kask, O., Sepp, H. Põhiseaduse § 33 kommentaar p 1, viidatud RKTkm 3-2-1-122-15, p 25 jj. Ü. Madise jt (toim). (2020). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kättesaadav:

https://pohiseadus.ee/sisu/3504/paragrahv_33, 27. märts 2021.

¹¹¹ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

¹¹² Pitšugina, R. (2020). Tallinna munitsipaalorterite järjekorras on 2500 inimest. Kättesaadav:

<https://www.err.ee/1102525/tallinna-munitsipaalorterite-jarjekorras-on-2500-inimest>, 25. aprill 2021.

Eelnevalt viidatud hüpoteekkrediidi direktiivis käsitletud „elementaarsed elutingimused“ sisaldub direktiivi preambulis. Samas aga direktiivi artiklites käsitletud elementaarsete elutingimuste temaatika puudub. Näiteks võlaõigusseaduse muutmise¹¹³ eelnõu lisa käsitleb hüpoteekkrediidi ja Eesti seadusandluse vastavustabelit, mis puudutab aga ainult artiklite vastavust (ja mitte preambuli analüüsi). Seega näiteks elementaarsete elutingimuste tagamise aspekti ei ole seega analüüsitud. Kuna riigil isikule eluaseme tagamise kohustust pole, siis peab tagatise andja ehk kodust ilma jäänud isik lootma SHS-st tulenevale toele. Kuna praktikas on välja toodud väga pikk sotsiaalkorterite järjekord, siis tegelikult ei ole ka sotsiaalhoolekanne kindlalt tagatud. Seega ei saa kindlalt väita, et direktiivis käsitletud elementaarsete elutingimuste kaitse on tagatud.

Loomulikult on Eesti seadusandluses ette nähtud õiguskaitsevahendid täitemenetluse peatamiseks. Täitemenetluse aluseks on kohtulahend (TMS § 2 lg 1 p 1) või täitemenetluses läbiviidud sundenampakkumise akt (TMS § 2 lg 1 p 15).¹¹⁴ Enamus täitemenetlusi alustatakse mitte kohtulahenditega vaid notariaalne leping on täitedokumentiks. Seetõttu on eriti oluline võlgnikule omada abinõu, mis aitab tal peatada kodu kaotamise, kui asjakohased vastuväited eksisteerivad.¹¹⁵

Hüpoteekkrediidi direktiivi võlgnevuste ja sundtäitmise valdkonnale pühendatud artikkel 28 nendib, et liikmesriigid ei takista krediidilepingu pooltel sõnaselgelt kokku leppimast, et tagatise või tagatise müügist saadava tulu üleandmisest krediidiandjale piisab krediidi tagasimaksmiseks.¹¹⁶ See on oluline aspekt tarbija kaitseks teoorias, praktikas aga säärane lahendus Euroopa Liidu liikmesriikides ei ole levinud. See tähendab „võtmed kätte“ lähenemist, kus turusituatsiooni halvenedes või võlgniku maksevõime vähenedes võlgnik annab tagatise pangale ja sellega loobub laenust. Kinnisvara väärtuse vähenemise tulemusena järelikult pank katab saadud kahju, kuna tagatise müügist saadud tulust ei piisa laenu täielikuks tagasimaksmiseks. Seni on „võtmed kätte“ lähenemist rakendatud Lätis ja arutelu all olnud Hispaanias.¹¹⁷ Eesti tänane seadusandlus aga tagatise sundtäitmise järel võlast ei vabasta ning turul ei ole levinud säärastes laenutingimustes kokkulepped.

¹¹³ Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskirja lisa 1: Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute direktiivi 2014/17/EL ning võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu sätete vastavustabel. 2015. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/3c646e4b-594e-4de8-99a5-4c6caeab3299>, 11. aprill 2021.

¹¹⁴ RT I, 09.04.2021, 3.

¹¹⁵ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

¹¹⁶ ELT L 60/34, 28.2.2014, art 28 p 4.

¹¹⁷ Harris, R., Meir, A. (2015). Recourse Structure of Mortgages: A Comparison between the US and Europe. *CESifo DICE Report*, 13, 15-22.

Muuhulgas on küsitav hüpoteekkrediidi direktiivis kolmandate isikute kui tarbijate huvid, kes pole osalised krediidilepingus vaid tagatiskokkuleppes: isikud, kes on andnud oma kinnisvara tagatiseks, aga ei ole ise võlgnikud. Direktiivi preambuli punkt 15 ütleb, et eesmärk on tagada kinnisvarakrediidilepinguid sõlmivatele tarbijatele kõrgetasemeline kaitse ja seepärast tuleks käesolevat direktiivi kohaldada kõigi kinnisvara tagatisel antud laenude suhtes laenu otstarbest olenemata, refinantseerimis- või muude krediidilepingute suhtes, mille abil omanik või kaasomanik saaks säilitada kinnisvara või maa omandiõiguse. Kui aga krediidilepingus osalev(ad) pool(ed) ei ole sama isik kui omanik, siis kuidas on võimalik omanikul/kaasomanikul säilitada kinnisvara või maa omandiõigus? Eesti Vabariigi Riigikohus on näiteks käsitlenud kolmandaid isikuid seoses tagatiskokkuleppega ja eesmärk oli kolmandate isikute kui tarbijate, kes ei ole ise laenajad aga tagavad laenu oma kinnisvaraga, huvide kaitse.¹¹⁸ Hüpoteekkrediidi direktiiv keskendub krediidilepingule ja mitte tagatislepingule, mistõttu ainuke tagatislepingut sõlmiva tarbija kaitse aspekt võiks olla lepingueelne teavitamiskohustus.¹¹⁹ RKTko kohtulahend 3-2-1-64-12 leidis, et ilma erikokkuleppeta ei tohiks tarbijaid puudutav tagatiskokkulepe tagada tulevikus sõlmitavatest käenduslepingutest tulenevaid kohustusi. See laiendaks kinnisasja omaniku ehk kolmanda isiku vastutust kohustuste täitmise eest ulatuses, mida ta ise (kinnisasja omanik) kontrollida ei saa.¹²⁰

Suurimad makroökonomilise mõjuga elamukinnisvara turu kõikumised on toimunud Iirimaa, Hispaanias ja Ameerika Ühendriikides.¹²¹ Shally on analüüsinud kriisijärgset eluasemelaenu kinnisvara õiguskeskkonda Iirimaa ja Hispaania näitel, kus mõlemad on rakendanud liikmesriikidena hüpoteekkrediidi direktiivi. Eluasemelaenu reguleerimine on jätkuvalt olnud dünaamiline ja arenev õigusvaldkond. Antud näidete puhul on olnud iseloomulik kriisireformi keskmeks avaliku õiguse tarbijaõiguse raamistiku ja finantsteenuste reguleerimine. Samas riiklik lepingu- või asjaõigust käsitlev eraõiguse raamistik on olnud võrdlemisi staatiline. Seejuures on muutumatuks jäänud võlgnikest laenajate aspekt: eraõiguses on reguleeritud hüpoteegipidajate tagatisõiguse realiseerimine, mis määrab tarbijate kodu säilitamise või kaotamise. Shally analüüsitud näidete puhul on see aspekt kriisijärgselt jäänud fundamentaalselt muutumatu.¹²²

¹¹⁸ Sein, K., Lilleholt, K. (2014), *supra nota* 45, 20-46.

¹¹⁹ ELT L 60/34, 28.2.2014.

¹²⁰ RKTko 3-2-1-64-12 p 29.

¹²¹ Duca, J. V., Muellbauer, J., Murphy, A. (2010). Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: Lessons for the future. *Journal of Financial Stability*, 6/4, 203-217.

¹²² Lynch Shally, K. (2020). Post Crisis Residential Mortgage Regulation: Paradigm Shift or Optical Illusion for Consumers in Ireland and Spain, *Journal of Business Law*, 123-149.

Lisaks on Domurath leidnud, et Euroopa Liidu hüpoteekkrediidi seadused on eelkõige lähtuvad *pacta sunt servanda* põhimõttest, mida peegeldab krediidiandja õigus kahjumite kompensatsiooniks ning samuti toetavad seda lähenemist riiklikud täitemenetluse protseduurid. See aga tähendab, et säärane lähenemine ei täida sotsiaalset funktsiooni ja ei kaitse tarbijat negatiivsete ettenägematute olukordade eest. Laenaja peamine kohustus - laenu kättesaadavus - on teostatud, kui laenu tarbijale pakutakse. Samas teine pool, tarbija, peab jätkama eluasemelaenu tagasimakseid mitmeid dekaade, mis on pikk periood, kui võivad esineda ettenägematud sündmused.¹²³ Kuna hüpoteekkrediidi direktiivi võlgnevusi ja sundtäitmisi käsitlev artikkel on väga üldsõnaline, ei ole direktiivi rakendavad liikmesriigid kohustatud tagatisõiguse realiseerimise valdkonda analüüsima. Hüpoteekkrediidi direktiivi rakendamisel Eesti seadusandlusesse on seadusemuudatuse seletuskirja lisa 1¹²⁴ analüüsitud iga direktiivi artikli vastavust. Sellest kaugemale vaatamine ja analüüsi vajadus aga ei ole olnud vajalik. Võrreldes viimase majanduskriisiga on suunatud palju regulatsioone eluasemelaenu väljastamise etapile (vastutustundlik laenamine, tarbija teadlikkuse tõstmine ja informeerimine jne). Samas on jäänud tähelepanuta eluasemelaenu teine oluline etapp – laenu lõpetamine, iseäranis juhul kui lepingu lõpetamine leiab aset võlgnevuse tõttu ja nõude rahuldamine lõppeb tagatise realiseerimisega ehk kodu kaotamisega.

2010. aastal vastu võetud võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eesmärk oli pakkuda makseraskustesse sattunud füüsilistele isikutele paremat väljatulekut raskest olukorrast. Strateegiliselt see peaks kandma sotsiaalse heaolu eesmärki.¹²⁵ Välja töötatud seaduse kitsaskohtadeks aga osutusid puudulik mõjuanalüüs Eesti pangandussektorile, finantssüsteemile ja majandusele laiemalt.¹²⁶ Eelnevalt välja toodud eurohüpoteegi kontseptsiooni täpsem väljatöötamine võiks olla aluseks, et analüüsitakse neid seni puutumatuks jäänud valdkondi ning tuvastatakse võimalikud arengusuunad. Samas peab arvestama, et tarbijaga seotud õiguskeskkonna parendamine ei pruugi olla lihtne. Nagu eelpool mainitud Jolls, Sunstein ja Thaler leidsid, ei käitu inimesed ratsionaalselt nagu seaduseandjad ja poliitika kujundajad ootavad.¹²⁷ Näiteks Gomezi arvates selleks, et leida parenduskohti tarbijat puudutavas õiguskeskkonnas, mis muuhulgas toetaks sotsiaalset heaolu, peaks arvesse võtma tarbija käitumise empiirilisi

¹²³ Domurath, I. (2018). *supra nota*, 96, 758-771.

¹²⁴ Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskirja lisa 1: Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute direktiivi 2014/17/EL ning võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu sätete vastavustabel, *supra nota* 113.

¹²⁵ Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu seletuskiri, *supra nota* 52.

¹²⁶ *Ibid.* Vabariigi Valitsuse vastus, Rahandusministeeriumi arvamus (lisa 2), Eesti Panga arvamus (lisa 3).

¹²⁷ Jolls, C., Sunstein, C. R., Thaler, R. H., *supra nota* 29, 1471-1550.

uuringuid.¹²⁸ Sotsiaalse heaolu üks olulisi aspekte oleks kindlasti eelnevalt analüüsitud hüpoteekkrediidi direktiivis käsitletud elementaarsete elutingimuste kaitse tagamine. Käesoleva töö autori hinnangul vajab sotsiaalset heaolu tagav seadusandluse parendamine empiirilistele uuringutele tuginevat analüüsi, kuna see tagaks lõpliku valmisoleku järgmiseks majanduskriisiks.

2.2. Hüpoteegipidaja õigused oma nõuete realiseerimiseks

Eelnevates peatükkides on juba käsitletud põhimõtet, et tarbijaga seonduvaid lepinguid on peetud vajalikuks tänapäeva tarbimisühiskonnas reguleerida. Eluasemelaenudega seonduv hüpoteekkrediidi direktiiv käsitleb paljusid tarbija kaitseks mõeldud aspekte, kuid ei anna täpsemaid juhiseid hüpoteegipidaja kasuks seatavate tagatiskokkulepete osas. Hüpoteekkrediidi direktiivi rõhuasetus on tarbija krediidivõimelisuse hindamisel. Krediidi andmise argument ei ole tagatiseks oleva kinnisvara väärtus, vaid tuleb keskenduda tarbija võimele täita krediidilepingust tulenevaid kohustusi.¹²⁹ Rõhuasetus on autori hinnangul asjakohane, kuna seeläbi tagatiste sundtäitmiseni jõuab võimalikult vähe tarbijaid, mis kokkuvõttes on kasulik kõigile pooltele. Samas ei saa olema kunagi olukorda, kus ei oleks ühtegi võlgnevust ja sundtäitmist. Eluasemelaenu lepingud on pikad kestvuslepingud, kuid võib esineda sündmusi, mida ei suutnud ette näha krediidiandja hindajana ega krediidisaja ise. Tarbijakrediidilepingute puhul on kesksiks küsimuseks võimekus hinnata tarbija maksevõimet. Krediidiandja on info asümmeetria seisukohalt soodsamal positsioonil ja oma kutsetegevuse tõttu peaks kandma enam sellise hindamise vigade tulemusel kantavaid riske, mis tulevad krediidilepingute täitmata jätmisest. Seetõttu on ette nähtud karistusnomrid juhaks kui maksevõimet ei ole hinnatud. Kuna hüpoteekkrediidi direktiiv reguleerib hüpoteegipidaja õigusi oma nõuete realiseerimisel väga üldiselt, siis hüpoteegipidaja õigused lähtuvad eelkõige siseriiklikest normidest.

2.2.1. Tagatiseks antud elamukinnisvara säilimise tagamise nõue

Tagatistega vahetult seotud hüpoteegipidaja õigused asjaõigusseaduses käsitlevad väärtuse vähenemist. AÕS §-d 334-335 käsitlevad kinnisasja väärtuse vähenemist või selle ärahoidmist. Kui omaniku tegevuse tulemusena väheneb koormatud kinnisasja väärtus, on hüpoteegipidajal

¹²⁸ Gomez, F. (2010). The empirical missing links in the Draft Common Frame of Reference. H.-W. Micklitz, Cafaggi, F. *European Private Law after the Common Frame of Reference*, 122-142. Cheltenham, UK : Edward Elgar Publishing Limited.

¹²⁹ ELT L 60/34, 28.2.2014, preambul p 55.

õigus nõuda, et kinnisasja omanik edasise kahjuliku tegevuse lõpetaks.¹³⁰ Hüpoteegipidaja võib ise tegutseda kohtulahendi alusel kui vastasel juhul kinnisasja väärtus väheneks. Ilma kohtulahendita võib tegutseda ainult juhul kui viivitamisel kinnisasja väärtus oluliselt väheneb.¹³¹ Kui kinnisasja väärtuse vähenemine on juba toimunud, võib hüpoteegipidaja nõuda kinnisasja endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist. Nende mittetäitmisel võib hüpoteegipidaja nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist ulatuses, mille võrra koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud. Kui koormatud kinnisasja väärtus on vähenenud omaniku süüta, võib hüpoteegipidaja täiendavat tagatist või võla osalist tasumist nõuda ulatuses, milles kinnisasja omanikule on väärtuse vähenemine hüvitatud.¹³² Erinev on aga olukord eluasemelaenu puhul. AÕS §-i 335 lg 3 alusel ei saa hüpoteegipidaja nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, millel asub füüsilise isiku põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu. Eluasemelaenule kehtivat lisatagatise keelu sätet on täpsemalt käsitletud eelnevates peatükkides. Vaadates antud sätet hüpoteegipidaja õiguste aspektist tähendab see, et hüpoteegipidaja saab nõuda täiendavat tagatist või võla osalist tasumist teatud olukordades: 1) kui tegemist ei ole füüsilise isiku põhilise eluasemega ning 2a) väärtus ei ole vähenenud või 2b) väärtus on küll vähenenud aga see ei ole tulenevalt turuolukorra muutuste tõttu.

2.2.2. Tagatise realiseerimine krediidilepingu rikkumisel

Hüpoteegipidaja õigused oma nõude realiseerimiseks tulenevad VÕS §-ist 416 (täpsemalt välja toodud peatükis 1.1.1.) õigusega üles öelda leping kui tarbija on olnud täielikult või osaliselt viivituses vähemalt kolme järjestikuse tagasimaksega. Eluasemelaenude tagasimaksed on tavaliselt igakuised¹³³ ehk see tähendab võlgnevust 90 päeva või rohkem. See printsiip on kooskõlas krediidasutustele ja investeerimisühingute suhtes kohaldatava CRR-ga, mis defineerib võlgniku makseviivituse kui üle 90 päeva tasumata nõue.¹³⁴

Kui hüpoteegipidaja nõuet ei täideta, on hüpoteegipidajal lähtuvalt AÕS § 352 lg-st 1 õigus nõuda hüpoteegi realiseerimist ehk nõuda kinnisasja müüki. Oluline on siinkohal hüpoteegi mitteaktseessoorsuse piiratus hüpoteegi realiseerimisel: hüpoteek asjaõigusena ei anna

¹³⁰ AÕS, RT I, 22.02.2019, 11. § 334 lg 1.

¹³¹ AÕS, RT I, 22.02.2019, 11. § 334 lg 2.

¹³² AÕS, RT I, 22.02.2019, 11. § 335 lg 2 ja 3.

¹³³ Ford, J., Wallace, A., *supra nota* 23, 348-349.

¹³⁴ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013 määrus (EL) nr 575/2013, krediidasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta (CRR), ELT L 176/1, 27.6.2013, art 178 p 1b.

hüpoteegipidajale abstraktset õigust nõuda täitemenetluses kinnisasja müüki, vaid seda saab teha vaid nõude olemasolul selle rahuldamiseks.¹³⁵

Üldjuhul seatakse krediidiandja kasuks hüpoteegiga seonduvalt järgmised kokkulepped¹³⁶:

- 1) hüpoteegi seadmise kokkulepe (AÕS § 641, § 326);
- 2) tagatav kokkulepe (eelkõige krediidileping, VÕS § 396);
- 3) notariaalselt tõestatud tagatiskokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, s.t määratakse hüpoteegist tuleneva tagatise ulatus (AÕS § 346 lg 2);
- 4) notariaalselt tõestatud kohese sundtäitmise kokkulepe, millega kinnisasja omanik annab hüpoteegipidajale õiguse pöörduda hüpoteegi realiseerimiseks täituri poole (TMS § 2 lg 1 p 19).

Tavaline praktika on pankadel enda kasuks seatavate hüpoteekide puhul sõlmida ka kohese sundtäitmise kokkulepe. Selliste kokkulepete laiem eesmärk on tsiviilkäibe lihtsustamine ja hüpoteegi tagatisväärtuse tõstmine.¹³⁷ Kui kohese sundtäitmise kokkulepe on sõlmitud, siis on hüpoteegipidajal õigus pöörduda kohtutäituri poole ja nõuda AÕS § 352 lõike 1 alusel hüpoteegi realiseerimiseks koormatud kinnisasja müüki ilma kohtulahendita.¹³⁸ Säärast kokkulepet sõlmides nõustub kinnistu omanik kindlatel tingimustel oma omandist loobuma ja juba ette taluma täitemenetlust kinnisasja suhtes hüpoteegist tulenevalt ilma kohtulahendita.¹³⁹ Majandussurutise mõju avaldub muuhulgas täitestatistikas ning notariaalsete lepingute sundtäitmise osas selgelt suurenesid menetlusse võetud notariaalsed lepingud ja nõude rahuldamisega lõpetatud hüpoteegi toimikud perioodil 2007-2010. Riigikohus menetles hagnosis sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks ainult üheksal korral alates aastast 2006 kuigi perioodil 2006-2010 võeti menetlusse 7370¹⁴⁰ notariaalset hüpoteegi lepingut. Selle statistika põhjal võib järeldada, et võlausaldajad ei kuritarvita sundtäitmise võimalust.¹⁴¹ Seega on hüpoteegipidajal enamasti õigus pöörduda laenu makseviivituse tekkimisel kohtutäituri poole täitemenetluse alustamiseks. See on hüpoteegipidaja jaoks ühtlasi efektiivne lahendus nõude rahuldamiseks.

¹³⁵ Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Puri, T., *supra nota* 42, 512 p. 3.8.1.

¹³⁶ Madise, Ü. (2019), *supra nota* 38.

¹³⁷ Varul, P. Kull, I. Kõve, V. Käerdi, M. Puri, T., *supra nota* 42, 630.

¹³⁸ RKTko 2-16-11056, p 15.

¹³⁹ Madise, Ü. (2019), *supra nota* 38.

¹⁴⁰ Viidatud allika (Aleksand, A., 2011) tabelis lehekülgedel 462-463 tulba „Aasta jooksul menetlusse võetud notariaalsed lepingud. Hüpoteek (sh laevahüpoteek).“ summa.

¹⁴¹ Aleksand, A. (2011). *Quo vadis*, notariaalne leping täitedokumentina? *Juridica*, VI, 458- 467.

Eelmises peatükis käsitletud Euroopa Inimõiguste Kohtu kohtulahendis *Rousk v Rootsi* leiti, et võlgniku kodu müüdi avalikul enampakkumisel 800 suuruse euro võla katteks, mis oli ebaproportsionaalne. Õiguskantsleri arvamust on küsitud sarnase situatsiooni osas kui isik pöördus järgmiste küsimustega: kas 1200 euro suuruse laenuvõla tõttu on hüpoteegipidajal õigus asjaõigusseaduse § 352 lõike 1 alusel nõuda 120 000 eurot maksva kinnisasja müüki täitemenetluses? Kas nimetatud säte on kooskõlas põhiseaduse §-ga 32, kuna sundtäitmine toimub ilma kohtuotsuseta? Põhiseaduse § 32 kaitseb kinnisasja omanikku nõusolekuta võõrandamise eest. Hüpoteegi seadmise leping ja kohese sundtäitmise kokkulepe eeldavad kinnisasja omaniku nõusolekut.¹⁴² Enamasti on krediidiandja kasuks seatud hüpoteegiga seoses tehtud kohese sundtäitmise kokkulepe. Mis puudutab võla suuruse ja seatud hüpoteegi suuruse vahet, siis õiguskantsler viitab, et seadus ei võimalda kogu kinnisasjale ulatuva hüpoteegi realiseerimiseks ette näha üksnes koormatud kinnisasja reaal- või mõttelise osa müüki.¹⁴³ Seega hüpoteegipidajal on õigus nõuda sundtäitmist ka siis, kui hüpoteegisumma või tagatud nõude suurus on väiksemad kinnisasja eeldatavast väärtusest ja sundtäitmisel saadavast rahast.¹⁴⁴ Müügist saadud rahast saab aga võlausaldaja endale laenuvõla suuruse summa.¹⁴⁵ Õiguskantsleri vastusest ei nähtu viiteid seadustele või kohtulahenditele, mis Eesti õiguskeskkonnaks annaks alust apelleerida ebaproportsionaalsele täitemenetlusele nagu *Rousk v Rootsi* kaasuses. Praegune Eesti regulatsioon soosib hüpoteegipidajat, kellel on õigus nõude rahuldamiseks üsna kiirelt ja efektiivselt realiseerida hüpoteek.

Järgnevas peatükis on analüüsitud majanduskriisi olukorras huvide tasakaalu, kuna majanduskriis võib esile kutsuda teatud huvide muutusi.

2.3. Majanduslanguse mõju elamukinnisvara tagatistele ja sellega seotud nõuetele

2.3.1. Tagatiseks seatud kinnisvara väärtuse vähenemisega seotud võimalikud nõuded

Majanduskriis on majandusesiseste vastuolude erakordne teravnemine, mille tagajärjel ilmnevad seisaku-, tagasilangus- ja laostumistähtused kogu rahvamajanduses või selle mõnes osas.¹⁴⁶ USA

¹⁴² Madise, Ü. (2019), *supra nota* 38.

¹⁴³ *Ibid.*

¹⁴⁴ RKTko 3-2-1-93-06, p 15.

¹⁴⁵ Madise, Ü. (2019), *supra nota* 38.

¹⁴⁶ Mereste, U. (2003). *Majandusleksikon*. I, A-M. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus. 551.

majandusuuringute riikliku büroo (NBER) defineerib majandussurutise kui kahe järjestikuse kuu jooksul toimunud majanduslanguse, mis hõlmab kogu majandust. Mõju peegeldub näiteks reaalse SKT ja reaalsete sissetulekute languses, tööhõives, tööstustoodangus ja jaemüügis.¹⁴⁷ 2007. aastal kogesid elamukinnisvara- ja finantsturud kaasaegse ajaloo ühte suurima volatiilsusega perioodi. Seni hoogsalt tõusnud elamukinnisvara hinnad langesid järsult.¹⁴⁸ See toob kaasa olukorra, kus laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhtarvu muutus (LTV) suhe muutub oluliselt. Liiga kõrged LTV suhtarvud võivad põhjustada kogu eluasemelaenu turu avatuse vapustustele.¹⁴⁹

Mikrotasandil on oluline muutus laenuandja ja laenusaaaja vaatenurgast. LTV suhtarvu muutus 100%-le või kõrgemaks on laenuandja jaoks oluline riskide suurenemine. Kui LTV on rohkem kui 100%, siis ei kata tagatiseks oleva kinnisvara väärtus laenusummat. Laenuandja aspektist on tegemist riskide suurenemisega, kuna võib esineda olukord kui laenu tagatiseks oleva kinnisvara väärtus on väiksem kui laenusaaajalt nõutav laenusumma. Laenusaaaja aspektist vaadatuna on ta rohkem võlgu kui ta saaks oma kinnisvara müügist. Scalon jt on seda nimetanud „negatiivseks kapitaliks“ (*negative equity*). Ameerika Ühendriikide allikad nimetavad olukorda „*underwater mortgages*“.¹⁵⁰ Autor nimetab seda siinkohal alatagatud laenuks, kuna tagatise väärtus ei kata täielikult laenusummat. Alatagatus ei vii tingimata võlgnevusteni või laenu tagatise äravõtmiseni laenu katteks seni kuni laenusaaaja suudab tasuda laenu tagasimakseid. Kui laenusaaaja peab müüma või uuesti pantima tagatiseks oleva kinnisvara, tekib probleem. Müüja ehk laenusaaaja võlgneb laenuandjale rohkem kui tagatise müügist saadav raha ja uuesti pantimine on võimatu, kuna väärtus ei kata enam vajalikku laenusummat.¹⁵¹

USA kinnisvaraturu kokkuvarisemise järel on miljonid koduomanikud rohkem võlgu kui nende kodude ehk tagatiste väärtus. 2009. aasta kolmandas kvartalis olid USA-s rohkem kui 34% kõigist panditud kinnisvaradest alatagatud (*underwater*). Seejuures alatagatus oli 2009. aasta teise kvartali andmetel märkimisväärne: 16% koduomanike kohustused ületasid varasid (*negative equity*)

¹⁴⁷ *National Bureau of Economic Research*. Kättesaadav: <https://www.nber.org/research/business-cycle-dating#:~:text=The%20NBER's%20traditional%20definition%20emphasizes,more%20than%20a%20few%20months.&text=It%20views%20real%20gross%20domestic,measure%20of%20aggregate%20economic%20activity,30>, 30. aprill 2021.

¹⁴⁸ Scanlon, K., Lunde, J. Whitehead, C. (2011). Responding to the Housing and Financial Crises: Mortgage Lending, Mortgage Products and Government Policies. *International journal of housing policy*, 11 (1). 23-49.

¹⁴⁹ Benito, A. (2006). The down-payment constraint and UK housing market: Does the theory fit the facts? *Journal of Housing Economics*, 15. 1-20.

¹⁵⁰ White, B. T. (2010). Underwater and Not Walking Away: Shame, Fear, and the Social Management of the Housing Crisis. *Wake Forest Law Review*, 45/ 4, 971-1024.

¹⁵¹ Scanlon, K., Lunde, J. Whitehead, C., *supra nota* 148, 1-20.

rohkem kui 20%.¹⁵² Scalon jt andmetel on Euroopa puhul võrreldavad näited järgmised: Taanis tõusis alatagatud laenude osakaal 15%-lt (1987-2005 vahemikus) 40%-le. Islandil oli novembris 2008 hinnanguliselt 5% kodude omanikest rohkem võlgu kui nende panditu kinnisvara väärtus. Sama näitaja Norras *Norwegian Institute for Urban and Regional Research* andmetel oli samad näitajad 2008 aastal 5% võrreldes aasta varasemaga 2%; Ühendkuningriikides *Bank of England* uuringu põhjal oli 7-11% alatagatud laene 2009. aasta kevadeks, kuigi hinnang alatagatuse rahalise väärtuse suurusele oli pigem madal.¹⁵³ Irimaal tõusis sama näitaja 15%-lt (2009. aasta lõpus) 25%-le (2010. aasta lõpuks).¹⁵⁴ Tagatiseks olevate varade müük allahindlusega on põhjustatud tavaliselt seetõttu, et tagatisobjektid soetati kõrgemate kinnisvarahindade perioodil ning müüakse kui turg on rohkem kõikum.¹⁵⁵

COVID-19 kriis sai alguse 2020. aasta alguses¹⁵⁶ ja käesolevaks töö koostamise hetkeks kestnud aasta, seejuures kahe suurema viirusleviku lainena. COVID-19 kriisi lõplikke mõjusid on praeguseks veel keerukas hinnata, kuna puudub veel põhjalik statistika ja uuringud ning kõik mõjud ei pruugi olla veel avaldunud. Läbiv teadusartiklite käsitlus on siiski valmisolek kriisiks. Näiteks on kõrvutatud 2008. aasta majanduskriisi 2020. aasta COVID-19 kriisiga (Spatt, C.S., 2020) ja leitud, et mõlemas kriisis on finantsturgudesse sekkumine ja ebakindlus eluasemeturul mänginud olulist rolli, kuigi erinevalt. Kuigi kahe kriisi põhjused olid oluliselt erinevad. Võrreldes eelmise kriisiga olid USA finantsvahendajatel oluliselt tugevam kapitalibaas. Muuhulgas Spatt mainib siinkohal, et Euroopa finantsinstitutsioonid ei olnud oma finantsilist tugevust samale tasemele ehitanud viimase dekaadi jooksul.¹⁵⁷ Käesoleva töö autor siinkohal ei hakka võrdlema viimase kümne aasta kapitalibaaside tugevdamist USA ja Euroopa finantsinstitutsioonide vahel. Siiski, arvestades kriisijärgselt 2010. aastal kokku lepitud Basel III nõudeid kõigile krediitiasutustele, võib järeldada, et võrreldes viimase kriisiga on ka Euroopa krediitiasutused ennast oluliselt kõrgemate kapitalipuhvritega kindlustanud. Spatt'i üks COVID-19 mõjusid ilmestas laenukahjude tõus 2020. aasta esimeses kvartalis, mis tõusis veelgi teise kvartali

¹⁵² White, B. T., *supra nota* 150, 971-1024.

¹⁵³ Hellebrandt, T., Kavar, S., Waldron, M. (2009) The economics and estimation of negative equity, *Bank of England Quarterly Bulletin 2009Q2*. Kättesaadav: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/quarterly-bulletin/2009/the-economics-and-estimation-of-negative-equity.pdf?la=en&hash=0419D7E5B393B9D7AC1072E8773FECBAD2AA0917>, 2. jaanuar 2021.

¹⁵⁴ Duffy, D. (2010) Negative equity in the irish housing market, *The Economic and Social Review*, 41/1, 109–132.

¹⁵⁵ Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, 7/3, 281.

¹⁵⁶ 12. märtsil 2020 kuulutas valitsus esimest korda välja eriolukorra. Eriolukord asendus 18. mail 2020 tervishoiualase hädaolukorraga ning 9. juunil 2020 viis terviseamet valmisoleku taseme hädaolukorra ohu faasi.

¹⁵⁷ Spatt, C.S. (2020). A Tale of Two Crises: The 2008 Mortgage Meltdown and the 2020 COVID-19 Crisis. *The Review of Asset Pricing Studies*, 10/4, 759–790.

lõpuks.¹⁵⁸ Võrdluseks Eesti turul 2020. aasta esimeses pooles, tulenevalt koroonaviiruse ebaselgusest, suurendasid Eesti pangad samuti provisjoneerimist ehk probleemseks hinnatud laenudele allahindluste tegemist, kuid provisjonide maht oli suhteliselt väike.¹⁵⁹ Samas on palju kaasa aidanud erinevate riikide kriisiabi meetmed, mis aitavad eriolukorraga toime tulla. Näiteks Saksamaal *Kurzarbeitergeld* skeem on olnud abiks, sest töötajad said suure osa oma palgast avaliku sektori fondidest, mistõttu suutsid teenindada tarimisolaene, eluasemelaene jne. On siiski ebaselge kuidas kinnisvaraturg keskpikas perspektiivis reageerib pandeemiaele. Ühest küljest sissetulekute nappus takistab hüpoteeklaenude tagasimakseid ja ebakindlad ajad vähendavad kinnisvara nõudlust. Vähenev nõudlus koos laenu maksevõlgnevustega põhjustab hüpoteeklaenude kahjumeid. Teisest küljest, näiteks enamuse Saksamaa piirkondades on eraisikute nõudlus kodude järele suurem pakkumisest.¹⁶⁰

Eesti kinnisvara ja eluasemelaenu turu olukord on olnud sarnane. Eesti viimaste uudiste põhjal ei ole koroonaviiruse laine olulisi mõju avaldanud. Kui eelmisel kevadel viirusepuhang aeglustas kinnisvaraturu kasvu, siis 2021. aasta I kvartal on pigem olnud sama aktiivne kui 2019. aastal.¹⁶¹ Elukondlik kinnisvara on isegi hästi vastu pidanud erakordsele ajale. Kuigi pangad hindasid kevadel eluasemelaenu soovijaid suurema ettevaatlikkusega ja eriolukorra piirangud vähendasid võimalusi tehinguid läbi viia, siis ikkagi on tehinguaktiivsus taastunud ja keskmine tehinguhind kasvanud.¹⁶² Eesti Panga statistika põhjal on eluasemelaenude tähtajaks tasumata laenude osakaal viimase aasta jooksul isegi langenud (vt lisa 1): 29.02.2020 seisuga oli nende osakaal 2,0% ja aasta aega hiljem 28.02.2021 seisuga on vastavalt 1,5%. Vahepealsel perioodil ei ole osakaal tõusnud üle 1,7%.¹⁶³ Samas peab siinkohal arvestama FI poolt võimaldatud maksemoratoriumi¹⁶⁴, mistõttu võib olukord olla teatud määral moonutatud. Kindlasti on aidanud kaasa palgatoetuste

¹⁵⁸ *Ibid.*

¹⁵⁹ Laas, M. (2020). *Laenude allahindlused pole pangandussektori kasumit veel oluliselt vähendanud*. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/press/laenude-allahindlused-pole-pangandussektori-kasumit-veel-oluliselt-vahendanud-23072020>, 11. aprill 2021.

¹⁶⁰ Flögel, F., Gärtner, S. (2020). The COVID-19 Pandemic and Relationship Banking in Germany: Will Regional Banks Cushion an Economic Decline or is A Banking Crisis Looming?, *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Royal Dutch Geographical Society KNAG*, 111(3), 416-433.

¹⁶¹ Pere, B. *supra nota* 3.

¹⁶² Kraavik, R. (2021). *Eluasemelaenude kasvu tõukab tagant suur nõudlus ja paranenud laenuitingimused*.

Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/press/eluasemelaenude-kasvu-toukab-tagant-suur-noudlus-ja-paranenud-laenuitingimused-25022021>, 7. aprill 2021.

¹⁶³ Eesti Pang statistika. (2021). Tähtajaks tasumata laenude jääk [E-andmebaas]. Kättesaadav:

<https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/FINANTSSEKTOR/147/650>, 14. aprill 2021.

¹⁶⁴ *Suunised COVID-19 kriisi tõttu kohaldatud seadusandliku- ja muu kui seadusandliku maksemoratoriumi kohta*. (EBA/GL/2020/02). Jõustumise aeg 21.04.2020. Finantsinspeksioon. Kättesaadav:

<https://www.fi.ee/et/juhendid/pangandus-ja-krediit/euroopa-pangandusjarelevalve-asutuse-suunised-suunised-covid-19-kriisi-tottu-kohaldatud>, 11. aprill 2021.

maksmine koroonakriisi tõttu raskustesse sattunud ettevõtete töötajatele. Seega pikemaajaliste tegelike mõjude ilmnemiseks tuleb anda veel aega.

Eelnevate kriiside põhjal on aga mõju kinnisvarahindadele kriisis olnud oluline. Sellega seonduvalt on mõju tagatisvaradele, mis on seotud kehtiva krediidilepinguga. Eriti mõjutab see olukorda kui kinnisvara väärtusega seonduvad krediidilepingu tingimused. LTV suhtarvu olulisust peegeldab asjaolu, et Eesti turul tegutsevad pangad on krediidi üldtingimustes LTV suhte muutust käsitletud. Enamasti see tähendab, et pangal on õigus teatud olukordades nõuda lisatagatist või öelda leping üles. Seda isegi juhul kui kliendil pole laenu maksmisel mingisuguseid probleeme olnud.¹⁶⁵

Eestis võeti vastu asjaõigusseaduse muudatus, mis sisaldas AÕS § 335 lg 3 täiendust kodulaenu võtjatele ehk nn lisatagatise keeld: turuolukorra tõttu vähenenud vara väärtuse korral ei ole õigust nõuda lisatagatist või võla osalist tasumist. 2018. aasta meediakajastuse põhjal on pangad kodulaenu lepingutesse lisanud LTV käsitleva punkti ka peale seadusemuudatust.¹⁶⁶ Seisuga 19.01.2021 avalikult kättesaadava info põhjal on Eesti suuremate eluasemelaenuportfellidega krediidiasutustel Swedbank AS ja AS SEB Pank tagatisega koormatud eseme väärtust või sellega seotud suhtarvu puudutav säte eraisiku laenu üldtingimustes. Enamasti sellest lepingu punktist mitte kinnipidamine on aluseks laenulepingu ülesütlemisele. Swedbank AS-i tüüptingimused¹⁶⁷ 10.1.4 annab aluse lepingu üles ütlemiseks juhul kui tagatisega koormatud eseme turuväärtus väheneb selliselt, et tagatisega koormatud eseme väärtusest ei piisa laenulepingust tulenevate panga nõuete rahuldamiseks ja laenusaja ei saavuta kahekümne pangapäeva jooksul kokkulepet täiendava tagatise seadmise osas. AS SEB Pank eraisiku laenuitingimused¹⁶⁸ sätestavad punktis 18, et pandiga tagatud kohustuste suhe tagatisvara väärtusesse võib olla maksimaalselt 70% ning vastavalt punktile 20 peab klient seadma panga nõudel lisatagatise kui pandiga tagatud kohustuste suhe tagatisvara väärtusesse ei vasta kokkulepitule. Tuginedes 2018. aasta meediakajastusele ja sealsetele õigusvaldkonna ekspertide hinnangule (sh pankade kõneisikute enda kommentaarid artiklis) on säärane säte laenulepingus tulenevalt AÕS §-st 335 lg 3 õigustühine nõue.¹⁶⁹ Swedbank

¹⁶⁵ Matsalu, E., Mäe, I., *supra nota* 21.

¹⁶⁶ *Ibid.*

¹⁶⁷ Laenulepingu tüüptingimused (kehtivad alates 13.06.2016). *Swedbank*. Kättesaadav: https://www.swedbank.ee/static/pdf/private/credit/loans/tyypting_est_2016_06_13.pdf, 18. aprill 2021.

¹⁶⁸ Eraisiku laenulepingu tootetingimused (kehtivad alates 11.08.2020). *SEB*. Kättesaadav: https://www.seb.ee/files/tingimused/eraisiku_laenulepingu_tootetingimused_11082020_est.pdf, 18. aprill 2021.

¹⁶⁹ Matsalu, E., Mäe, I., *supra nota* 21.

AS-i puhul on avalikult kättesaadavad laenuitingimused kuni aastani 2007.¹⁷⁰ Kõigi tüüptingimuste puhul alates 15.01.2017 on eelpool välja toodud lepingu punkt 10.1.4.¹⁷¹ muutumatul kujul. Eeldusel, et tarbijad sõlmisid elamukinnisvara tagatisel krediitlepinguid samadel tüüptingimustel ja AÕS-i muudatus lisatagatise nõudmise piirangute osas hakkas kehtima alates aastast 2010, siis varasematele laenulepingutele lisatagatise nõudmise piirang ei kehti. Peale AÕS-is lisatagatise keelu kehtestamist sõlmitud lepingutele säärane punkt tüüplepingutes on aga õigustühine. Juhul kui AÕS-i lisatagatise keelu põhimõte peaks muutuma ehk seadus lubaks uuesti küsida lisatagatist, siis oleks uue seaduse ajal sõlmitud lepingutele lisatagatise küsimine taaskord võimalik. Eelnevate näidete puhul on näha, et krediidiandja ei ole tüüplepingut muutnud vaatamata seaduse muudatustele. Tarbija jaoks tähendab see, et ta peab ise tähelepanelikult jälgima milline lisatagatist puudutav AÕS redaktsioon tema krediitlepingu sõlmimise hetkel kehtis. Seda enam, et eluasemelaenu lepingud on tavaliselt väga pika kestvusega leping. See tekitab olukorra, kus üks lepingu pool (antud juhul krediidiandja) omab paremaid teadmisi. Finantsteenuste kasutamisel esineb informatsiooni asümmeetria probleem, mille põhjuseks on sageli piisava õigusselguse puudumine õigussubjektide õiguste ja kohustuste määramisel.¹⁷² Autori hinnangul on eelnevalt kirjeldatud olukord samuti info asümmeetria tekitamine kuna krediidiandjal on paremad teadmised võrreldes tarbijaga. Autori ettepanek siinkohal oleks kohustada seadusega vastuolus olev punkt eluasemelaenu tingimustest välja jätta.

Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu seletuskirja andmetel toimiva laenulepingu puhul ei rakenda pangad oma lepingulist õigust lisatagatise nõudmiseks. Lisatagatis on vormistatud vaid vähestel (alla 5%) makseraskustesse sattunud klientidel.¹⁷³ Eelnev seletuskirja sõnastus viitab selgelt, et selliste lepingutingimustega on pankadel õigus lisatagatise nõudmiseks. Seega kui neil peaks olema kõrgendatud huvi lisatagatise nõuda, siis see võimalus on olemas, kuniks seadus ei keela. Tuginedes eelpool käsitletud lisatagatise keelu tõlgendamise probleemkohti võib krediidiandjal olla motivatsioon nõuda siiski lisatagatise laenulepingutel, mis lisatagatise keelu alla ei kuulu (näiteks ei ole põhiline eluase).

¹⁷⁰ Laenud. Toodete tingimused. *Swedbank*. Kättesaadav:

<https://www.swedbank.ee/private/home/more/legislation?language=EST>, 19. aprill 2021.

¹⁷¹ Alates 15.01.2007 kuni 16.11.2008 kehtinud tüüptingimuste puhul on sama punkt sätestatud punktis 11.1.4. Kättesaadav: <https://www.swedbank.ee/private/home/more/legislation?language=EST>, 19. aprill 2021.

¹⁷² Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusvääruse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus, 64.

¹⁷³ Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu seletuskiri, *supra nota* 52.

Miks on krediidiandjal huvi nõuda lisatagatise? Kui alatagatud laenusaja satub makseraskustesse, siis on tõenäoline kahju vähemalt alatagatud summa ulatuses. Siinkohal tuleb rõhutada, et alatagatus ei pruugi põhjustada probleeme võla tagasi maksmisel.¹⁷⁴ Foote, Gerardi and Willen (2008) näitasid, et negatiivne kapital ei põhjusta automaatselt maksejõuetust. Kuna maksekäitumine mõjutab laenusaja krediidi hinnangut ja seeläbi laenu kättesaadavust tulevikus, siis tasub ikkagi laenu teenindada selmet maksejõuetuseni jõuda. Maksejõuetuse tõenäosus suureneb alatagatuse ja muude asjaolude kokkulangemisel: rahavooline probleem tulenevalt tervislikest põhjustest või töökaotusest ning seeläbi ei ole võimalik laenu teenindada.¹⁷⁵ Seega eelkõige on krediidiandja huvi nõuda lisatagatise oluline krediidiandja enda riskide maandamiseks, et kogu laenatud summa oleks täielikult tagatud.

Eelnevalt välja toodud maksejõuetuse stsenaarium on riskide realiseerumise lõpp-punkt aga ennetavalt peab krediidiandja juba varem tegelema riskijuhtimisega. Enne kui laenusaja tagatis täitemenetluse raames müüakse ja realiseerub tegelik kahju, on oluline panga jaoks vastata kapitalinõuete eeskirjadele - kapitalinõuete määrus (CRR) ja kapitalinõuete direktiiv (CRD IV). Kui laenusaja jääb võlgnevusse ja osa laenust on tagamata, siis tagamata osale rakenduvad kõrgemad kapitalinõuded. See tähendab, et pank peab lisaks leidma kapitali, mis majanduskriisi olukorras võib olla raksem. Krediidiandjate kapitali nõuetest ja nende erinevustest teiste krediidiandjatega järgmistes alapeatükkides.

2.3.2. Krediidiandjate kohalduvad täiendavad nõuded seoses tagatiste väärtuste vähenemisega

Üldjuhul ei kuulu riik krediidiandjate omanike ringi, kuid pangandussektori stabiilsuse tagamiseks omab riik pangandussektori üle olulist kontrolli regulatiivse surve ja suuniste kaudu. Näiteks turvapuhvrid rangemate kapitalinõuete näol. Lisaks seadusandja võib sekkuda eraõigusliku juriidilise isiku äritegevusse äriühingu ärimudelile, teenuse hindadele ja töötasudele piiranguid seades. Vaatamata sotsiaalsele vastutusele, mida krediidiandjad ehk pangad ühiskonna ees kannavad, on tegemist siiski kasumit taotlevate äriühingutega. Vaid panga kasumlikkuse korral on võimalik tagada omanike ja investorite huvi paigutada oma raha pangandussektorisse. Paralleelselt pankade kasumlikkuse vähenedes regulatiivse surve tõttu, rõhutab Euroopa Pangandusjärelevalve Asutus (EBA; *European Banking Authority*), et

¹⁷⁴ Duffy, D., *supra nota* 154, 109–132.

¹⁷⁵ *Ibid.*

kasumlikkus on iga ettevõtte pikaajalise tervise eeldus, mistõttu peaks finantsjärelevalve asutused eriti hoolikalt jälgima vähekasumlikke panku.¹⁷⁶

Pankade ja investeerimisühingute kapitalinõuded on osa pangandusliidu ühtsetest eeskirjadest ning nende nõuetega rakendatakse ELi õiguses nn Basel III kokkulepet ehk rahvusvaheliselt kokku lepitud standardeid panga kapitali adekvaatsuse kohta – CRR ja CRD IV. Eeskirjade eesmärk on parandada ELi pangandussektori võimet pidada vastu majanduse tagasilöökidele, parandada ELi pangandussektori riskijuhtimist ja tagada tavapärase laenuandmine majanduslanguse ajal. CRR-ga nõutakse, et pankadel peab olema kõrvale pandud piisavalt kapitali, et katta ettenägematu kahju ja jääda kriisiolukorras maksevõimeliseks. Nõutava kapitali summa oleneb konkreetse panga varaga seotud riskist. CRR formuleerib omavahendite nõuded ja seda väljendatakse protsendina riskiga kaalutud varast. Mõiste „riskiga kaalutud vara” tähendab seda, et turvalisema vara puhul allokeeritakse kapitali vähem, samas kui riskantsema vara suhtes kohaldatakse suuremat riskikaalu. Kokkuvõttes tähendab see, et mida riskantsem on vara, seda enam kapitali peab pank kõrvale panema. Lisaks kapitalipuhvritele näeb CRD ette eeskirjad pankurite tasustamise ja lisatasude, usaldatavusnõuete täitmise järelevalve ning äriühingute üldjuhtimise kohta.¹⁷⁷ Käesoleva uurimisküsimuse lahendamiseks on oluline aspekt omavahendite nõuded ja kapitalipuhvrid, kuna nende sisendit – riskiga kaalutud varasid – mõjutab majanduskriis oluliselt.

CRR-le vastavalt allokeeritakse varadele riskidest lähtuvad riskikaalud. Mida riskantsem on vara, seda enam kapitali peab pank kõrvale panema. Näitena vaatame elamukinnisvarale rakendatavaid riskipositsioone vastavalt standardmeetodile. Vastavalt CRR-i artiklile 125 lõike 1 punktile a on elamukinnisvaral riskipositsioonidele või riskipositsiooni mis tahes osale, mis on seotud hüpoteegiga täielikult ja terviklikult tagatud, riskikaal 35%. Muuhulgas CRR näeb samuti ette, et kui kinnisvara väärtust mõjutavad puhtalt makromajanduslikud tegurid, siis võib kohaldada täielikult tagatud riskipositsiooni (art 125 lg 2). Vastasel juhul tuleks rakendada eraldi riskikaalu tagamata osale (art 127). Kui aga võlgnik on makseviivituses (võlgnik on jätnud tema vastu oleva nõude tasumata üle 90 päeva või elamukinnisvara tagatud nõuete puhul võib pädev asutus asendada 90 päeva üle 180 päeva tasumata nõuetega) vastavalt artiklile 178, tuleb rakendada erinevat riskikaalu. Vastavalt artiklile 127 rakendatakse makseviivituses olevad riskipositsioonidele riskikaalu vahemikus 100%-150%. Baseli pangajärelevalve komitee on

¹⁷⁶ Öunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. *Juridica*, 5, 307 -315.

¹⁷⁷ *Kapitalinõuded pangandussektorile*. Euroopa Ülemkogu, Euroopa Liidu Nõukogu. Kättesaadav: <https://www.consilium.europa.eu/et/policies/banking-union/single-rulebook/capital-requirements/>, 11. aprill 2021.

kinnitanud Basel III edasiarendused, mis rakenduvad pankadele alates 2023. aastast. Muuhulgas eluasemelaenusid (*residential real estate*) puudutab muudatus, mis seob riskikaalude arvutused LTV suhtarvudega. Mida madalam ehk parem on LTV suhtarv, seda madalamat riskikaalu saab rakendada ehk madala riskiga laenu hoiavad vähem kapitali kinni.¹⁷⁸ Vastavalt LTV suhtarvudele on eluasemelaenudele (elukondliku kinnisvara tagatisel laenu, mis ei sõltu oluliselt objekti poolt genereeritavatest rahavoogudest) riskikaalude vahemik 20%-70%.¹⁷⁹ Kapitalinõuete regulatsioonide muudatused peegeldavad LTV olulisust. Kui majanduskriisi olukorras tekib juurde rohkem võlgnikke ja kinnisvarahinna languse tõttu on osa laenu tagamata, on pankadel vaja rakendada mitu korda suuremat riskikaalu ja seega kõrvale panna oluliselt rohkem kapitali. Seda on kinnitanud ka Euroopa ühtse järelevalvemehhanismi (SSM, ingl *Single Supervisory Mechanism*) stressitestide tulemused: „majanduslanguse või kriisi olukorras kannavad enim kahju pangad, kellel on suur mittetöötavate laenude osakaal või väike efektiivsus ja kasumlikkus. Mittetöötavate laenude kõrge tase mõjutab negatiivselt pankade võimet finantseerida majandust, sest seob panga kapitali.“¹⁸⁰ Võrreldes eelmise finantskriisiga on muutunud pankadele kapitalinõuded rangemaks, mistõttu on krediidasutuste ehk pankade huvi omada võimalikult hea kvaliteediga ja tagatisega täielikult kaetud laene. See aga võib olla oluline sisend, miks on pankade huvi leida igal võimalusel tagatiste väärtuse vähenemisel lisatagatise.

COVID-19 kriisiga seoses andis Euroopa Pangandusjärelevalve Asutus (edaspidi EBA) välja suunised „Suunised COVID-19 kriisi tõttu kohaldatud seadusandliku- ja muu kui seadusandliku maksemoratoriumi kohta“.¹⁸¹ Lisaks andis FI soovitusliku juhendi „Ajutised leevendused krediidasutustele seoses COVID-19 viiruse võimalike mõjudega finantssektorile“.¹⁸² Kahe soovitusliku juhendiga suunas FI panku koroonamõjude juhtimiseks kaaluma maksemoratoriumit, mis annab pankadele ajutise paindlikkuse likviidsusnõude, kapitalipuhvrite ning riigi koroonagarantii käsitlemisel. EBA suunisega kehtestati maksemoratoriumi ehk üldise laenulepingute täitmise edasilükkamisele selged tingimused kuidas käsitleda neid pankade

¹⁷⁸ Joosen, B.P.M. (2016). Revisions to the Standardised Approach for Bank Credit Risk Measurement. *Journal of International Banking Law and Regulation*, 31(4), 183-193.

¹⁷⁹ Basel Framework CRE 20 (Effective as of 1 Jan 2023). BIS. Kättesaadav: https://www.bis.org/basel_framework/chapter/CRE/20.htm?inforce=20230101&published=20200327 p 20.82, 11. aprill 2021.

¹⁸⁰ Tark, E. (2020). Euroopa pankade riskiprofiili seos stressitesti tulemustega. *Juridica*, 8, 623-635.

¹⁸¹ *Suunised COVID-19 kriisi tõttu kohaldatud seadusandliku- ja muu kui seadusandliku maksemoratoriumi kohta.*, supra nota 164.

¹⁸² *Ajutised leevendused krediidasutustele seoses COVID-19 viiruse võimalike mõjudega finantssektorile.* (2020). Finantsinspeksioon. Kättesaadav: <https://www.fi.ee/et/juhendid/pangandus-ja-krediit/ajutised-leevendused-krediidasutustele-seoses-covid-19-viiruse-voimalike-mojudega-finantssektorile>, 11. aprill 2021.

kapitalijuhtimises.¹⁸³ Esiteks, kui maksemoratorium vastas suunistes toodud nõuetele, ei pea krediidasutus selliseid klientide nõudeid liigitama restruktureerimise mõiste alla.¹⁸⁴ Restruktureerimise mõiste on oluline, kuna võlgniku vastu krediidi restruktureerimine makseraskuste tõttu indikeerib, et võlgnik tõenäoliselt ei tasu tema vastu olevaid krediidinõudeid (CRR art 178 lg 3 pt d). Seetõttu tuleks vastavalt CRR-i artikli 178 lõike 1 punkti a kohaselt makseraskuste tõttu restruktureeritud krediidid samuti hinnata makseviivituses nõueteks. Makseviivituses nõuded tähendavad aga suuremaid kapitalinõudeid krediidasutusele nagu toodud eelpool näites (CRR-i art 125 ja 127). Teiseks, kui maksemoratorium vastas suunistes toodud nõuetele, võisid krediidasutused arvestada viivispäevi lähtuvalt muudetud maksegraafikust, mis koostati mis tahes moratoriumi kohaldamise tulemusena.¹⁸⁵ Selle tulemusena on krediidasutustel oluliselt vähem makseviivituses laene, mille tarvis peaks muidu hoidma täiendavaid kapitalipuhvreid kordades rohkem.

Lisaks FI soovituslik juhend võimaldas ajutised leevendusmeetmed ehk võimalus kohaldada krediidasutuste suhtes kehtivaid teatud norme leebemal kujul. Näiteks koroonakriisi võimaliku negatiivse erakorralise mõju tõttu võis stressiolukorras kasutada oma likviidseid varasid likviidsete vahendite netoväljavoolu katmiseks (mis on ühtlasi kooskõlas CRR-ga). Samuti võisid krediidasutused ajutiselt kasutada kombineeritud puhvri nõude katteks hoitavaid omavahendeid. Lisaks väljendas FI valmisolekut vähendada pankadele headel aegadel kriiside tarbeks kogutud individuaalseid puhvreid toetamaks nende poolt majanduse krediteerimist tingimusel, et jätkuvalt lähtutakse mõistliku riskijuhtimise põhimõtetest.¹⁸⁶ „COVID-19 pandeemia ja sellega kaasnenud ulatuslik majanduskahju oli selline sündmus, mille tõttu varem nulltasemest kõrgema vastutsükilise puhvrimääraga 14 Euroopa riigist (sh Rootsi, Taani, Norra, Island, Leedu) enamik tühistas puhvri täielikult või langetas selle määra.“¹⁸⁷ Käesoleva koroonakriisi näitel näeme, et krediidasutustele tehakse stressiolukorras teatud mööndusi, kuivõrd olemasolevad regulatsioonid (nt CRR) lubavad.

¹⁸³ *Finantsinspeksioon annab pankadele suurema paindlikkuse kapitali juhtimisel.* (2020). Finantsinspeksioon. Kättesaadav: <https://www.fi.ee/et/uudised/finantsinspeksioon-annab-pankadele-suurema-paindlikkuse-kapitali-juhtimisel>, 11. aprill 2021.

¹⁸⁴ *Suunistes COVID-19 kriisi tõttu kohaldatud seadusandliku- ja muu kui seadusandliku maksemoratoriumi kohta.*, *supra* nota 164, p 11-12.

¹⁸⁵ *Ibid*, p 13-16.

¹⁸⁶ *Ajutised leevendused krediidasutustele seoses COVID-19 viiruse võimalike mõjudega finantssektorile.* (2020). Finantsinspeksioon. Kättesaadav: https://www.fi.ee/sites/default/files/2020-04/FI%20soovituslik%20juhend_COVID-19_kinnitatud.pdf p 2.1-2.3, 11. aprill 2021.

¹⁸⁷ Kask, J. (2020). Makrofinantsjärelevalve roll ja võimalused finantssüsteemi stabiilsuse tagamisel. *Juridica*, 8, 614-622.

Kapitalinõuete seadmise eesmärk on pankade vastupidavus majanduskriisi olukorras, et säiliks usaldusväärsus pankade ja finantsstabiilsuse osas. Muuhulgas on siinkohal oluline asjaolu, et rahaasutused kasutavad klientide raha ning nende, eriti krediidasutuste ebaõnnestunud tegevus põhjustab klientidele suuri kahjusid.¹⁸⁸ Regulaatorite peamine mure puudutab süstemaatilist riski, mis võib kaasa tuua märkimisväärse sotsiaalse kulu.¹⁸⁹ Seetõttu on pankadele seatud kõrgetel nõuetel oluline makromajanduslik roll, kuigi panga kui ettevõtte mikrotasandil võib ulatuslik reguleerimine näida liigse bürokraatia ja täiendavate kulude allikas. Krediidiandja vaatenurgast võib see nüanss aga rolli mängida ühtlasi huvide tasakaalu aspektist. Esiteks, võttes eelduseks majanduskriisi olukorras tekkivate võlgnike arvukuse ja viivises laenude mahu, vajab tõenäoliselt krediidasutus täiendavat kapitali kaasamist. Et kaasatud kapital vastaks omavahendite nõuetele on võimalused piiratud – allutatud laen, sissemaksed omakapitali, lisaks võib arvesse võtta perioodi kasumi kui see on audiitori poolt auditeeritud või üle vaadatud (ülevaatus).¹⁹⁰ Kriisiolukorras võib olla täiendava kapitali kaasamine (allutatud võlakirjade emiteerimine või omakapitali kaasamine) raskendatud majandussurutise tõttu ning lisaks asjaolu, et kapitali kaasamine on vajalik seoses varade riski tõusuga. Teiseks, kõrgemad kapitalinõuded võivad vähendada pankade kasumeid.¹⁹¹ Kui õnnestub kaasata täiendavat kapitali, siis see tähendab täiendavat kulu (ja seega kasumlikkuse langust) näiteks seoses võlakirjade intressikuluga. Muuhulgas on debateeritud, mis on kulukam, kas kapitaliga kaasnevad kulud või võlainstrumentidega kaasnevad kulud. Pankurid argumenteerivad, et kapitali hind on oluliselt kõrgem kui võla hind.¹⁹² Lisaks kasumlikkus langeb suure tõenäosusega seetõttu, et uus kapital on vajalik olemasolevate varade kaitsepuhvriks, mis ei too juurde täiendavat tuluallikat.

Mitmed uurimused on jõudnud järeldusele, et pankade kõrgemad kapitalinõuded motiveerivad pankasid tõstma varade riske ja seeläbi tõuseb tõenäosus makseraskustele.¹⁹³ Sealhulgas näiteks riskantsem laenuportfell. Mida riskantsemad varad, seda rohkem tekib makseraskustes kliente. Maksevõlgnevustega kaasnevad täiendavad kapitalinõuded ja võimalikud kulud võivad motiveerida krediidasutustel vabaneda võlgnikest ehk kiiremini teostada krediidilepingu lõpetamine ning realiseerida tagatisõigus. Säärane motivatsioon võib kaasa tuua olukorra, mis ei

¹⁸⁸ Siibak, K., *supra nota* 73,170-174.

¹⁸⁹ Haq, M., Heaney, R. A. (2012). Factors Determining European Bank Risk. *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, 22, 696–718.

¹⁹⁰ CRR art 25, 62-75.

¹⁹¹ Blum, J. (1999). Do capital adequacy requirements reduce risks in banking. *Journal of Banking and Finance*, 23, 755-771.

¹⁹² Spatt, C.S., *supra nota* 157, 759–790, viidatud Admati and Hellwig (Admati, A., Hellwig, M. (2013). *The bankers' newclothes: What's wrong with banking and what to do about it*. Princeton, NJ: Princeton University Press.)

¹⁹³ Haq, M., Heaney, R. A., *supra nota* 189, 696–718.

ole tarbija huvidest lähtuv: võimalikult kiire täitemenetlus ja läbirääkimised võlgnevuses kliendiga teostada võimalikult kiiresti. Kuigi hüpoteekkrediidi direktiiv annab suunised vastutulelikule mõistlikkusele jätab see palju tõlgendamisruumi ning VÕS § 416 lg 1 (võimaluse pakkumine läbirääkimisteks) ei sea samuti selgeid ajalisi puhvreid tarbijale. Täitemenetluste ehk sundmüükide enampakkumiste tõus tekitab turul pakkumise suurenemise, mis viib hindade languseni¹⁹⁴ ning uue turuolukorra tõttu on tagatiste realiseerimise parim hind madalam. Kuigi antud olukord oleks kooskõlas enampakkumise õiguskaitsesega, siis suurenenud pakkumise tõttu lihtsalt turuhinnad langevad. Seejärel võivad tarbijad olla olukorras, kus tagatise müümise järel on nad endiselt võlgu krediidiandjale.

2.3.3. Krediidiandja tegevusnõuete seos tagatiste väärtuse vähenemisega

Krediidiandjate ja -vahendajate seadus näeb ainsa kapitalinõudena aktsia- või osakapitali suurus vähemalt 50 000 eurot.¹⁹⁵ Võrreldes pankadega ei ole mitte-krediidiasutustel kapitali seost varade riskidega. Seega, kui majanduskriisi olukorras suureneb riskantsemate varade hulk, on krediidiandjatel ja -vahendajatel teatav eelis kui ei pea hoidma täiendavat kapitalipuhvrit. Teisalt tõstab nn eelis ettevõtte enda riske majanduskriisis hakkama saamisel.

Pankadele mõeldud kapitalipuhvrid on eesmärgiga, et kriisiga tullakse toime just tänu kogutud kapitalile. Kui aga krediidiandja ei oma piisavalt kapitali majanduskriisis, võivad realiseerida just pankade puhul maandatud riskid, kuna krediidiriskid on mõlemal organisatsioonil sarnased. Kui majanduskriisi situatsioonis suureneb võlgnike hulk, siis väheneb võlgu jäänud tagasimaksete arvelt krediidiandjale rahaliste vahendite tagasivoog. Täiendava kapitalipuhvri puudumise tõttu tekib krediidiandjal samuti kapitali puudus, mis motiveerib realiseerima võlgnike hüpoteeke.

Krediidiandjate väljastatud hüpoteekkrediidi lepingute LTV piirang erineb krediidiasutuste eluasemelaenu lepingutest. Eesti Panga Presidenti määrus „Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg“¹⁹⁶ kehtestab eluasemelaenu tagatuse piirmäärad Eestis tegutsevatele krediidiasutustele (sealhulgas välisriigi krediidiasutuste Eesti filiaalidele). Määrus aga ei ole kohaldatav krediidiandjatele isegi kui nad hüpoteekkrediidina sisuliselt väljastavad

¹⁹⁴ Kinnisvarabuumi tagajärg: 30 000 kõrglaenu ohvrit. *Äripäev*, 12.12.2008. Kättesaadav: <https://www.ekfl.ee/uudis-21937/>, 19. aprill 2021.

¹⁹⁵ Krediidiandjate ja -vahendajate seadus, RT I, 04.12.2019, 9, §54.

¹⁹⁶ Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenutähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8.

eluasemelaene. Näiteks krediidasutusel on kohustus, et eluasemelaenu tagatuse suhtarv ehk LTV võib olla kuni 85% (Kredexi käendusega väljastatud laenude puhul võib laenu tagatuse suhtarv olla kuni 90%). Kui teised krediidiandjad ei pea antud piirmäärasid järgima, siis võivad nemad teoreetiliselt laenu anda kõrgema LTV suhtarvuga. Krediidiandja jaoks tähendab see kõrgemat riski ning eelnevalt kirjeldatud laenu alatagatus (ehk LTV suhtarv suurem kui 100%) tekib veel kiiremini ja hõlpsamini kinnisvara hindade langusega. Kõrge LTV suhtarv on üks võtmeriske hüpoteekkrediidi turul, eelkõige kui ei küsita alguses piisavalt suurt sissemakset.¹⁹⁷

Kui krediidiandjal pole võimalik nõuda lisatagatise tulenevalt AÕS §-st 335 lg 3, siis on krediidiandjal stiimul hüpoteegi realiseerimiseks. Seda iseäranis olukorras, kus on alanud majanduskriis ja nähakse ette kinnisvaratagatiste hinnalangust – mida kiiremini on võimalik tagatis realiseerida, seda parem hind ehk suurem laenu tagasimakse on võimalik tagatisvara müügist.

Kokkuvõttes on majanduskriis olukord, mis võib ajendada krediidasutusi ja krediidiandjaid nõudma lisatagatise (nii palju kui regulatsioonid võimaldavad) või lõpetada lepingud võlgnevuses laenusaaajatega võimalikult kiiresti. Hüpoteegipidaja jaoks on täitemenetlus tagatiskokkuleppe alusel kiire ja efektiivne lahendus, mis aga tarbija jaoks on seda ootamatum. Kuigi AÕS § 335 lg 3 peaks kaitsma eluasemelaenu võlgnike lisatagatise seadmise eest, võib see hoopis suunata kiiremale täitemenetlusele. Arvestades, et hüpoteekkrediidi väljastajate jaoks on lisatagatise võimalused piiratud ja LTV nõue lepingus on õigustühine¹⁹⁸, siis järgnev peatükk käsitleb lepingu lõpetamist lähtuvalt poolte huvide tasakaalu muutumisest.

2.3.4. Poolte lepinguliste kohustuste tasakaalu muutumine majandussituatsiooni halvenedes

Kinnisvarahindade muutus on oluline mõlemale eluasemelaenu lepingupooltele – laenusaaaja on positsioonis, kus peab tasuma rohkem võlgnevust kui saab oma panditud kinnisvara müügist; laenuandja jaoks on alatagatud laenu risk, mille realiseerumise korral võib kanda täiendavat kahju kui tagatise müügi järel laenusaaaja ei suuda võlgnevust tasuda. Samas lepingupoolte jaoks on majanduskriis olukord, mida pole kumbki põhjustanud. Trisberg on oma artiklis analüüsinud majandussituatsiooni muutust kestvuslepingutele ja avanud vaadet kuidas õigus ei saa olla

¹⁹⁷ Ford, J., Wallace, A., *supra nota* 23, 348-349.

¹⁹⁸ Matsalu, E., Mäe, I., *supra nota* 21.

isetoimiv paradigma, mis on lahus majandusest.¹⁹⁹ Majanduslangus võib muuta lepingud koormavaks ning seetõttu võib tekkida pooltel küsimus: kas ja kuidas on võimalik majandussituatsiooni tõttu lepingut muuta või üles öelda? Küsimus on oluline just kestvuslepingute puhul.²⁰⁰ Käesoleva töö autori hinnangul on krediidileping samuti pikaajaline kestvusleping, tagatisleping kehtib kogu krediidilepingu kehtivuse vältel. Majanduskriisi olukorras võib tekkida lepingu lõpetamise soov lähtuvalt eelnevates peatükkides välja toodud motivaatoritest. Krediidilepingu makseviivituse puhul on selge lepingu rikkumine ning võimalik leping lõpetada. Kas krediidilepingut võiks olla võimalik lõpetada lähtuvalt majandussituatsiooni muutusest?

Võlaõigusseaduse § 97 on norm, mis on mõeldud kaitseks lepingulises suhtes raskesse olukorda sattunud poolte kaitseks. Eesmärk on lepingu kestvus nii kaua kui see on vähegi võimalik. Kui see pole enam võimalik nii, et isegi lepingu muutmine ei anna tulemust, siis on võimalik leping üles öelda.²⁰¹ VÕS § 97 rakendusala on nii ühekordsed kui kestvuslepingud ehk kõik võlaõiguslikud lepingud.²⁰² Harukordsed või erakordsed tingimused ei ole VÕS §-ga 97 nõutud. Samuti saab antud paragrahvi rakendada lepingutes, mis on ühepoolsetel kohustavad aga ka abstraktsetes lepingutes ning eellepingutes. Eelkõige aga saab kohaldada antud paragrahvi kestvuslepingutele, sest nende puhul on asjaolude muutumise tõenäosus kõige suurem. Et tugineda VÕS §-le 97 majandussituatsiooni muutuste tingimustes, peab tõendama põhjuslikku seost lepingulise vahekorra muutustele tulenevalt majandussituatsiooni muutusega. Ehk miks just majandussituatsiooni muutus tingib lepingu muutmise või ülesütlemise vajaduse. Selle põhjusliku seose tõendamine on raske.²⁰³ Tsiviilasjas 2-09-9743, kus hageja (Ambient Sound Investments OÜ) nõudis kostjalt (OÜ Beta Systems) laenulepingu järgset võlgnevust ja viivist, on kostja toonud välja lepinguliste kohustuste vahekorra muutumise alusena finantskriisi ja majanduslanguse. Kostja leidis, et nii Eesti kui ka maailma majanduses ja finantskriisist tingitud drastilised muutused on oluliselt muutnud kohustuste vahekorda ning seetõttu on lepingust tulenevate kohustuste täitmine kokkulepitud viisil kostja jaoks liiga koormavaks osunud. Kostja nõudis VÕS § 97 alusel lepingu muutmist nii, et oleks taastatud kohustuse esialgne vahekord. Harju Maakohus aga

¹⁹⁹ Trisberg., K. (2010). Majandussituatsiooni muutus: kas piisav põhjus kestvuslepingu muutmiseks või ülesütlemiseks? *Juridica*, VI, 427-437.

²⁰⁰ Matsalu, E., Mäe, I., *supra nota* 21.

²⁰¹ *Ibid.*

²⁰² Juur, K., Vutt, M. (2011). *Võlaõigusseaduse § 97 kohaldamise praktika. Kohtupraktika analüüs*. Riigikohus.

Õigusteabe osakond. Kättesaadav:

https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyyssid/2011/vos_97_kohaldamisepraktika.pdf, 11. aprill 2021.

²⁰³ Trisberg., K., *supra nota* 199, 427-428.

asus seisukohale, et kohustuste tasakaal poolte vahel muutunud ei ole. Maaailma majanduse surutis ei tähenda lepinguliste kohustuste tasakaalu muutumist.²⁰⁴

Kinnisasja väärtuse olulist muutumist seoses VÕS §-ga 97 on Riigikohus käsitlenud otsuses nr 3-2-1-99-10. See väljendab seisukohta, et kinnisasja väärtuse olulist muutumist on üldse põhimõtteliselt võimalik kohaldada VÕS §-ga 97. Antud tsiviilasjas olid pooled sõlminud kinnistu müügilepingu ja ostja jättis osa müügihinnast tasumata. Hagejad nõudsid ülejäänud müügihinna tasumist aga kostja ei soovinud, tuues põhjenduseks kinnistu väärtuse languse: „Kinnistu väärtus on majanduskriisi tõttu vähenenud üle poole võrra, mistõttu on toimunud lepingupoolte kohustuste vahekorra oluline muutumine ja kuna kostja ei saanud sellist hinnalangust ette näha, tuleks lepingut muuta.“ Esimese ja teise astme kohtud leidsid, et VÕS § 97 lg 1 eesmärgiks ei ole soodustada lepingute täitmata jätmist olukorras, kus aja möödudes selgub teisele poole ebasoodne tehing. Juba omandatud kinnisvara hinda ei saa mõjutada asjaolu, et kinnisvarahinnad hakkasid pärast lepingu sõlmimist langema.²⁰⁵

Eelneva põhjal võib järeldada, et laenulepingu muutmine või lõpetamine tuginedes VÕS § 97, ei ole majandussituatsiooni muutusega (sh majanduskriisiga) põhjuslikult tõendatav. Majandussituatsiooni muutuse tõttu huvide tasakaal ei ole muutunud. Kuigi õiguspoliitika on lähtekohal, et tarbijat kui nõrgemat poolt tuleb kaitsta, ei ole direktiivi, seadust või kohtulahendit, mis annaks tarbijale võimaluse teisiti läheneda kui eelpool välja toodud kohtulahendi seisukoht majandussurutise kohta. Tarbija on majandussituatsiooni hindamise ja ettenägelikkuse osas kindlasti nõrgem pool kui seda oleks krediidiandja, kellel on tunduvalt rohkem informatsiooni ja võimekust prognooside tegemiseks. Krediidiandjatel ei ole võimalik majandussituatsiooni muutuse tõttu lepinguid üles öelda, sh näiteks eesmärgiga lisatagatise nõuda.

²⁰⁴ Harju Maakohtu otsus 2-09-9743.

²⁰⁵ Juur, K., Vutt, M., *supra nota* 202.

KOKKUVÕTE

Magistritöö eesmärk on uurida krediidasutuse või muu krediidiandja ning tarbija vahelise elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tagatiskokkulepete õiguste ja kohustuste tasakaalu. Sellega seondult analüüsitakse globaalse finantskriisi järel rakendatud uusi õigusnorme ja hinnatakse majanduskriisi võimalike riskistsenaariumite olukorras normidest tulenevat poolte õiguste ja kohustuste tasakaalu.

Käesoleva magistritöö hüpoteesiks on, et majanduskriisi mõjul avalduvad elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute ja tagatislepingute uute regulatsioonide aspektid, mis tagavad lepingupoolte (krediidasutus või krediidiandja ja tarbija) kohustuste ja õiguste tasakaalu.

Hüpoteekkrediidi pakujate turg on praktikas mitmekesisunud ning seetõttu on analüüsi seisukohalt oluline määratleda subjektide ring ning neile kohalduvad õigused ja kohustused. Elamukinnisvaraga seotud lepingute puhul on erisubjektiks füüsiline isik, mistõttu on alustatud analüüsi tarbijate huvide kaitse hindamisest.

Lõputöö hüpoteesi analüüsimist täpsustav esimene uurimisküsimus leidis kinnitust, et kehtivad regulatsioonid on asjakohased ning kohanduvad enamusele turul tegutsejatele, kes tarbijale laenu pakuvad. Pigem võib kaasneda isegi ülereguleerimise oht, sest seadus võimaldab tõlgendada, et kui füüsiline isik annab teisele füüsilisele isikule krediiti korduvalt ning selle eesmärk on tulu teenimine, siis võib sellega kaasneda krediidiandjaks registreerimise kohustus. See aspekt võimaldab edasist uurimistööd, mis aga käesoleva magistritöö uurimisfookusesse ei kuulu.

Teine uurimisküsimus käsitleb tagatise andja ja hüpoteegipidaja õigusi ning nende tasakaalu. Tähelepanu väärivad siinkohal tagatisõiguse kasutamise proportsionaalsus ja tagatisõigusega seotud regulatsioonidega kaasnev sotsiaalse heaolu küsimus.

Tagatisõiguste kasutamine elamukinnisvara puhul üldiselt lõppeb võlgniku ja võlgniku pere kodu kaotamisega. EIK on käsitletud kohtulahendis *Rousk v Rootsi* olukorda, kus kodu müüdi 800

eurose võla katteks, mis oli mis EIK-i arvates oli ilmselgelt ebaproportsionaalne. Eestis on aga õiguskantsler avaldanud arvamuse, et 1200 euro suuruse laenuvõla tõttu 120 000 eurot maksva kinnisasja müük täitemenetluses on vastavuses seniste kohtulahendite ja seadusaktidega. Praegune Eesti regulatsioon soosib hüpoteegipidajat, kellel on õigus tagatis realiseerida ükskõik millises proportsioonis nõude rahuldamiseks. Liaks on hüpoteegipidaja jaoks tagatise realiseerimine krediidilepingu rikkumisel pigem kiire ja efektiivne tänu kohese sundtäitmise kokkuleppele. Seega kokkuvõttes praegune Eesti regulatsioon soosib hüpoteegipidajat, kellel on õigus nõude rahuldamiseks üsna kiirelt ja efektiivselt realiseerida hüpoteek.

Hüpoteekkrediidi direktiiv on keskendunud tarbija teadlikkuse tõstmisele, informeerimisele ja tarbija krediidivõimelisuse hindamisele ehk hüpoteekkrediidi direktiivi fookuses on krediidilepingu sõlmimise ja väljastamise aspekt. Mis puudutab aga krediidilepingu lõppemist, iseäranis seoses lepingu lõpetamisega tulenevalt lepingu rikkumisest, mis viib tagatise realiseerimiseni, ei kuulu hüpoteekkrediidi reguleerimisalasse. Mitmete riikide puhul on täheldatud, et muutumatuks on jäänud eraõiguses reguleeritud tagatisõiguse realiseerimise aspekt, mis määrab tarbijate kodu säilitamise või kaotamise. Autori hinnangul on selles aspektis sarnane olukord Eesti seadusandluses, ning puudub diskussioon või arutelu selle muutmise vajalikkusest. Mitmed arvamused (Shally, Domurath jt) on leidnud, et on oluline hinnata tarbijakaitset ka sellest aspektist. Teisalt õiguskeskkonna parendamine selles vallas ei pruugi olla lihtne, sest vajab eelnevat tarbijate käitumise empiirilisi uuringuid. Autori hinnangul on selle õiguskeskkonna analüüs vajalik, et olla lõplikult valmis järgmiseks majanduskriisiks.

Eesti seadusandluses on siiski tehtud üks oluline muudatus, mis peaks kaitsma kodulaenuvõlgnikke: alates 2010 ei või AÕS § 335 lg 3 alusel hüpoteegipidaja nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, millel asub füüsilise isiku põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu. Autor aga märgib ära siinkohal võimalikud lisatagatise keelust tulenevad tõlgendamise küsimused, mis võivad seada tarbijad erinevatesse olukordadesse – tarbijad, kellelt ei ole õigus küsida lisatagatist ning tarbijad, kes siiski peavad lisatagatise või laenu tagasimakse võimaldama.

Kolmas uurimisküsimus analüüsib majanduskriisi võimalike riskistsenaariumite olukorras normidest tulenevat poolte õiguste ja kohustuste tasakaalu. Majanduskriis on olukord, mis võib esile kutsuda muutusi krediidilepingu ja tagatiskokkuleppe poolte huvides. Üks majanduskriisiga sageli kaasnev riskistsenaarium on elamukinnisvara hindade järsk langus. See võib kaasa tuua

olukorra, kus kinnisvara väärtus on madalam kui laenuvõlgnevus. Laenusumma ja kinnisvara väärtuse suhe on Eesti turu kahe suurema eluasemelaenu väljastajast krediidasutuste tüüptingimustes, kuigi lähtuvalt AÕS-i lisatagatise keelust on see õigustühine. Tarbija peab olema ise informeeritud ja tähelepanelik, milline seadus tema krediidilepingu sõlmimise ajal kehtis, seda isegi kuni järgmised mitukümmend aastat, kuna eluasemelaen on sageli väga pika kestvusega leping. Autori hinnangul on see info asümmeetria tekitamine kuna krediidiandjal on paremad teadmised võrreldes tarbijaga. Seetõttu on autori ettepanek kohustada seadusega vastuolus olev punkt eluasemelaenu tingimustest välja jätta.

Krediidasutuste ja muude krediidiandjate huvisid määravad mitmed regulatsioonidest tulenevad nõuded. Krediidasutustel ehk pankadel on kapitalinõuded, mis suurenevad, kui suureneb panga poolt väljastatud laenu riskitase – näiteks oluline riskitaseme tõus on krediidilepingu võlgnevusse jäämine. Majanduskriis tõstatab olukorra, kus esineb rohkem võlgnevusi. Selle tulemusena tõusevad krediidasutuse varade riskiklassid ning mida riskantsem on vara, seda enam kapitali peab pank kõrvale panema. Kõrgemad kapitalinõuded võivad vähendada pankade kasumeid ja see oleks stiimul riskantsemate varade vähendamiseks. Krediidiandjatele, kes ei ole krediidasutused, puuduvad säärased varade riskiklassist sõltuvad kapitalinõuded. Samas on krediidiandja krediidiriskid sarnased krediidasutuse omadega. Samuti ei pea krediidiandjad lähtuma eluasemelaenu andmise piirmääradest (sh LTV piirmäär), mis on kohustuslikud krediidasutustele. Krediidiandja jaoks tähendab see kõrgemat riski ning kinnisvara hindade langusega võib kiiremini tekkida olukord, kui tagatise turuväärtus on madalam krediidisummast. Krediidasutused ja krediidiandjad mõlemad peavad arvestama, et lisatagatiste või laenu tagasimakse nõudmine on piiratud tulenevalt AÕS §-st 335 lg 3. Seetõttu on autori hinnangul krediidasutuse jaoks motivatsioon kõrge riskiga laenudest vabaneda ehk lepingu rikkumisel maksevõlgnevusega on efektiivne lahendus tagatis realiseerida ja seeläbi nõue rahuldada. Kuigi teistel krediidiandjatel ei ole kapitalinõuded, on nende tegevus kõrgema riskiga, mis võib samuti kulmineeruda motivatsiooniga tagatis võimalikult kiiresti realiseerida ning maksimaalne võimalik nõue selle arvelt rahuldada.

Motivatsioon tagatise realiseerida võib kaasa tuua olukorra, mis ei ole tarbija huvidest lähtuv: võimalikult kiire täitemenetlus ja läbirääkimised võlgnevuses kliendiga teostada võimalikult kiiresti, mis lõppeb tagatise andja kodu kaotamisega. Selline riskistsenaariumi võimalikkus toetab vajalikkust teostada analüüs eraõiguses reguleeritud tagatisõiguse realiseerimise aspektile, mis

muuhulgas määrab tarbijate kodu säilitamise või kaotamise. Autori hinnangul on see oluline aspekt, kuidas õiguskeskkond toetaks sotsiaalse heaolu maksimeerimist.

Kokkuvõttes järeldab autor analüüsi tulemusena, et olulisi kõrvalekaldeid elamukinnisvara tagatiste regulatsiooni puudutavate lepingupoolte õiguste ja kohustuste tasakaalule ei ole. Võimalikke parendusi on võimalik teha mitmes aspektis. Esiteks, autor tuvastas analüüsi tulemusena, et esineb võimalik tõlgendamise küsimus lisatagatise keelu osas, mistõttu ei pruugi seaduse käesolev sõnastus vastata algupärasele eesmärgile. Teiseks, esineb info asümmeetrise seoses pankade tüüplepingutes esitatud LTV tingimuse ja kehtiva seadusega, mille lahendus oleks kohustada kehtiva seadusega vastuolus oleva lepingutingimuse eemaldamiseks tüüplepingust. Kolmandaks, majanduskriisi olukorras muudavad uued krediidasutustele ja krediidiandjatele kehtestatud kriisiennetuse regulatsioonid võimaliku stiimuli, mille tõttu võib olla eelistatud tagatise realiseerimine tänu kehtivale efektiivsele siseriiklikule seadusandlusele. Eraõiguses reguleeritud tagatisõiguse realiseerimise aspekt, mis määrab tarbijate kodu säilitamise või kaotamise, on viimase majanduskriisi järgselt analüüsimata ning seetõttu ei pruugi tagada selle osas parimat tarbijakaitset. Viimane parendusvõimalus tähendab aga edasist põhjalikumalt uurimist ja analüüsi, et leida sobivaimaid parenduskohad õiguskeskkonnale, mis tagab sotsiaalse heaolu järgmiseks majanduskriisi olukorraks.

SUMMARY

PARTIES' RIGHTS AND OBLIGATIONS BALANCE IN CONSUMER CREDIT CONTRACTS RELATING TO RESIDENTIAL IMMOVABLE PROPERTY COLLATERAL AGREEMENTS IN THE SITUATION OF ECONOMIC CRISIS

Sirli Krikk

2007-2008 financial crisis induced several changes in the financial market laws. The aim is financial stability and increasing trust in financial system. It is important to analyse the law amendments in the new situation of economic crisis as the aim is improvement.

The aim of the master's thesis is to research parties' rights and obligations balance in the credit contracts relating to residential immovable property collateral arrangements between credit institutions or other creditor and consumer. In relation to that, new laws applied after the global financial crisis are analysed, and parties' rights and obligations balance is evaluated in the situation of possible risk scenarios due to the economic crisis. Qualitative research method was used in master thesis.

The master's thesis hypothesis: due to the economic crisis effect, the aspects of new regulations occur in consumer credit contracts relating to residential immovable property and their collateral arrangements, which assure the balance of parties' (credit institution or creditor and consumer) rights and obligations.

The mortgage credit market has become diverse and therefore it is important to define the circle of subjects and the rights and obligations applied to them. The special subject of consumer credit contracts relating to residential immovable property is natural person and therefore the analysis begins with the protection of consumers interests.

The first research question supporting the hypothesis confirmed that the current laws in effect are efficient and are applied to most of the practitioners in mortgage credit market. More likely, there

might be overregulation risk as the current law interpretation might oblige natural person to become creditor in the meaning of Creditors and Credit Intermediaries Act. When one natural person provides credit to another natural person with the purpose to earn income, the natural person might have obligation to become creditor as defined in the Creditors and Credit Intermediaries Act. This point of view enables further research, but it is not in the scope of current master's thesis research.

The second research question investigates the collateral provider and mortgagee rights and their balance. From that research part it is worth noticing the proportionality when realizing the collateral and social function of collateral arrangements regulation. Firstly, the European Court of Human Rights found that it was disproportionate to sell the homeowners property for such low amount of debt. In Estonia, the Chancellor of Justice has issued an official opinion that none of the laws or court judgments support disproportionality question. Therefore, the mortgagee has right to realize the collateral irrespective of the amount of debt. Thus, in the master's thesis author's opinion, the Estonian law is in favour of mortgagee as the mortgagee has right to realize the collateral irrespective of the amount of debt. In addition, the immediate compulsory enforcement is often used in practice and therefore the realization of the collateral is rather efficient from the mortgagee point of view.

EU Mortgage Credit Directive (MCD) is focused on the credit issuance: providing information for the consumer, creditworthiness assessment and suitability of the credit product for the consumer etc. Assuredly, this is important part of consumer protection. On the other hand, the finalization of the credit contract, especially due to the default occurrence which has a possibility to lead to the retention or loss of the collateral provider's home. A number of opinions (e.g., Shally, Domurath) find that protecting collateral provider's home is important part of consumer protection. So private law has potency from the consumers' perspective because it sets the conditions for the exercise of the lenders right to enforce their collateral rights. However, the improvement of law from the consumers perspective might be complex process as it needs empirical studies of consumer behaviour. The master's thesis author agrees with the prior opinions, that it is necessary development area for private law to be prepared for the next economic crisis.

An important consumer protection provision has been amended to Law of Property Act since 2010: "The mortgagee may not demand additional security or partial payment of the debt if the value of the immovable, where the main housing of a natural person is located, decreases due to a change

in the market situation of immovables.” In the master’s thesis author’s opinion, the referred act brings up interpretation questions, which leads consumers into different positions – consumers who do not have to provide additional security and consumers who must provide additional security.

The third research question analyses the parties’ rights and obligations balance in the situation of economic crisis. The economic crisis is a situation that may influence the interest balances in the credit agreements and its related collateral agreements. One risk scenario is a decrease in the mortgage real estate prices, which can cause the situation that the property value is lower than debt – i.e., underwater mortgage or negative equity. According to the two banks with largest private mortgage loan portfolios in Estonia, the loan-to-value covenant is included in the private loan product terms and conditions. Due to the amendment in Law of Property Act since 2010, the mortgagee may not demand additional security and therefore the loan-to-value covenant is not in accordance with the current law in Estonia. In the master’s thesis author’s opinion, it is a necessary obligation to exclude such unlawful term from the consumer contracts.

Credit institutions and other creditors interests depend on several regulations. Credit institutions are forced to be in accordance with capital requirements. The higher the assets risk, the higher is the capital requirement. Defaults occur more often during economic crisis and therefore the situation causes higher capital requirements for the banks. Other creditors do not have such capital requirements, but the credit risks are the same with credit institutions. Economic crisis also influences their assets risks. Since only banks must be in accordance with LTV limits, other creditors can take more risks, but this can cause more easily underwater mortgages. Credit institutions and other creditors both must take into consideration that the mortgagee may not demand additional security. Therefore, both scenarios include incentive to realize the collateral as it is rather efficient for the mortgagee. Such motivation can cause a situation that is not in the best interest of consumer: fast enforcement procedure which leads to the loss of collateral provider’s home. This supports the opinion how important it is to analyse further and improve the private law aspect of maintaining persons’ home. In the master’s thesis author opinion, it is important to protect consumer from such creditors incentive and improves the social function of law.

In conclusion, no significant deviations of parties’ rights and obligations balances in consumer contracts relating to residential immovable property was identified. However, it is possible to enhance the existing law according to the author’s forementioned proposals.

KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

Teadusraamatud

1. Atiyah, P. S. (1995). *Law and Modern Society* (2nd ed). Oxford (etc): University Press.
2. Kalamees, P., Käerdi, M., Kärson, S., Sein, K. (2017). *Lepinguõigus. Õigusteaduse õpik*. Tallinn: Juura.
3. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. (2010). *Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura.
4. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Puri, T. (2014). *Asjaõigusseadus II. Kommenteeritud väljaanne*. Tallinn: Juura.

Teadusartiklid

5. Alekand, A. (2011). *Quo vadis, notariaalne leping täitedokumentina?* *Juridica*, VI, 458-467.
6. Becher, S. I. (2008). *Asymmetric information in consumer contracts: The challenge that is yet to be met*, *American Business Law Journal*, 45, 725.
7. Benito, A. (2006). *The down-payment constraint and UK housing market: Does the theory fit the facts?* *Journal of Housing Economics*, 15, 1-20.
8. Blum, J. (1999). *Do capital adequacy requirements reduce risks in banking*. *Journal of Banking and Finance*, 23, 755-771.
9. Domurath, I. (2013). *The Case for Vulnerability as the Normative Standard in European Consumer Credit and Mortgage Law – An Inquiry into the Paradigms of Consumer Law*. *Journal for European Market and Consumer Law*, 3, 124-137.
10. Domurath, I. (2018). *Mortgage Debt and the Social Function of Contract*. *European Law Journal*, 22/6, 758-771.
11. Duca, J. V., Muellbauer, J., Murphy, A. (2010). *Housing markets and the financial crisis of 2007–2009: Lessons for the future*. *Journal of Financial Stability*, 6/4, 203-217.

12. Duffy, D. (2010) Negative equity in the Irish housing market, *The Economic and Social Review*, 41/1, 109-132.
13. Flögel, F., Gärtner, S. (2020). The COVID-19 Pandemic and Relationship Banking in Germany: Will Regional Banks Cushion an Economic Decline or is A Banking Crisis Looming? *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Royal Dutch Geographical Society KNAG, 111(3), 416-433.
14. Ford, J., Wallace, A. (2012). Mortgage default: consequences. S. Smith, *International Encyclopedia of Housing and Home* (348-349). Amsterdam: Elsevier.
15. Gomez, F. (2010). The empirical missing links in the Draft Common Frame of Reference. H.-W. Micklitz, Cafaggi, F. *European Private Law after the Common Frame of Reference*, 122-142. Cheltenham, UK : Edward Elgar Publishing Limited.
16. Grover, R., Grover, C. (2014). The role of house price indices in managing the integration of finance and housing markets in the European Union. *Journal of European Real Estate Research*, 7/3, 281.
17. Harris, R., Meir, A. (2015). Recourse Structure of Mortgages: A Comparison between the US and Europe. CESifo DICE Report, 13, 15-22.
18. Haq, M., Heaney, R. A. (2012). Factors Determining European Bank Risk. *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, 22, 696-718.
19. Jolls, C., Sunstein, C. R., Thaler, R. H. (1998). A Behavioral Approach to Law and Economics. *Stanford Law Review*, 1471-1550.
20. Joosen, B.P.M. (2016). Revisions to the Standardised Approach for Bank Credit Risk Measurement. *Journal of International Banking Law and Regulation*, 31(4), 183-193.
21. Josipovic, T. (2014). Consumer Protection in EU Residential Mortgage Markets: Common EU Rules on Mortgage Credit in the Mortgage Credit Directive, *Cambridge Yearbook of European Legal Studies*, 16. 223-253.
22. Kask, J. (2020). Makrofinantsjärelvalve roll ja võimalused finantsüsteemi stabiilsuse tagamisel. *Juridica*, 8, 614-622.
23. Lynch Shally, K. (2020). Post Crisis Residential Mortgage Regulation: Paradigm Shift or Optical Illusion for Consumers in Ireland and Spain, *Journal of Business Law*, 123-149.
24. Miscenic, E. (2014). Mortgage Credit Directive (MCD): Are Consumers Finally Getting the Protection They Deserve? S., Zvonimir, *Liber amicorum in honorem Vilim Gorenc* (219-260). Pravni fakultet Sveučilišta u Rijeci, Rijeka.

25. Nasarre-Aznar, S. (2010). Eurohypotheec: Drafting a Common Mortgage for Europe. *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 2, 50-62.
26. Nield, S. (2015). Mortgage Market Review: "Hard-Wired Common Sense?". *Journal of Consumer Policy*, 38, 139-159.
27. Nicola, M., Alsafi, Z., Sohrabi, C., Kerwan, A., Al-Jabir, A., Iosifidis, C., Agha, M., Agha, R. (2020). The socio-economic implications of the coronavirus pandemic (COVID-19): A review. *International Journal of Surgery*, 78, 185-193.
28. Priemus, H., Whitehead, C. (2014). Interactions between the financial crisis and national housing markets. *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 193-200.
29. Scanlon, K., Lunde, J., Whitehead, C. (2011) Responding to the housing and financial crises: mortgage lending, mortgage products and government policies. *International journal of housing policy* , 11 (1). 23-49.
30. Sein, K., Lilleholt, K. (2014). Enforcement of Security Rights in Residential Immovable Property and Consumer Protection: An Assessment of Estonian and Norwegian Law. *Oslo Law Review*, 1, 20–46.
31. Sein, K. (2013). Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. *Juridica International*, XX, 32-40.
32. Siibak, K. (2001). Finantsregulatsioonid ja finantsjärelvalve. *Juridica*, 3, 170-174.
33. Spatt, C.S. (2020). A Tale of Two Crises: The 2008 Mortgage Meltdown and the 2020 COVID-19 Crisis. *The Review of Asset Pricing Studies*, 10/4, 759-790.
34. Tark, E. (2020). Euroopa pankade riskiprofiili seos stressitesti tulemustega. *Juridica*, 8, 623-635.
35. Tiivel, R. (2006). Hüpoteegi aktsessoorsusest ja muustki hüpoteegiga seonduvast. *Juridica*, I, 42-53.
36. Tolstov, L. (2000). Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamine. *Juridica*, V, 288-299.
37. Trisberg, K.(2010). Majandussituatsiooni muutus: kas piisav põhjus kestvuslepingu muutmiseks või ülesütlemiseks? *Juridica*, VI, 427-437.
38. White, B. T. (2010). Underwater and Not Walking Away: Shame, Fear, and the Social Management of the Housing Crisis. *Wake Forest Law Review*, 45/ 4, 971-1024.
39. Õunpuu, A. (2015). Pankade tegevuse, krediidi kättesaadavuse ja hinna piirangud. *Juridica*, 5, 307-315.

Eesti Vabariigi õigusaktid

40. Asjaõigusseadus. RT I, 22.02.2019, 11.
41. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT I, 15.05.2015, 2.
42. Eluasemelaenu andmise piirmäärad ja maksimaalne laenu tähtaeg. RT I, 03.07.2015, 8.
43. Krediidiandjate ja -vahendajate seadus. RT I, 04.12.2019, 9.
44. Krediidiasutuste seadus. RT I, 10.07.2020, 20; RT I, 19.03.2015, 4.
45. Tulumaksuseadus. RT I, 28.12.2020, 13.
46. Võlaõigusseadus. RT I, 08.01.2020, 10.

Euroopa Liidu õigusaktid

47. Euroopa Ühenduste Nõukogu 5. aprilli 1993 direktiiv 93/13/EMÜ ebaõiglaste tingimuste kohta tarbijalepingutes. Euroopa Ühenduste Teataja, L 95, 21.04.1993.
48. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013 direktiiv 2013/36/EL, mis käsitleb krediidiasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediidiasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet (CRD IV), ELT L 176/338, 27.6.2013.
49. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013 määrus (EL) nr 575/2013, krediidiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta (CRR), ELT L 176/1, 27.6.2013.
50. Euroopa Parlamendi ja nõukogu 4. veebruari 2014 direktiiv 2014/17/EL, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta (hüpoteekkrediidi direktiiv), ELT L 60/34, 28.2.2014.

Eesti kohtulahendid

51. HMKo 2-09-9743
52. HMKo 2-18-11559
53. Pärnu Maakohtu tsiviilasi nr 2-15-3064
54. RKTKo 3-2-1-1-07
55. RKTKo 3-2-1-104-08
56. RKTKo 3-2-1-64-12

57. RKTkm 3-2-1-122-15
58. RKTkm 3-2-1-50-16
59. RKTkm 2-16-15491
60. RKTko 2-16-11056
61. RKTkm 2-19-11532
62. Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilasi nr 2-12-38268

Muud kohtulahendid

63. *Kay and Others v United Kingdom*, no 37341/06, ECHR 2010.
64. *Orlic v Croatia*, no 4883/07, ECHR 2011.
65. *Gladysheva v Russian Federation*, no 7097/10, ECHR 2012.

Muud allikad

Raamatud

66. Mereste, U. (2003). Majandusleksikon. I, A-M. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus.
67. Mereste, U. (2003). Majandusleksikon. II, N-Y. Tallinn: Eesti Entsüklopeediakirjastus.

Teadustööd

68. Siibak, K. (2011). Pangandussüsteemi usaldusväarsuse tagamine ja teabekohustuste määratlemine finantsteenuste lepingutes. Dissertatsioon. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus
69. Teras, K. (2015). Lepinguvabaduse piiramine tagatiskokkulepete sõlmimisel. (Magistritöö) Tartu Ülikooli õigusteaduskond, Tartu.

Veebimaterjalid

70. Ajutised leevendused krediidasutustele seoses COVID-19 viiruse võimalike mõjudega finantssektorile. (2020). Finantsinspektsioon. Kättesaadav: <https://www.fi.ee/et/juhendid/pangandus-ja-krediit/ajutised-leevendused-krediidasutustele-seoses-covid-19-viiruse-voimalike-mojudega-finantssektorile>.
71. Basel III: international regulatory framework for banks. BIS (Bank for International Settlements). Kättesaadav:

- <https://www.bis.org/bcbs/basel3.htm#:~:text=Basel%20III%20is%20an%20international,y,and%20risk%20management%20of%20banks>.
72. Basel Framework CRE 20 (Effective as of 1 Jan 2023). BIS. Kättesaadav: https://www.bis.org/basel_framework/chapter/CRE/20.htm?inforce=20230101&published=20200327.
73. Euroopa Inimõiguste Kohtu lahendite ülevaade nr 171. (2013). Riigi Teataja. Kättesaadav: https://www.riigiteataja.ee/oigusuudised/kohtuudiste_nimekiri/4476, 7.
74. Euroopa Pangandusjärelevalve suunised: Võlgnevused ja turulepääsu piiramine. EBA/GL/2015/12 (19.08.2015). Kättesaadav: https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/1163130/bd0fb7d5-74d8-409d-a78d-de24a51c0a13/EBA-GL-2015-12_ET_GL%20on%20arrears%20and%20foreclosure.pdf?retry=1.
75. Finantsinspeksioon annab pankadele suurema paindlikkuse kapitali juhtimisel. (2020). Finantsinspeksioon. Kättesaadav: <https://www.fi.ee/et/uudised/finantsinspeksioon-annab-pankadele-suurema-paindlikkuse-kapitali-juhtimisel>.
76. Hellebrandt, T., Kwar, S., Waldron, M. (2009) The economics and estimation of negative equity, Bank of England Quarterly Bulletin 2009Q2. Kättesaadav: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/quarterly-bulletin/2009/the-economics-and-estimation-of-negative-equity.pdf?la=en&hash=0419D7E5B393B9D7AC1072E8773FECBAD2AA0917>
77. Juur, K., Vutt, M. (2011). Võlaõigusseaduse § 97 kohaldamise praktika. Kohtupraktika analüüs. Riigikohus. Õigusteabe osakond. Kättesaadav: https://www.riigikohus.ee/sites/default/files/elfinder/analyysid/2011/vos_97_kohaldamise_praktika.pdf.
78. Kapitalinõuded pangandussektorile. Euroopa Ülemkogu, Euroopa Liidu Nõukogu. Kättesaadav: <https://www.consilium.europa.eu/et/policies/banking-union/single-rulebook/capital-requirements/>.
79. Kinnisvarabuumi tagajärg: 30 000 kõrglaenu ohvrit. Äripäev, 12.12.2008. Kättesaadav: <https://www.ekfl.ee/uudis-21937/>.
80. Kraavik, R. (2021). Eluasemelaenude kasvu tõukab tagant suur nõudlus ja paranenud laenuitingimused. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/press/eluasemelaenude-kasvu-toukab-tagant-suur-noudlus-ja-paranenud-laenuitingimused-25022021>

81. Krediidandiandjate ja -vahendajate seaduse eelnõu 795 SE seletuskiri. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/950bdd45-ccf9-468c-b66e-511edb1d6e3f>.
82. Künnapas, K. (2016). Paljud väikelaenuandjad peavad märtsis tegevuse lõpetama. Kättesaadav: <https://Imp.ee/artiklid/paljud-vaikelaenuandjad-peavad-martsis-tegevuse-lopetama/>.
83. Laas, M. (2020). Laenude allahindlused pole pangandussektori kasumit veel oluliselt vähendanud. Kättesaadav: <https://www.eestipank.ee/press/laenude-allahindlused-pole-pangandussektori-kasumit-veel-oluliselt-vahendanud-23072020>.
84. Lõhmus, U. (2015). Põhiseaduslik õigusselguse põhimõte. Õiguskeel, 4. Kättesaadav: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/uno_lohmus._pohiseaduslik_oigusselguse_pohimote.pdf.
85. Madise, Ü. (toim). (2020). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kättesaadav: https://pohiseadus.ee/sisu/3504/paragrahv_33.
86. Madise, Ü. (2019). Hüpoteegipidaja õigus nõuda sundtäitmist. Õiguskantsleri seisukoht. Kättesaadav: https://www.oiguskantsler.ee/sites/default/files/field_document2/H%C3%BCpoteegipidaja%20%C3%B5igus%20n%C3%B5uda%20sundt%C3%A4itmist.pdf.
87. Matsalu, E., Mäe, I. Eluasemelaenu lisatagatise nõue on õigustühine. Äripäev. Kättesaadav: <https://www.aripaev.ee/uudised/2018/12/06/eluasemelaenu-lisatagatise-noue-on-oigustuhine>.
88. National Bureau of Economic Research. Kättesaadav: <https://www.nber.org/research/business-cycle-dating#:~:text=The%20NBER's%20traditional%20definition%20emphasizes,more%20than%20a%20few%20months.&text=It%20views%20real%20gross%20domestic,measure%20of%20aggregate%20economic%20activity>.
89. Pere, B. (2021). Kinnisvaraturg püsib kasvus hoolimata koroonaviiruse laialdasest levikust. Kättesaadav: <https://www.err.ee/1608139978/kinnisvaraturg-pusib-kasvus-hoolimata-koroonaviiruse-laialdasest-levikust>.
90. Pild, M., Kõve, V. (2015). Isikute väljatõstmine täitemenetluses, võrdlev analüüs. Justiitsministeerium. Kättesaadav: https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/isikute_valjatostmine_taitemenetluses.pdf.

91. Pitšugina, R. (2020). Tallinna munitsipaalkorterite järjekorras on 2500 inimest.
Kättesaadav: <https://www.err.ee/1102525/tallinna-munitsipaalkorterite-jarjekorras-on-2500-inimest>.
92. Suunised COVID-19 kriisi tõttu kohaldatud seadusandliku- ja muu kui seadusandliku maksemoratoriumi kohta. (EBA/GL/2020/02). Jõustumise aeg 21.04.2020.
Finantsinspeksioon. Kättesaadav: <https://www.fi.ee/et/juhendid/pangandus-ja-krediit/euroopa-pangandusjarelevalve-asutuse-suunised-suunised-covid-19-kriisi-tottu-kohaldatud>.
93. Võlaõigusseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu 152 SE seletuskiri. 2015. Kättesaadav:
<https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/3c646e4b-594e-4de8-99a5-4c6caebb3299>.
94. Võlgade ümberkujundamise ja võlakaitse seaduse eelnõu 743 SE seletuskiri. 2010.
Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/5512f9ec-6db0-139d-f871-8421606dad23/V%C3%B5lgade%20%C3%BCmberkujundamise%20ja%20v%C3%B5lakaitse%20seadus>.

LISAD

Lisa 1. Tähtajaks tasumata eluasemelaenude jääk

Kuupäev	Eluasemelaenud	
	Tähtajaks tasumata laen (miljon eurot)	Osatähtsus laenuportfelligist
28.02.2019	213,1	2,80%
31.03.2019	196,4	2,60%
30.04.2019	192,7	2,50%
31.05.2019	176,4	2,30%
30.06.2019	186,3	2,40%
31.07.2019	174,8	2,20%
31.08.2019	175,2	2,20%
30.09.2019	175,7	2,20%
31.10.2019	160	2,00%
30.11.2019	159,9	2,00%
31.12.2019	151,8	1,90%
31.01.2020	150,8	1,90%
29.02.2020	161,8	2,00%
31.03.2020	151,5	1,80%
30.04.2020	137,1	1,70%
31.05.2020	127,8	1,50%
30.06.2020	141,2	1,70%
31.07.2020	129,4	1,60%
31.08.2020	131,1	1,60%
30.09.2020	130,7	1,60%
31.10.2020	124,4	1,50%
30.11.2020	130,3	1,50%
31.12.2020	117,7	1,40%
31.01.2021	119	1,40%
28.02.2021	134	1,50%

Allikas: Eesti Pank (2021), krediidasutuste statistika.

Lisa 2. Lihtlitsents

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Sirli Krikk

1. Annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

ELAMUKINNISVARAGA SEOTUD TARBIJAKREDIIDILEPINGUTE
TAGATISKOKKULEPETE POOLTE ÕIGUSTE JA KOHUSTUSTE TASAKAAL
MAJANDUSKRIISI TINGIMUSTES,

mille juhendaja on Janika Aben, MA eq,

1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh TalTechi raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks TalTechi veebikeskkonna kaudu, sealhulgas TalTechi raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

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

3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.

11. mai 2021