



Riigikogu õiguskomisjon  
oiguskomisjon@riigikogu.ee

Meie 20.05.2025 nr 1.1-11/1843-4

**Vabariigi Valitsuse arvamus  
võlaõigusseaduse muutmise seaduse  
eelno (621 SE) kohta**

Riigikogu edastas Vabariigi Valitsusele arvamuse andmiseks Eesti Keskerakonna fraktsiooni algatatud võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu (621 SE). Eelnõuga soovitakse muuta võlaõigusseaduse (VÕS) § 411 lõiget 4, sätestades, et juhul, kui elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu puhul toimub ennetähtaegne tagasimaksmine fikseerimata intressimääraga perioodil, puudub krediidiandjal õigus nõuda tarbijalt saamata jäänud intressi, kui lepingu lõpetamisest teavitatakse vähemalt üks kuu ette. Eesmärgiks on muuta tarbija jaoks soodsamaks eluasemelaenu teise panka viimine ning selle regulatiivse tõkke eemaldamisega tõsta konkurentsi Eesti pangandusturul.

Vabariigi Valitsus arutas eelnõu 08.05.2025 istungil, tuginedes Justiits- ja Digiministeeriumi ning Rahandusministeeriumi arvamustele. Valitsus otsustas eelnõu mitte toetada. Otsuse tegemise kaalutlused olid järgmised:

VÕS § 411 lõige 1 sätestab elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute direktiivi 2014/17/EL<sup>1</sup> artiklist 25 alusel õiguse tarbijal tarbijakrediidilepingust tulenevad kohustused osaliselt või täielikult täita ennetähtaegselt. Sellisel juhul ei võlgne tarbija krediidi kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid.

VÕS § 411 lõike 4 kohaselt peab tarbija sõltumata krediidi ennetähtaegsest tagasimaksmisest siiski tasuma lepingujärgse intressi, kui elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu puhul toimub ennetähtaegne tagasimaksmine fikseerimata intressimääraga perioodil, mispuhul võib krediidiandja nõuda tarbijalt saamata jäänud intressi kolme järgneva kuu eest.

Elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute direktiivi artikli 25 lõike 3 kohaselt võivad liikmesriigid ette näha, et krediidiandjal on õigus saada põhjendatud juhtudel õiglast ja objektiivset kompensatsiooni selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega, kuid et nad ei või selle eest tarbijale määrata trahvi. Kompensatsioon ei tohi ületada krediidiandja kantud rahalist kahju.

Eelnevast nähtub, et Euroopa Liidu õigus annab liikmesriikidele võimaluse teatud tingimuste raames määrata kindlaks ennetähtaegse tagastamisel tekkiva hüvitise suurus. Kehtiva õiguse raames on leitud, et õiglaseks ja objektiivseks hüvitiseks, mis ei ületa krediidiandja kantud rahalist kahju, on kolme kuu intressile vastav summa.

<sup>1</sup> 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 2014, L 60, lk 34).

Eelnõu seletuskirjas ei ole põhjendatud, millistele andmetele tuginedes on valitud just eelnõus ette nähtud hüvitise suurus (sisuliselt ühe kuu intress) ning analüüs selle kohta, kas seda saab krediidiandja kulusid arvesse võttes pidada objektiivseks ja õiglaseks. Kuna tegemist on laia ja olulise mõjuga muudatusettepanekuga, peab sellele eelnema põhjalik mõjuanalüüs.

Lisaks võttis valitsus arvesse Euroopa Kohtu 14.03.2024 otsust kohtuasjas nr C-536/22, mis käsitles viidatud elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute direktiivi art 25 lõiget 3<sup>2</sup>. Kohus leidis, et tõlgendus, mis välistab liikmesriikide võimaluse näha ette hüvitis ennetähtaegse tagasimaksmise korral krediidiandja saamata jäänud tulu hüvitamiseks, oleks vastuolus direktiivi eesmärgiga.<sup>3</sup> Samuti märkis kohus, et direktiivi eesmärgid ei piirdu sooviga pakkuda kõrgetasemelist tarbijakaitset, vaid hõlmavad ka elamukinnisvaraga seotud krediidilepingute tõhusa ja konkurentsivõimelise siseturu loomist. Järelikult võib liikmesriigi seadusandja – arvestades talle jäetud võimalust määrata kindlaks lubatavad kuluelemendid – arvata hüvitatavate elementide hulka krediidiandja saamata jäänud tulu, kui ta leiab, et see on vältimatult vajalik direktiivi eesmärkide edendamiseks oma elamukinnisvara turul. Kui tegemist on korraga, mis ei võimalda krediidiandjatel oodatava lepingulise intressi kaotuse eest hüvitist saada, siis võivad krediidiandjad valida strateegia, millel on potentsiaalselt soovimatu mõju direktiivi eesmärkidele – näiteks krediitoodete valiku piiramine pakkumuses või kõikidelt tarbijatelt kõrgemate intresside nõudmine.<sup>4</sup>

Vabariigi Valitsus peab oluliseks analüüsida muudatusega kaasnevaid potentsiaalseid mõjusid (positiivseid kui ka negatiivseid) nii tarbijatele kui ka elamukinnisvaraturule. Muu hulgas on teada mitu krediidiastutust Eestis, kes praktikas eelnimetatud hüvitist ei võta või võtavad seda vähendatud ulatuses. Seetõttu tasub jälgida, kas ja millisel määral võib muutuda edaspidi teiste krediidiastutuste praktika.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Jürgen Ligi  
rahandusminister

Mirjam Rannula 5646 7227  
Mirjam.Rannula@fin.ee

---

<sup>2</sup> Art 25 lõige 3: Liikmesriigid võivad ette näha, et krediidiandjal on õigus saada põhjendatud juhtudel õiglast ja objektiivset kompensatsiooni selliste võimalike kulude eest, mis on otseselt seotud krediidi ennetähtaegse tagasimaksmisega, kuid et nad ei või selle eest tarbijale määrata trahvi. Siinkohal ei või kompensatsioon ületada krediidiandja kantud rahalist kahju. Nende tingimuste raames võivad liikmesriigid ette näha, et kompensatsioon ei või ületada teatavat taset või et see on lubatud ainult teatava perioodi eest.

<sup>3</sup> Otsuse punkt 46.

<sup>4</sup> Otsuse punkt 47.