

Riigikohtu arvamus¹ eelnõu 864 SE kohta

Riigikohus ei toeta eelnõus pakutud lahendust, mille kohaselt kaotatakse notariaalse tõestamise vorminõue hüpoteegiga tagatud nõude kokkuleppe (tagatiskokkuleppe) puhul juhul, kui elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingust tulenevaid nõudeid tagav hüpoteek antakse üle ühelt krediidiandjalt teisele ja tarbijakrediidilepingu tarbijast laenusaaaja või üks neist ning tagatiskokkuleppe pool või üks neist jäävad samaks.

Eelnõu seletuskirja järgi on seaduse eesmärk muuta eluasemelaenu taskukohasemaks ja suurendada konkurentsi, kaotades eluasemelaenu refinantseerimisel tagatavate nõuete muutmise kokkuleppe notariaalse tõestamise nõude juhul, kui laenu ja tagatisega seotud tingimused ei muutu kliendile kahjulikumaks.

Riigikohtu hinnangul ei tagaks muudatus praegusel kujul seda, et hüpoteegi loovutamise korral ei muutuks tagatiskokkuleppe muutmisel tarbija olukord kahjulikumaks. Tagatiskokkuleppe määrab, milline nõue on hüpoteegiga tagatud (AÕS § 346 lg 2 esimene lause). Põhimõtteliselt saab üks hüpoteek tagada sama krediidiandja erinevaid nõudeid sama tarbija vastu. Juhul kui krediidiandja on sõlminud tarbijaga eluasemelaenulepingu, mida tagab hüpoteek, ja ta soovib, et sama hüpoteek tagaks ka sama krediidiandja ja tarbija vahel sõlmitud nt liisingulepingust ja väikelaenulepingust tulenevaid nõudeid, nõuab tagatiskokkuleppe muutmine kehtiva AÕS § 346 lg 2 järgi notariaalset tõestamist. Pakutava muudatuse puhul kaoks selline nõue juhul, kui enne sellist tagatiskokkuleppe muutmist oleks hüpoteek ühelt krediidiandjalt teisele. Kuigi eelnõu seletuskirja järgi peaks selline võimalus olema üksnes juhul, kui tingimused ei muutu tarbijale kahjulikumaks, ei võimalda sätte sõnastus teha järeldust, et digitaalsest allkirjastamisest ei piisaks sellises olukorras ka juhul, kui krediidiandja, kellele loovutati hüpoteek, soovib, et hüpoteegiga oleks tagatud ka mitmetest teistest lepingutest tulenevad varasemalt tagamata nõuded.

Kuivõrd tagatiskokkuleppe muutmine võib potentsiaalselt muuta olukorra tarbija jaoks kahjulikumaks, siis oleks tarbija õiguste kaitsmiseks tarvis erapooletu spetsialisti (notari) nõu, kes selgitaks tagatiskokkuleppe muutmise potentsiaalselt kahjulikke tagajärgi.

Kui ka täiendada pakutud sõnastust selliselt, et notariaalne tõestamine ei ole vajalik üksnes juhul, kui tingimused ei muutu tarbijale kahjulikumaks, tekitaks see täiendavaid probleeme, sest iga hüpoteegi loovutamise ja tagatiskokkuleppe muutmise korral esineks õigusselgusetus selle osas, kas konkreetne tagatiskokkuleppe üldse kehtib. See, kas tingimused võivad muutuda tarbijale kahjulikumaks, on igakordse hinnangu küsimus ning eelduslikult ei oleks selline selgusetus ka krediidiandjate huvides.

Eelnõu seletuskirja järgi takistavad pankadevahelist liikumist mh kõrged refinantseerimisega seotud tasud. Seletuskirjas toodud näite puhul oleks tagatiskokkuleppe muutmise korral notaritasu 62 eurot 71 senti. Samas kaasnevad kirjeldatud refinantseerimisega eelkõige

¹ Riigikohtu arvamus ei väljenda Riigikohtu siduvat seisukohta. Riigikohus kujundab siduvaid seisukohti ainult kohtuasjade menetlemisel Riigikohtus.

krediidiandjatega seotud kulud vähemalt 3463 eurot. Sellest võib järeldada, et peamine põhjus vähesele pankadevahelise liikumisele on pankade endi tüüptingimused, mis muudavad tarbija jaoks refinantseerimise ebamõistlikult kulukaks.