

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-14297
Otsuse kuupäev 30.01.2026
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja Lumen Kinnisvarabüroo OÜ (14447271)

Tarbija nõue lepingu tühistamine ja 3720 euro tagastamine

Resolutsioon:

1. Tarbija avaldus rahuldada. 09.09.2025 sõlmitud leping on tühine notariaalse vorminõude puudumise tõttu AÕS § 119 lg 1 alusel. Kaupleja kohustub tarbijale tagastama kaupleja arvelduskontole 09.09.2025 tasutud 3 720 eurot.
2. Komisjoni otsus täidetakse 30 päeva jooksul, arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast. Kui vaidlevad pooled ei nõustu komisjoni otsusega, on neil õigus pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Avalduse kohaselt sõlmis tarbija broneerimislepingu. Tarbija ei teadnud, et tegemist on tegelikult ettemaksuga, broneerimisleping ei tohi sisaldada maja hinda või viidet tehingule. Selleks tuleks sõlmida notaris eelleping, samuti selgus asjaolu, et maja ei sobi pankadele tagatiseks. Tarbija hinnangul on broneerimisleping õigustühine, kuna viitab otseselt müügile.

Samuti väidab tarbija, et teised pakkujad hindavad maakoha broneerimistasu 1-2 % hetke olukorra 6% asemel.

Tarbija nõuab kauplejalt lepingu tühistamist ja 3720 euro tagastamist.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja vastas, et puudub alus broneerimistasu tagastamiseks. Broneerimistasu on tasu müügi peatamise teenuse eest, mitte ettemaks kinnistu ostuks. Broneerimisleping näeb ette, et tasu tagastatakse üksnes juhul, kui omanik rikub hoidumiskohustust. Omanik täitis kõik lepingulised kohustused: müük peatati, kuulutus märgiti „Broneeritud“ ning teiste huvilistega ei suheldud. Broneerimisteenus on täielikult osutatud ning leping ei anna broneerijale tagastamisõigust loobumise korral. Broneerija sõlmis lepingu teadlikult ja aktsepteeris tingimusi.

Komisjoni põhjendus:

Tarbija ja kaupleja on sõlminud kinnisasja müügi protsessis broneerimislepingu nimelise kokkuleppe. Tarbija hinnangul on leping tühine, sest viitab otseselt müügile. Lisaks leiab tarbija, et teised pakkujad hindavad maakoha broneerimistasu 1-2% hetke olukorra 6% asemel. Tarbija nõuab kauplejalt 3 270 euro tagastamist (nn broneerimistasu).

Kaupleja vaidleb tarbijale vastu. Broneerimistasu on tasu müügi peatamise teenuse eest, mitte ettemaks kinnistu ostuks. Broneerimislepinguga lepiti kokku, et tasu tagastatakse üksnes juhul, kui omanik rikub hoidumiskohustust. Kuna omanik on lepingulised kohustused täitnud, siis on teenus nõuetekohaselt osutatud ja tasu tagastamiseks alus puudub.

Komisjonile esitatud leping on allkirjastatud üksnes kaupleja volitatud esindaja poolt. Tarbija avaldusest järeldub, et tarbija oli nõus lepingu sisuga, võttes endale lepinguga kokkulepitud kohustused, mida kinnitab lepinguga kokkulepitud broneerimistasu maksmine omanikule, kinnitades ka omaniku tahet olla lepinguga seotud.

Lepingus on nimetatud kohustusi, mis on omased üksnes omanikule ja millega omanik on mingisuguse lepingus nimetatud kohustuse endale võtnud. Teisalt omanik lepingut allkirjastanud ei ole ning lepingust ei selgu, kas omanik on samuti lepinguosaline või mitte. Teise isiku nimel esindusõigusega tehtud mitmepoolne tehing on tühine, välja arvatud juhul, kui isik, kelle nimel esindusõigusega isik tehingu tegi, selle hiljem heaks kiidab (VÕS § 129 lg 1). Lepingust järeldub, et kaupleja on sõltumata esindusõigusest ka iseseisev lepinguosaline. Seda kinnitab lepingu punkt 8, mille kohaselt ei võta kaupleja omaniku ega tarbija ees ühtegi lepingus nimetatud kohustust. Võib järeldada, et tegemist on kolme lepinguosalist eeldava lepinguga, mille puhul ei ole üheselt selge, kas ja millises ulatuses sai omanik lepingus nimetatud kohustustega siduvalt seotud olla. Kui kauplejal ei olnud lepingu sõlmimiseks omaniku esindusõigust, siis on leping tervikuna tühine (VÕS § 129 lg 1 ja lg 2). Eelduslikult tühine leping ei takista komisjonil võtmast seisukohta, kas leping saab kehtida juhul, kui omanik tehingu heaks kiidab ja leping osutub esindusõiguse olemasolu puhul muidu kehtivaks.

Asja lahendamisel ei oma tähtsust, kas lepingulisi kohustusi on täidetud kohaselt või mitte. Pooled vaidlevad selle üle, kas poolte vahel 09.09.2025 sõlmitud lepingu puhul on tegemist broneerimislepinguga või notariaalset kinnitamist vajava eellepinguga.

Riigikohus on seisukohal, et hindamaks lepingulise kohustuse kehtivust, tuleb asjaomane leping õiguslikult korrektselt kvalifitseerida, sest eri liiki lepingutele võivad kehtida erinevad nende kehtivust mõjutavad nõuded (sh seadusest tulenev vorminõue, RKTko 2-20-14179, p 10). Poolte esitatud asjaolude kogumile õigusliku hinnangu andmine (kvalifitseerimine) on tarbijavaidluse lahendamisel komisjoni ülesanne, kusjuures tarbijavaidluste komisjon ei ole seotud poolte õiguslike seisukohtadega (vt ka TsMS § 436 lg 7, § 438 lg 1 esimene lause). Lepingu õiguslik kvalifitseerimine ei saa piirduda üksnes lepingudokumentis kasutatud lepingu nimetusega, vaid lepingu sisu tuleb välja selgitada lepingu tõlgendamise teel (VÕS § 29). Järgnevalt analüüsib

komisjon, mis liiki lepingu pooled sõlmisid.

Asjaõigusseaduse (AÕS) § 119 lg 1 järgi peab tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud. Seejuures ei piirdu kinnisasja omandamisele suunatud kokkulepe kitsalt üksnes kinnisasja omandamise otsest kohustust sisaldava müügilepinguga või sellise müügilepingu sõlmimisele eelneva eellepinguga VÕS § 33 mõttes, vaid vorminõude eesmärk on kaitsta pooli järelemõtlematult ja notari selgitusteta kinnisasja omandamisega või võõrandamisega seotud siduvate kohustuste võtmise eest ka muud liiki kokkulepete puhul, mille eesmärk on survestada pooli mh varaliselt ebasoodsa tagajärje ähvardusel tegema kinnisasja omandamisele või võõrandamisele suunatud tehingut (vt RKTko 14.06.2021 2-20-14179/52, p 12.1).

AÕS § 119 lg 1 tähenduses kinnisasja omandama või võõrandama kohustava tehinguna tuleb mõista *igasugust võlaõiguslikku kohustust, mis on kasvõi kaudselt suunatud sellele, et muuta konkreetse kinnisasja senist kuuluvust (omandit) ehk tuua kaasa kinnisasja omandi üleminek seniselt omanikult uuele omanikule*. Kohustus omandada või võõrandada kinnisasi võib olla nii asjaomase lepingu järgne põhi- kui ka kõrvalkohustus. AÕS § 119 lg 1 puudutab nii poolele endale kui ka kolmandale isikule kuuluvat kinnisasja võõrandama kohustumist, samuti võib kinnisasja omandamise kohustus olla suunatud nii kinnisasja omandamisele teiselt lepingupoolelt kui ka kolmandalt isikult.

Riigikohus on tsiviilasjas nr 2-16-8456 tehtud lahendi punktis 16 märkinud, et „ühes lepingudokumendis võivad sisalduda nii broneerimisleping kui ka kinnisasja omandamise eelleping. Kinnisasja müügilepingu eellepingu sisuks on müüja kohustus võõrandada kinnisasi tulevikus ostjale. Kinnisasja broneerimislepingu sisuks on aga müüja kohustus jätta teatud ajaks kinnisasi broneerija kasuks võõrandamata ning tasu võidakse maksta üksnes kinnisasja broneerimise eest. TsÜS § 77 lg 1 kohaselt võib tehingu teha mis tahes vormis, kui seaduses ei ole sätestatud tehingu kohustuslikku vormi. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-70-07 19. juunil 2007 tehtud otsuse punktis 14 leidnud, et broneerimislepingule seadus kohustuslikku vorminõuet ette ei näe ning sellist vorminõuet ei ole ka kuni käesoleva ajani seadusega reguleeritud.

Komisjoni hinnangul on poolte vahel 09.09.2025 sõlmitud leping kinnisasja omandamisele suunatud tehinguks, millele kohaldub notariaalne vorminõue. 09.09.2025 sõlmitud lepingu tekstist nähtub, et kinnisasja ostuhind on 62 000 eurot. Kokkulepitud hind on tingimus, millega tarbija kohustus põhilepingu sõlmimise korral kinnisasja omanikult omandama. Siiski ei ole hinna sedastamine ainuüksi määrav.

Riigikohus on selgitanud, et kaudselt väljendatud kohustust sõlmida kinnisasja omandamisele suunatud leping võib sisaldada ka broneerimisleping, millega nähakse kinnisasja ostmisest huvitatud isikule tehingu temast sõltuvatel asjaoludel ärajäämise puhuks ette rahaline koormis, mis ületab temale lepingu alusel osutatud teenuse harilikku väärtust (vt RKTko 14.06.2021 2-20-14179/52, p 12.4). Kui tasu ületab ainuüksi broneerimise eest mõistlikult makstavat summat ja kokku on lepitud selle jäämine teisele poolele müügilepingu sõlmimata jäämisel, viitab see kinnisasja omandamisele suunatud kokkuleppele, mis AÕS § 119 lg 1 järgi peab olema notariaalselt tõestatud (vt RKTko 29.11.2017 2-16-8456/31, p 16).

Komisjoni hinnangul on broneerimistasu suurust alust arvata, et tasu ei olnud mõeldud tasuna korteriomandi broneerimise eest, vaid survestas tarbijat omandama kauplejalt kinnisasi. Leping

punktiga 2 leppisid pooled kokku, et omanik ei paku kinnistut teistele huvilistele ega sõlmi selle võõrandamise kokkuleppeid kuni 09.10.2025. Broneerimiskohustuse pikkuseks oli vaid üks kalendrikuu.

Tarbija tasus lepingu punkti 3 sõnastuse järgi omanikule 3 720 eurot, mille tarbija faktiliselt kandis lepingu punkti 4 järgi kaupleja arvelduskontole ja mis moodustab kinnisasja müügihinnast 6%.

Kohtupraktika põhjal ei ole sätestatud ühest kindlat protsendimäära, millest alates loetakse broneerimistasu ebamõistlikult suureks, vaid seda hinnatakse igas asjas eraldi, arvestades broneerimisperioodi pikkust, vara väärtust ja muid asjaolusid.

Kohus on pidanud mõistlikuks 1,85% suurust tasu suurust müügihinnast 45-päevase perioodi eest (11.11.2025, 2-23-128236/24, p 12), samuti on kohus märkinud, et 1,23% suurune tasu müügihinnast ei ole iseenesest suur (vt 01.10.2024, 2-22-19339/17, p 11).

Samas on kohus lugenud ebamõistlikult suureks 2.8% suurust tasu müügihinnast ligi kahekuulise perioodi eest, mis nägid ette tasu jäämise müüjale sõltumata tegeliku kahju tekkimisest (29.12.2023, 2-22-14639/21, p 30–32).

Juhindudes kehtivast kohtupraktikast peab komisjon 09.09.2025 sõlmitud lepingut tehinguks, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, kuivõrd broneerimistasu on ebamõistlikult kõrge vaid kuuajalise perioodi eest, kandes vähemalt osaliselt survestavat funktsiooni. Riigikohtu juhiste järgi tuleb AÕS § 119 lg 1 tähenduses kinnisasja omandama kohustava tehinguna mõista igasugust võlaõiguslikku kohustust, mis kasvõi kaudselt suunab muutma omandi kuuluvust. Komisjonil ei ole põhjust Riigikohtu juhistest irduda, kuivõrd broneerimistasu ebamõistlik suurus on praegusel juhul kehtiva praktika järgi ilmne ning suunatud kinnisasja omandi muutumisele.

Kohtud on rõhutanud, et kui tasu ületab ainuüksi broneerimise eest mõistlikult makstavat summat ja on ette nähtud selle jäämine teisele poolele müügilepingu sõlmimata jäämisel, viitab see kinnisasja omandamisele suunatud kokkuleppele, mis nõuab notariaalset tõestamist (01.10.2024, 2-22-19339/17, p 8; 11.11.2025, 2-23-128236/24, p 12).

Järelikult on 09.09.2025 sõlmitud broneerimisleping tühine AÕS § 119 lg 1 alusel. Kuivõrd tarbija on tasunud lepinguga kokkulepitud summa kaupleja arvelduskontole, kohustub kaupleja saadu tarbijale tagastama.

TKS § 60 lg 2 järgi kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Taavi Hein

/allkirjastatud digitaalselt/