

Tagatiste kindlustamisega seotud probleemid

06. mail 2016
kell 15.45–17.15

Olavi-Jüri Luik
Vandeadvokaat
Advokaadibüroo LEX TAL

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- Eesti Vabariigis ei ole hüpoteegiga koormatud kinnistu osaks olevate ehitiste kindlustamine kohustuslik (tegemist ei ole seadusest tuleneva kohustusliku kindlustusega).
- Tavapäraselt näevad aga pangad kui peamised hüpoteegipidajad oma riskide maandamiseks laenulepingutes laenuvõtjale ette ehitiste kindlustamiskohustuse.
- Võlaõigusseaduse seletuskirja kohaselt on §-des 499-504 sätestatud regulatsiooni eesmärk selles, et kuna kinnisasja hüpoteek läieneb vastavalt asjaõigusseadusele ka kindlustushüvise nõudele, siis selleks, et hüpoteek ei muutuks väärtusetuks pelgalt maatükil asuva hoone hävimise tõttu, on vaja reguleerida kindlustusandja ja hüpoteegipidaja vahelist suhet.

LEX TAL Kui palju peab kindlustusandja ise andmeid koguma enne kindlustuslepingu sõlmimist?

- Küsimus:
Kui palju peaksid kindlustusandjad ise kindlustustatud esemete kohta avalikest registritest infot koguma ning ennetama olukordi, kus kindlustusjuhtumi saabumine ei too endaga kaasa raha välja maksmist? Nt kui kindlustatakse nõ endist suvilat, mis on ümberehitatud aastaringselt elamiseks, aga kindlustusjuhtumi saabumisel selgub, et puudus kasutusluba, kuna KOV on keeldunud suvila elamuks ümbervormistamast. Või kinnisvarabuumaiegsed ehitised, mille puhul ei vasta tegelik olukord registrites kajastatule (äripind, mis tegelikkuses kasutusel elupinnana)?

EKSL – Kodukindlustuse hea tava

Kindlustusleping sõlmitakse tavaliselt kliendi esitatud andmete alusel. Kindlustusandja ei vaata kindlustatud eset enne lepingu sõlmimist enamasti üle. Kindlustusandja küsitud ja kliendi esitatud andmete alusel otsustab kindlustusandja, kas ta soovib vastavat riski kindlustada ja määrab kindlustusmaksed. Kui kliendi esitatud andmed ei ole tõesed, on kindlustusandjal õigus vähendada kindlustushüvitist või keelduda kahju hüvitamisest.

Õiguslikud tagajärjed valel infol – lepingust taganemine vs kahju mittehüvitamine

LEX TAL Küsimus:

Kokkulepe notarilepingus: kui tagatisvara omanik vaatamata hüpoteegipidajalt saadud teatisele ei kindlusta vara ega esita poliisi, siis on hüpoteegipidajal õigus kindlustada tagatisvara omaniku eest ja tema arvel, samuti on õigus hüpoteegipidajal võtta kindlustusega seotud kulud maha tagatisvara omaniku kontolt sellest eelnevalt omanikku teavitamata. Kas kulude debiteerimise aspektist tuleks sellise kokkuleppe sõlmimisel teha vahet, kas tagatisvara omanik ja laenusaja on ühes isikus või tagatisvara omanik on kolmas isik?

- Kokkulepe on ju notariaallepingus kus poolteks nii tagatisvara omanik kui ka laenusaja (kui nad on erinevad isikud).

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Küsimus:

Mis õiguslikud tagajärjed saavad, kui kindlustusvõtja ei teata ehitise aluse maa hüpoteegiga koormamisest kindlustusandjale (VÕS § 499 lg 1)?

- VÕS § 499 lg 1 - Kindlustusvõtja peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamata teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest. VÕS § 470 sätestatud õigus leping üles öelda vs kindlustuslepingu sätted.

Kas VÕS § 499 lg 2 ja 3 kohustuste täitmiseks peab kindlustusandja ise kindlaks tegema, kas kinnisasi on koormatud hüpoteegiga?

- VÕS § 499 lg 2 - KA kohustus teavitada täiendavast maksetähtajast, VÕS § 499 lg 3 - KA kohustus teavitada kindlustusjuhtumist.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Millist kindlustuslepingut peaks hüpoteegipidaja eelistama?



The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

Seadus:

VÕS § 479. Kindlustusväärtus

(1) Kindlustusväärtus on kindlustushuvi väärtus kindlustusjuhtumi toimumise ajal. *Dispositiivne säte*

(3) Ehitise kindlustusväärtuseks loetakse selle tavalist kohalikku ehitusväärtust, millest on maha arvatud ehitise seisundit, eelkõige selle vanust ja amortisatsiooni väljendav mõistlik summa. *Dispositiivne säte*

VÕS § 480. Kokkuleppeline kindlustusväärtus

(1) Kindlustusväärtuse võib kokkuleppel määrata eelnevalt kindla summana (kokkuleppeline kindlustusväärtus). *Dispositiivne säte*

(3) Kokkuleppelist kindlustusväärtust ei loeta kindlustusväärtuseks, kui see erineb oluliselt tegelikust kindlustusväärtusest kindlustusjuhtumi toimumise ajal. Sel juhul lähtutakse tegelikust kindlustusväärtusest. *Imperatiivne säte. Erineb oluliselt = kirjanduse põhjal 15%.*

(4) Ehitise kindlustamise korral võivad lepingupooled ehitise kindlustusväärtusena kokku leppida kindlustatud ehitise taastamise maksumuse. *Dispositiivne säte*

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

- Kindlustusandjad:

Eestis tegutsevate kindlustusandjate kodukindlustuslepingutes sisalduvate tingimuste kohaselt on reeglina ehitise kindlustusväärtuseks selle taastamisväärtus ehk VÕS § 480 lg 4 ehk tegemist on soodsama olukorraga kui näeb ette üldnorm VÕS § 479 lg 3. **Seega ehitise taastamisel on kindlustusandjate regulatsioon üldjuhul soodne.**

- Samas – olukorras, kus ehitist kindlustuskohas pärast kindlustusjuhtumit ei taastata, on kindlustusandjate kindlustustingimused erinevad.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

- Ehitise mittetaastamine:

a) Hüvitatakse taastamismaksumus lahutatud kulum

Näide 1. Kindlustusandja X:

Kui ehitise kulum on väiksem kui 40% ja kindlustusvõtja tõendab hävinud või kahjustunud ehitise taastamise huvi ning organiseerib hiljemalt kahe aasta jooksul alates kahju tekkimise hetkest ehitise taastamistööd samal asukohal, hüvitab kindlustusandja lisaks kindlustusväärtusele ka kulum osa.

Kui ehitise kulum on 40% või suurem, hüvitab kindlustusandja taastamis- või remondikulu millest arvutatakse maha kulum, v.a juhul, kui kindlustuslepingus on kokku lepitud teisiti.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

- Ehitise mittetaastamine:

a) Hüvitatakse taastamismaksumus lahutatud kulum

Näide 2. Kindlustusandja Y:

Ehitise puhul on kindlustusandjal õigus hüvitada esmalt kindlustushüvitise osa, milles on arvesse võetud ehitise kulumit. Ülejäänud osa hüvitatakse ehitise taastamiseks esitatud kalkulatsioonide alusel siis, kui kindlustusvõtja kasutab kindlustushüvitist samas kohas, sama liiki ja sama otstarbega ehitise taastamiseks kahe aasta jooksul alates hüvitamise alustamisest. Seejuures peab kindlustusvõtja olema tõendanud, et ta on esmalt saanud hüvitise kasutanud sama ehitise taastamiseks.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

- Ehitise mittetaastamine:

b) Hüvitatakse kinnistu hinnalangus

Näide. Kindlustusandja X:

NB! Hoone, rajatise või korteri eest makstakse hüvitist tingimusel, et kindlustusobjekt taastatakse kindlustuskohas. Kui hoonet, rajatist või korterit ei taastata kindlustuskohas, ei maksa kindlustusandja rohkem kui ettemakse. Ettemakse suuruseks on kinnisasja, kus asub kindlustusobjekt, turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tõttu, kuid mitte rohkem kui vastavalt kindlustuslepingule arvatatud hüvitis. **NÄIDE.** Hoones oli tulekahju. Kinnisasja turuväärtus enne tulekahju on 100 000 eurot, pärast tulekahju 70 000 eurot. Hoone taastamiseks arvatud hüvitis on 50 000 eurot. Ettemakse on (100 000 – 70 000) 30 000 eurot, mille kindlustusandja maksab esmalt välja. Ülejäänud osa hüvitisest (20 000 eurot) maksab kindlustusandja hoone taastamisel.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

Küsimus - Kas selline viimati viidatud tingimus on kehtiv?

Harju Maakohtu lahend asjas nr 2-12-56396 :

Eeltoodud tingimusi hinnates leiab kohus, et poolte vahel oli selgelt kokku lepitud kindlustusvõtja kohustuses asuda ehitist taastama juhul, kui ta soovib saada kokkuleppelist hüvitist, mis vastab ehitise taastamise kuludele. Selline kokkulepe sisaldub selgelt tüüpitingimustes ning on kirjaviisiga eraldi esile tõstetud. Tüüpitingimuste sõnastus on keeleliselt selge, lihtne ja üheselt mõistetav. Kuivõrd kokkulepe sisaldus üldtingimustes, ei saa hageja tugineda väitele, nagu ei oleks pooled vastavas lepingulises kohustuses üldse kokku leppinud.

Eluasemekindlustuse tingimused TEK20101 punktid 279 ja 280, samuti kindlustuse üldtingimuste ÜU20021 punkt 75 ei ole tühised ega vastuolus hea usu põhimõttega. Tegemist on lepingu osaks olevate tüüpitingimustega, mis näevad hagejale ette kohustuse ehitised hüvitise saamise eeltingimusena taastada. Kuivõrd hageja ei ole esitanud hagejale taastamist tõendavaid kuldokumente, ei ole muutunud sissenõutavaks kostja kohustus maksta vastavas osas täiendavat kindlustushüvitist. Kui hageja ei asugi ehitist taastama, kohaldub TEK20101 punkt 280, mille kohaselt on kostjal kohustus maksta avansilise hüvitisena ainult kinnistu turuväärtuse vähenemist kompenseeriv hüvitis.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

- Aga mida sellise tüüptingimusega teha?
- Millal ja kuidas saavad hüpoteegipidajad mitte-aktsepteerida mõne kindlustusandja teenuseid/tooteid?

Minu soovitus Pangaliidule/hüpoteegipidajatele

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Milline on kahju hüvitamise ulatus?

Küsimused:

- 1) Kas kindlustusandja võib hüvitise maksmise ja suuruse seada sõltuvusse sellest, kas hoone taastatakse kindlustuskohas või mitte?
- 2) Mis saab kui hüpoteegipidaja nõuab täitmist endale aga kindlustusvõtja sooviks ehitist taastada?

RK lahend nr 3-2-1-113-08 p 15:

Kollegium leiab, et kahju hüvitamise põhimõtetest (nt VÕS §-st 127) ega VÕS §-st 132 ei tulene, et kahjustatud isik peab kindlustushüvitise saamiseks kindlustusobjekti, s.o ehitise taastama. Kindlustusjuhtumi tõttu kindlustusvõtjale tekkinud kahju tuleb hüvitada (VÕS § 476 lg 1). Üldjuhul ei saa kahjuhüvitise suurus sõltuda sellest, kuidas kindlustusvõtja hüvitist kasutab.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Küsimus:

Kindlustustingimustes on tavaliselt sätestatud, et kindlustusandjal on õigus otsustada kahju hüvitamise viis. Kas selline tingimus on kehtiv?

Näide: Kindlustusandja X tüüptingimus:

Hüvitamise vormi otsustab kindlustusandja. Hüvitamise vormid on rahaline hüvitis, kindlustatud eseme taastamine või asendamine samaväärsega. Rahaline hüvitis makstakse kindlustuslepingus määratud soodustatud isiku(te)le.

VÕS § 37 lg 3 või § 42?

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Küsimus:

Kindlustustingimustes on sätestatud, et kindlustusandjal ei ole kuni taastamistööde alguseni kohustust teha väljamakseid. Kas selline tingimus on kehtiv?

Näide: Kindlustusandja Y tüüptingimus:

Meil on õigus valida taastamistööde teostaja ja taastamisviisi. Kui soovite taastamistööde teostaja valida ise, on eelduseks meiepoolne kirjalik nõusolek. Taastamine toimub ehitustööde kalkulatsiooni alusel. Kuni taastamistööde alguseni ei ole meil kohustust teha väljamakseid.

**VÕS § 37 lg 3 või § 42?
VÕS § 450 lg 1 on imperatiivne**

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Küsimus:

- Kui kindlustusandja maksab kindlustusvõtjale rahalist hüvitist (n. hüvitab remondimaksumuse või taastamismaksumuse rahas), siis kas kindlustusandjal on õigus hüvitisest kinni pidada maksud?
- Näide: Kindlustusandja X:
Kahju hulka ei loeta kindlustusvõtjale käibemaksuseaduse alusel tagastatavat käibemaksu osa.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Vastus:

- Riigikohtu lahend nr 3-2-1-133-12 p 24:

Kolleegium nõustub ringkonnakohtuga selles, et hagejal on õigus nõuda kahjuhüvitist koos käibemaksuga. VÕS § 132 lg 3 esimese lause järgi hõlmab kahjuhüvitis asja kahjustamise korral eelkõige asja parandamise mõistlikud kulud ning võimaliku väärtuse vähenemise. Hageja soovib hoone taastamiseks vajalike kulutuste hüvitamist kindlustussumma ulatuses, et asuda ehitist taastama. Kindlustusjuhtumi toimumise korral peaks kehtima eeldus, et kindlustusvõtja tules hävinud ehitise ka taastab. Taastamistööde puhul tuleb tasuda ka käibemaks. Samas leiab kolleegium, et kui kindlustatud hoonet ei asuta taastama mõistliku aja jooksul pärast kindlustushüvitise saamist, siis on kindlustusandjal võimalus esitada nõue kindlustusvõtja vastu VÕS § 1028 lg 1 jj alusel.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Hüpoteegipidaja vs soodustatud isik

Küsimus:

Ehitise, mis on kinnisasja osa, kindlustuse puhul juhul, kui kinnistu on koormatud ka hüpoteegiga- siis millised täiendavad õigused on hüpoteegipidajal, kui ta on ühtlasi ka poliisi järgi soodustatud isikuks.

VÕS § 425 lg 1 - Soodustatud isik on isik, kellel on kindlustusjuhtumi toimumise korral õigus saada kindlustushüvitis, kokkulepitud rahasumma või muu kindlustusandja kohustuse täitmine vastavalt lepingule.

Praktikas märgitakse kindlustuslepingus hüpoteegipidaja sageli nimeliselt ka soodustatud isikuks - ilmselt eesmärgiga vältida VÕS § 425 lõikest 1 tuleneda võivat vaidlust juhul, kui isik A on kindlustuslepingus märgitud soodustatud isikuks (s.o isik, kellel on kindlustusjuhtumi toimumise korral õigus saada kindlustushüvitist) ning samal ajal on isik B kindlustatud asja suhtes hüpoteegipidaja.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Hüpoteegipidaja vs soodustatud isik

- Soodustatud isiku positsioon on hüpoteegipidajaga võrreldes siiski teistsugune ning sellisel dubleerimisel (s.o hüpoteegipidaja määramisel soodustatud isikuks) saaks teoreetiliselt olla vaid tarbetuid vaidlusi ennetav mõte (nt milline on hüvitamise järjekord, kui soodustatud isik ja hüpoteegipidaja on eri isikud jne). Kindlustusandja ja kindlustusvõtja kokkuleppel võib kindlustuslepingut igal ajal muuta, sh esialgse soodustatud isiku asendada. **Seega hüpoteegipidaja nimetamisel soodustatud isikuks on võimalike vaidluste ärahoidmise efekt minimaalne.**

- Soodustatud isiku kasuks sõlmitud lepingu puhul (VÕS § 425 lg 1 kordab VÕS §-i 80 - leping kolmanda isiku kasuks) on soodustatud isikul õigus nõuda täitmist endale, kuid kindlustusandja ei pea soodustatud isikule täitma juhtudel, kui ta vabaneb täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees. Seega on soodustatud isiku täitmise sisult identne kindlustusvõtja täitmisekohustusega: **kui kindlustusandja vabaneb täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, vabaneb ta sellest ka soodustatud isiku ees** (VÕS § 452).

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Hüpoteegipidaja vs soodustatud isik

- Hüpoteegipidaja nõue tuleneb seadusest ja tema täitmisenõue on laiem kui kindlustusvõtjal (seega ka soodustatud isikul).

- Välja arvatud VÕS §-s 501 nimetatud kahe erandi puhul võib hüpoteegipidaja nõuda täitmist endale ka siis, kui kindlustusandja vabaneb täitmise kohustusest kindlustusvõtjale. Juhul kui soodustatud isik ja hüpoteegipidaja on eri isikud, siis hüpoteegipidaja eesõigus hüvitisile on sätestatud VÕS §-s 501.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

• Hüpoteegipidaja õigus infole

Hüpoteegipidajale kui otseselt kindlustusõigussuhtes mitteosalevale isikule on erandina seadusega tagatud õigus järgmisele kindlustussuhtet puudutavale informatsioonile:

- kindlustuskaitse olemasolu ja kindlustussumma kohta **(I)**,
- kindlustusvõtjale kindlustusmakse tasumiseks tähtaja määramise ja kindlustuslepingu ülesütlemise kohta **(II)**
- ning kindlustusjuhtumi toimumise kohta **(III)**.

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- VÕS § 499 lõike 4 kohaselt peab kindlustusandja hüpoteegipidaja nõudmisel teatama hüpoteegipidajale viivitamata kindlustuskaitse olemasolust ning kindlustussumma suurusest.

- Seega on seadusega sätestatud kõrvalekalle kindlustusandja poolsest nn kindlustussaladuse hoidmise kohustusest (KindITS) ja antud hüpoteegipidajale kui lepingupooleks mitteolevale isikule õigus saada kindlustussuhte sisu kohta teavet.

- Kuivõrd üldpõhimõttena eeldab kindlustussuhte kindlustuslepingu poolte tavalisest usalduslikumat suhet, siis on seadusandja hüpoteegipidajale andnud olulise eelise võrreldes näiteks kindlustuslepingus näiliselt sarnast positsiooni omava soodustatud isikuga (VÕS § 425 lg 1). **Soodustatud isiku ees ei ole kindlustusandjal kohustust kahjukindlustuslepingu kohta sellist teavet anda.**

LEX TAL Küsimus:

Hüpoteegipidajal (võlausaldajal) on õigus sõlmida kindlustusleping, kui tagatise omanik ise ei kindlusta. Hüpoteegipidaja ei tea kindlustuslepingu sõlmimisel, kas ehitisel on olemas kõik vajalikud load ning puudub informatsioon teiste oluliste asjaolude kohta, mis on vajalikud kindlustuse tegemisel. Kindlustusjuhtumise saabumisel tekivad probleemid väljamaksete tegemisel. Millisel moel kaitsta hüpoteegipidajat taoliste olukordade eest?

Alguses oli: ka kindlustusandja ju ei tea vastavat infot. Miks eeldatakse, et tema peab registritest otsinguid tegema aga hüpoteegipidaja ei pea?

Õiguslikud tagajärjed valel infol – lepingust taganemine vs kahju mittehüvitamine

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- VÕS § 499 lõige 2 sätestab, et kui ehitise kindlustamise puhul on kinnisasi, millel ehitise asub, koormatud hüpoteegiga, **peab kindlustusandja viivitamata talle teada olevale hüpoteegipidajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teatama tähtaja määramisest kindlustusvõtjale kindlustusmakse tasumiseks, kui kindlustusvõtja ei ole makset tasunud, samuti kindlustuslepingu ülesütlemisest.** Kindlustusandja ja hüpoteegipidaja vahelise seadusjärgse võlasuhte kehtimise eelduseks on kehtiv kindlustusleping.
- Selleks, et hüpoteegipidaja saaks realiseerida õigust surroogaattagasele, peab tal olema võimalus tagada kindlustuskaitse ja kindlustuslepingu kehtivus. Kindlustuskaitse kehtivuse eelduseks on kindlustusmaksete tasumine kindlustusvõtja poolt. Juhul kui kindlustusvõtja ei täida enda kohustusi kohaselt, vabaneb kindlustusandja täitmiskohustusest.

Mis aga juhtub kui kindlustusandja seda kohustust rikub?

LEX TAL Hüpoteegipidajal on koopia kindlustuspoliisist ja teadmine, et kindlustusleping kehtib



The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Kindlustusmakse

Kerkib üles küsimus, milline on õiguslik tagajärg, kui kindlustusandja ei teavita VÕS § 499 lg 2 alusel hüpoteegipidajat täiendava tähtaja määramisest teise või järgneva kindlustusmakse tasumiseks ja kindlustuslepingu ülesütlemisest, kuid hilisemalt toimub kindlustatud esemega seoses kahjujuhtum.

Seega peab kindlustusandja teavitama hüpoteegipidajat taasesitamist võimaldavas vormis tähtaja määramisest kindlustusvõtjale kindlustusmakse tasumiseks, kui kindlustusvõtja ei ole makset tasunud, samuti kindlustuslepingu ülesütlemisest.

LEX TAL
TALRIIGI KONSULEERITUD

Kindlustusandja hüpoteegipidajat ei teavitanud lepingu ülesütlemisest ja tagajärg on:



The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL
TALRIIGI KONSULEERITUD

Kindlustusmakse

VÕS § 499 lg-ga 2 seonduvat probleemistikku aitab paremini mõista järgmine näide. Oletagem, et kindlustusandja A teavitab kindlustusvõtjat B täiendava tähtaja määramisest kindlustusmakse tasumiseks ning seejärel kindlustuslepingu ülesütlemisest (kuna kindlustusvõtja B ei ole ikkagi teist või järgnevat kindlustusmakset tasunud), kuid kindlustusandja A jätab informeerimata hüpoteegipidaja C kindlustusvõtjale B kindlustusmakse tasumiseks täiendava tähtaja määramisest ning seejärel kindlustuslepingu ülesütlemisest.

VÕS § 499 lg 2 ei anna otseselt vastust küsimusele, kas ja millised õiguslikud tagajärjed toob endaga kaasa kindlustusandja A poolt hüpoteegipidaja C informeerimata jätmise eelmises lauses nimetatud asjaoludest.

Samuti tõstatub küsimus kuidas haakuvad VÕS § 499 lg 2 ja VÕS § 501. Nimetatud küsimusele vastamiseks tuleks koosmõjus vaadelda VOS § 458 lg-sid 1-3, VOS § 499 lg-d 2 ja VOS §-i 501.

LEX TAL
TALRIIGI KONSULEERITUD

Kindlustusmakse

Üldiseks ideoloogiaks, millest võlaõigusseaduse koostamisel on lähtunud, on põhimõte, et **võlasuhte lõpetamisele seonduvalt selle võlasuhte rikkumisega ühe poole poolt, tuleb eelistada rikkumise kõrvaldamist muul viisil ja võlasuhte jätkumist.**

Kindlustuslepingu puhul võib olla hüpoteegipidaja kui isik, kes ei ole kindlustuslepingu pooleks, huvitatud kindlustuslepingu kehtivuse jätkumisest ka siis, kui kindlustusvõtja on sattunud raskustesse kindlustusmakse tasumisega. Seega tuleb asuda võlaõigusseaduses sisalduva üldisele põhimõttele – võlasuhte lõpetamisele rikkumise tõttu tuleb eelistada täiendava tähtaja andmist selle rikkumise kõrvaldamiseks ning võlasuhte täitmise jätkumist – tuginedes seisukohale, et kindlustusandja ei saa VOS § 458 lg 3 alusel kindlustuslepingut üles öelda, kui kindlustusandja ei ole teatanud hüpoteegipidajale kindlustusvõtja võlgnevusest ja viimasele kindlustusmakse tasumiseks täiendava tähtaja andmisest, lüües seeläbi hüpoteegipidajale võimaluse tasuda võlgneta kindlustusmakse kindlustusvõtja eest ning säilitada kindlustuslepingu kehtivus.

Alternatiivselt tekitab kindlustusandja hüpoteegipidajale kahju.

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- VÕS § 499 lõike 3 kohaselt peab kindlustusandja kindlustusjuhtumi toimumisest teatama talle teada olevale hüpoteegipidajale ühe nädala jooksul kindlustusjuhtumi toimumisest teada saamisest, välja arvatud juhul, kui kahju ei ole hüpoteegipidajale oluline. Kuigi vastav säte eeldab, et kindlustusandja peab teatama talle teadaolevale hüpoteegipidajale kindlustusjuhtumist toimumisest, võib siiski väita, et kindlustusandjal on vastav kohustus kõigi hüpoteegipidajate ees, kes on kantud kinnistusraamatusse.
- Tavapärase hoolduse korral on kindlustusandjal võimalik elektroonilisest kinnistusraamatust kindlustusjuhtumi toimumisel kontrollida, kas vastavale ehitisele ulatub hüpoteek või ei.
- Kindlustusjuhtumist teavitamine on vajalik, et hüpoteegipidaja saaks otsustada, kas ta soovib aktiivselt kahjukäsitlusprotsessis osaleda ning kas tagatis on piisav. Seega võimaldab teavitamine hüpoteegipidajal otsustada, kuidas ja mis vahenditega ta enda õiguste eest saab seista.

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

• Hüpoteegipidaja õigus nõuda kindlustusandjalt täitmist

Võrreldes tavalise täitmiskohustusega kindlustusvõtjale või soodustatud isikule on hüpoteegipidaja oluliselt soodsamas positsioonis. Hüpoteegipidajale on tagatud:

- topelthüvitise õigus, kui ehitise kindlustuslepingus on kokku lepitud, et kindlustusvõtja kohustub kasutama kindlustushüvitist ehitise taastamiseks, aga kindlustushüvitise maksmine toimub muul eesmärgil või ehitise taastamist tagamata, ja
- õigus kindlustushüvitisele olukorras, kus kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees (**erandiks siiski kindlustusmakse mittetasumine ja kahju tahtlik põhjustamine kindlustusvõtja poolt**).

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- VÕS § 501 sätestab, et kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, peab kindlustusandja siiski täitma kohustuse hüpoteegipidajale, välja arvatud juhul, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmakseid või põhjustas kindlustusjuhtumi tahtlikult.
- VÕS § 501 tuleb rakendada koosmõjus asjaõigusseaduse pandiõiguse teostamise sätetega, st et **hüpoteegipidaja võib nõuda kindlustushüvitist endale, kui tal on tekkinud hüpoteegi realiseerimise (kinnisasja sundtäitmise) õigus**.

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- Eeltoodust järeldeb, et võlaõigusseaduses eelistab seadusandja (täiendavalt asjaõigusseaduse pandiõiguse regulatsioonile) hüpoteegipidajat kindlustusandjale – viimane peab lepingu täitma hüpoteegipidajale, kuigi on vabanenud täitmise kindlustuslepingu pooleks olevale kindlustusvõtjale (nt viimase vastutusala kuuluva rikkumise tõttu).
- Küsitav on, miks paneb seadus kindlustusvõtja poolse lepingurikkumise riski kindlustusandjale. Võimalik, et seadusandja selline regulatsioon on põhjendatav majandusloogikaga, so kindlustustegevuse kui ettevõtluse eripäraga.
- Varakindlustuse sisuks on reeglina olla nn riskide lõppjaam (arvestamata siin subrogatsiooni) ja spetsiaalselt just juhuslikkusele baseeruva vara hävimise-kahjustumise riski enda kanda võtmise eest on kindlustusandjal õigus vastavale kindlustusmaksle. Kuigi ka krediidiasutused võtavad laenuintressi koosseisus nt riskitasu, ei ole tegemist tasuga laenu tagatise hävimise riski ülemineku eest, vaid isiku krediitrisi hinnastamisega. Tagatise juhusliku hävimise risk jääb endiselt laenusaaajale, kuid VÕS §-de 500–501 eriregulatsioon toonitab nii veelgi enam hüpoteegi kui kinnispandi prevaleerimist muude tagatiste ees.

LEX TAL Kaasus:

Panga kasuks on korteriomandile seatud hüpoteek ja korter on kindlustatud laenusaaaja poolt. Pank ütleb laenulepingu rikkumise tõttu laenulepingu üles ja algatab täitemenetluse korteriomandi müümiseks. Arestimisakti koostamisel (korteri kohapeal) selgub, et **laenusaaaja on ilmselt meelega lõhknud korteris seinad laed jne, et vähendada tagatisvara turuväärtust.** Kindlustuslepingu järgi on kindlustusjuhtumiks mh vandalism.

Küsimused:

- Kas antud juhul on tegemist kindlustusjuhtumiga, st vandalismiga ja pangal on õigus nõuda kindlustushüvitist?
- Kui tegemist võib olla mõne muu kindlustusjuhtumiga?
- Kas hüpoteegipidajal on muid võimalusi hüvitise saamiseks?
- Kas VÕS § 501 aitab? *VÕS § 501 - Kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, peab kindlustusandja siiski täitma kohustuse hüpoteegipidajale, välja arvatud juhul, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmaksleid või põhjustas kindlustusjuhtumi tahtlikult.*

VÕS § 452 lg 1

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Hüpoteegipidaja õiguste kaitse

- VÕS § 502 teise lause kohaselt ei või kindlustusandja teostada hüpoteegist tulenevaid õigusi samal või tagumisel järjekohal oleva hüpoteegipidaja kahjuks, kelle suhtes kindlustusandja täitmise kohustus jäi püsima. Tegemist on olukorraga, kus kindlustatud kinnisasjale on seatud mitu hüpoteeki.
- Antud regulatsiooni puhul on tegemist erinormiga asjaõigusliku põhimõtte – nõuded rahuldatakse hüpoteekide seadmise järjekorra alusel – suhtes. Ilma vastava regulatsioonita tekiks olukord, kus kindlustusandja rahuldab esimese järjekoha hüpoteegipidaja nõude, hüpoteek läheb üle kindlustusandjale ja kindlustusandja saab nüüd esimese järjekoha hüpoteegipidajana teiste hüpoteegipidajate ees rahuldada enda nõuded kindlustusvõtja vastu. Nimetatu lubamine oleks aga vastuolus hüpoteegipidajale võimaldatava surrogaatagatisega.

LEXTAL Hüpoteegi üleminek

VÕS § 502 kohaselt kui kindlustusandja rahuldab VÕS §-st 501 tulenevalt nõude kindlustusvõtja hüpoteegipidajale, läheb hüpoteek ulatuses, milles kindlustusandja nõude rahuldab, üle kindlustusandjale.

Küsimus: Kuidas toimub VÕS-i §-is 502 järgi hüpoteegi üleminek kindlustusandjale? Notariaalne kokkulepe hüpoteegipidaja ja kindlustusandja vahel ja asjaõigusleping? Ilma omaniku nõusolekuta? Mis summas, mis järjekohal olevat hüpoteeki on õigus nõuda (kui kinnistut koormab näiteks 3 hüpoteeki, kas on õigus nõuda kogu I järjekoha hüpoteegi loovutamist (kui summa vastab)? Kas kindlustusandja kasuks sama järjekoha hüpoteek, kui oli sel hüpoteegil, millest osa loovutati?

Seadus otsust vastust ei anna. Saalis on 200 juristi ja seega võib eeldada umbes 800 arvamuse olemasolu @
Minu arvamus on:

LEXTAL Hüpoteegi üleminek

- Hüpoteegi üleminekul kindlustusandjale VÕS § 502 alusel on tegemist kinnistusraamatuvälise üleminekuga. Seega on senine hüpoteegikanne muutunud ebaõigeks ja kindlustusandjal peaks olema õigus nõuda kinnistusraamatu kande parandamist (AÕS § 65, KRS § 34¹).
- Praktikas on soovitatav, et kindlustusandja ja hüpoteegipidaja sõlmivad notariaalse kokkuleppe hüpoteegi üleandmiseks (AÕS § 338 lg 2). Juhul kui hüpoteegipidaja ei anna nõusolekut hüpoteegi üleandmiseks, saab kindlustusandja nõuda nõusoleku andmiseks kohustamist kohtu poolt (TsÜS § 68 lg 5).

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEXTAL Hüpoteegi üleminek

Samas on selge, et reeglina ei aktsepteeri kindlustusvõtjad kindlustusandjate otsuseid kindlustushüvitise vähendamise või selle maksimisest keeldumise kohta. Sellises olukorras ei saa hüpoteegipidaja (reeglina pank) asuda kohtu rolli ja kontrollida kindlustusandja poolt hüvitise vähendamise või hüvitamisest keeldumise õigsust.

Hüvitamisest keeldumise ja kindlustushüvitise vähendamise alused kindlustusandja ja kindlustusvõtja vahelises suhtes tuleb kindlustuslepingu poolte vahel tekkinud vastuolude korral tuvastada kohtumenetluses (tavaliselt kindlustusvõtja nõue kindlustushüvitise saamiseks). Välistada ei saa võimalust, et VÕS §-st 502 tulenevas hüpoteegikande parandamiseks nõusoleku saamise vaidluses osalemisest on huvitatud ka kindlustusvõtja (kinnistu omanik), kuivõrd hüpoteegi üleminek kindlustusandjale olukorras, kus laenukohustuse tagamise asemel tagab hüpoteek kindlustusandja makstud kindlustushüvitise tagasinõuet, ei ole kahtlemata tema huvides.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Hüpoteegi üleminek

Professor Janno Lahe on leidnud, et sellest regulatsioonist jääb ebaselgeks küsimuses, kas lisaks hüpoteegile läheb kindlustusandjale vastavas ulatuses üle ka hüpoteegipidaja nõue kindlustusvõtja vastu või jääb hüpoteek tagama kindlustusandja enda nõudeid kindlustusvõtja vastu, mis tulenevad kindlustusvõtja kohustuse rikkumisest.

Leian, et kuna asjaõiguslik hüpoteek on mitteaktsessoorne, s.o hüpoteegi tekkimiseks ja püsimiseks ei pea olema olemas tagatavat nõuet, siis ei oleks õigustatud, et kindlustusandja asub sisuliselt kindlustusvõtja ja hüpoteegipidaja vahelises võlasuhtes (tavaliselt laenusuhe) hüpoteegipidaja asemele, asudes realiseerima eelnevalt hüpoteegipidajale kuulunud nõuet. Kuivõrd kindlustusandja on VÕS § 501 alusel teostanud täitmise olukorras, kus ta ilma hüpoteegipidaja olemasoluta oleks oma kohustuste täitmisest vabanenud, siis tuleb asuda seisukohale, et kindlustusandjal tekib kindlustusvõtja vastu alusetust rikastumisest tulenev nõue VÕS § 1030 lõike 1 alusel, sest kindlustusandja ja kindlustusvõtja vahelises õigussuhtes säilib kindlustusandja õigus vabaneda täitmise kohustusest. **Seega leian, et üleminev hüpoteek jääb tagama kindlustusandja enda nõudeid kindlustusvõtja vastu, mis tulenevad kindlustusvõtja kohustuse rikkumisest.**

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Mitmekordne (topelt)kindlustus

KAASUS:

Müüakse korterimand, mis koormatakse hüpoteegiga. Korterihind on 88 000 eurot. Ostja võtab pangast laenu 40 000 eurot, ülejäänud maksab ise. Hüpoteek seatakse summas 52 000 eurot.

Müüja ja ostja lepivad kokku, et valdus antakse üle kuu aja pärast. Müüja on korteri kindlustanud ja ei taha lõpetada lepingut enne valduse üleandmist. Ostjale on pank seadnud tingimuseks, et ta peab korteri kindlustama 7 päeva jooksul lepingu sõlmimisest. Ostja sõlmib korteri kindlustuslepingu. Müüjal ja ostjal on erinevad kindlustusandjad. Müüja sõlmitud lepingu järgi on soodustatud isikuks tema ise, ostja sõlmitud lepingu alusel on soodustatud isikuks tagatud nõuete ulatuses hüpoteegipidaja.

Enne, kui valdus üle antakse puhkeb korteris tulekahju, mille tõttu saab korter tõsiselt kahjustusi. Selgub, et tulekahju põhjuseks oli vananenud elektrijuhtmetistik, ülekoormuse tõttu sai tulekahju alguse elektriseadmest.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Mitmekordne (topelt)kindlustus

VÕS § 486:

Ig 1 - Kui kindlustusvõtja kindlustab sama kindlustusrisiki mitme kindlustusandja juures ja kindlustusandjate poolt maksmisele kuuluvate hüvitiste kogusumma ületaks kahju suuruse või kindlustussummad kokku ületaksid kindlustusväärtuse (mitmekordne kindlustus), vastutavad kindlustusandjad solidaarvõlgnikena.

Ig 2 - Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud juhul vastutab iga kindlustusandja kindlustusvõtja ees tema poolt lepingu järgi maksmisele kuuluva kindlustussumma ulatuses, kuid kindlustusvõtja ei või kokku nõuda rohkem, kui on kahju suurus.

Ig 3 - Omavahel vastutavad kindlustusandjad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul võrdeliselt sellega, mida igaüks neist peab maksma kindlustusvõtjale vastavalt kindlustuslepingule.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Mitmekordne (topelt)kindlustus

Küsimused:

Kes ja kui suures ulatuses saab nõuda ja milliselt kindlustusandjalt hüvitist?

- VÕS § 494 ja 495: ka müüja kindlustusleping kehtib. Kindlustusandjad vastutavad solidaarvõlgnikena. Kellele kahju hüvitada: müüjale või hüpoteegipidajale?

Kas nn topelt kindlustamine on lubatud ja mis on tagajärjed kindlustusjuhtumi saabumisel?

Kirjeldatud juhtumid, kus valdus antakse üle hiljem, on väga sagedased. Kuidas peaksid müüja ja ostja kokku leppima kindlustamise osas ja mis oleks muud soovitusel antud olukorra paremaks reguleerimiseks?

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL Kindlustatud eseme võõrandamine

VÕS §-d 494-498 reguleerivad kindlustatud asja võõrandamist. VÕS § 494 reguleerib kindlustulepingu jätkamist, § 495 ülesütlemist, § 496 võõrandamisest teatamist.

Küsimused:

Kas VÕS § 496 (võõrandamisest teatamine) kohaldub ka juhul, kui asja pole kindlustanud mitte selle omanik vaid kasutaja, kes asja nüüd omandab?

VÕS § 496 lg 1 - Kindlustatud asja võõrandamisest peab asja võõrandaja või omandaja kindlustusandjale viivitamata teatama.

Kui antud säte kohaldub ka eelkirjeldatud juhul, kuid ei teavitata, kas siis on sama tagajärg, mis oleks olnud juhul, kui asja oleks kindlustanud omanik, kes selle võõrandas?

VÕS § 496 lg 2 - Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama.

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu

LEX TAL KAASUS:

Laenusaja on kindlustanud tagatisvara, tagatisvaraga leiab aset kindlustusjuhtum. Soodustatud isikuna on pangal õigus väljamakstava hüvitise arvelt vähendada laenujääki või aktsepteerida hüvitise arvelt nt parandustööde tegemist.

Saan aru, et hüpoteegipidaja = soodustatud isik

Küsimused:

➤ Kui laenusaja ja tagatise omanik on üks ja sama, kas peab eelnevalt küsima laenusaja tagatisvara omaniku nõusolekut/arvamust, millist varianti kasutada: vähendada laenujääki või anda taastamiseks?

Hüpoteegipidaja võib nõuda kindlustushüvitist endale, kui tal on tekkinud hüpoteegi realiseerimise (kinnisasja sundtäitmise) õigus. Mis saab aga soodustatud isiku õigusest?

➤ Kas vastus erineb, kui tagatisvara omanik on kolmas isik?

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu



Olavi-Jüri Luik
vandeadvokaat
olavi@lextal.ee
Tel 50 97 543

LEX TAL Tallinn
Rävala pst 4
EE-10143 Tallinn, Estonia
t +372 6400 250
f +372 6400 260
info@lextal.ee

LEX TAL Riga
Grēcinieku str 8
LV-1050 Riga, Latvia
t +371 672 833 91
f +371 672 406 97
info@lextal.lv

LEX TAL Vilnius
Olimpiečių g. 1-2
Entrance 1, Floor 2
LT-09200 Vilnius, Lithuania
t +370 5 210 27 33
f +370 5 210 27 32
info@lextal.lt

The Baltic Law Firm / www.LEXTAL.eu
