

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/25-14746
Otsuse kuupäev 13.02.2026
Komisjoni koosseis Alar Urm

Tarbija
Kaupleja If P&C Insurance AS (10100168)

Tarbija nõue 79 103.41 €

Resolutsioon:

1. Jätta avaldus rahuldamata.
2. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse.

Asjaolud:

Tarbija on esitanud kronoloogilise kokkuvõtte nõudest:

26.11.2024 ööl vastu 27.11.2024 hävis tulekahjus aiamaja-suvila. Aadressil x, Luige alevik, Kiili vald, Harju maakond.

27.11.2024 Hommikul kui sain teada, et minu kodu öösel hävis, tegin kindlustettevõttele (If kindlustus) kahjuteate. Kahjuteate edastasin nende kodulehe kaudu.

27.11.2024 Päästeameti inspektorid alustavad kohapeal menetlust, vaatlust. Samuti tuleb kohale Kinnisvara ABC OÜ esindaja.

29.11.2024 Tuleb kohapeale Vaskorehitus OÜ esindaja.

DETSEMBER 2024

04.12.2024 Pöördun kindlustuse poole. Soovin saada infot menetluse kohta (kaua menetlus kestab, kas menetlus lõpetati või käib), kas soodustatud isik ehk pank on teadlik vara hävimisest.

Soovin teada saada, kelle poole peaksin ka pangas pöörduma. Soovin teada saada ehitusettevõtete Vaskorehitus OÜ ja Kinnisvara ABC OÜ - kas nendelt on ka mingit infot juba laekunud?

04.12.2024 Annab kahjukäsitleja L.P teada, et nad on teinud päringu Päästeametile. Lisaks kirjutab, et pean soodustatud isikule ise teada andma, et vara on hävinud.

Teavitamiskohustus. VÕS § 499. Kindlustusandja ja kindlustusvõtja teavitamiskohustus

3) Kindlustusandja peab kindlustusjuhtumi toimumisest teatama talle teada olevale hüpoteegipidajale ühe nädala jooksul kindlustusjuhtumi toimumisest teadasaamisest, välja arvatud juhul, kui kahju ei ole hüpoteegipidajale oluline.).

04.12.2024 Võtan ühendust Coop Pank AS'iga, sest kodulaen on sõlmitud nende juures. Teavitan, et vara on hävinud ja Päästeameti menetlus käib. Selgub, et If kindlustus ei ole soodustatud isikule teada andnud.

11.12.2024 Tuleb kindlustuskohta Lahe Kinnisvara kinnisvarahindaja.

12.12.2024 Tuleb kindlustuskohta tulekahju ekspert.

JAANUAR 2025

03.01.2025 Uurin kahjukäsitlejalt, millal otsust oodata ja kas saaksin ka näha eksperthinnangut, mille koostas Lahe Kinnisvara hindaja.

06.01.2025 Annab kahjukäsitleja teada, et puudu on veel üks pakkumine (eelarve), tulekahju eksperdi hinnang ja turuväärtuse hinnang.

Uurib, mis on minu plaan hävinenud hoone tuleviku suhtes.

06.01.2025 Vastan kirjale. Annan teada, et soovin hävinud hoonet rekonstrueerida elumajaks.

VEEBRUAR 2025

19.02.2025 Kirjutatan kahjukäsitlejale, et soovin saada vastuseid ja uurin kaua menetlus aega veel võtab.

20.02.2025 Vastab kahjukäsitleja, et neile on edastatud KAKS pakkumist ja kindlustuse poolt on valitud odavaim pakkumine ehk Vaskorehitus OÜ poolt tehtud pakkumine. Lisatud kaasa manusena pakkumine Vaskorehitus OÜ'lt. Teise ettevõtte pakkumist ei edastata. Ehituspakkumised said võetud firmadelt Vaskorehitus OÜ ja Kinnisvara ABC OÜ.

20.02.2025 Tutvun edastatud pakkumisega ja annan teada, et pakkumine on puudulik (pakkumine ei sisalda uksi, aknaid, müüritöid, küttekoldeid jt.). Uurin, kui suur on hüvitis, juhul kui ei soovi hoonet taastada.

27.02.2025 Kirjutab kahjukäsitleja L.P ja pakub finantseerida uue hoone ehitust ehitusettevõtte (Vaskorehitus OÜ) pakkumise ulatuses (52 755,61€). Tingimusel, et esitan kindlustusettevõttele kuludokumente ehitusprotsessi kohta.

27.02.2025 Annan If kindlustusele teada, et leidsin pakkumises rohkem puudumisi, edastan need puudused meili teel. Lisan manusena hävinud hoonest pildid ja lisan kommentaarid puudustest. Palun pakkumine vaadata üle ja viia sisse parandused.

29.02.2025 Saan kohapeal kokku Vaskorehitus OÜ esindajaga, kes hindab uuesti hävinud vara ulatust.

MÄRTS 2025 - pole kirjavahetust

APRILL 2025

03.04.2025 Annab kahjukäsitleja L.P teada, et said parandatud pakkumise kätte ja annavad teada, kui neil on otsus käes.

15.04.2025 Tunnen taas huvi ja kirjutatan kahjukäsitlejale, et kas nad on pakkumisega tutvunud ja soovin parandatud pakkumist näha.

15.04.2025 Annab kahjukäsitleja teada, et neil on planeeritud ettevõtte sisene arutelu uue pakkumise osas. Võetakse ühendust peale otsust.

24.04.2025 Saan Coop Pank'ilt teada, et vara peab olema kindlustatud kogu laenuperiood ja juhul kui ma laenu tagatiseks olevat vara ei kindlusta, sõlmib Coop Pank ise kindlustuslepingu. Edastavad mulle kindlustuspoliisi koos arve ja lepingu rikkumise eest trahvi.

Selleks hetkeks on If kindlustus lõpetanud minuga kindlustuslepingu.

Kirjutatan Coop Pank'i kindlustusmaaklerile ja laenuhaldurile. Minu vastu nõue eemaldatakse.

25.04.2025 Edastab kahjukäsitleja L.P mulle meili teel parandatud pakkumise. Parandatud pakkumise teeb taas Vaskorehitus OÜ. Kirja sisu, et summa on suurem, kuid tingimus on sama. If kindlustus otsustas finantseerida hoone ehitust Vaskorehituse pakkumise ulatuses. Tingimusel, et esitan kindlustusele regulaarselt kuludokumente ehitusprotsessi kohta.

Korrigeeritud pakkumine 82 324,01€ ehk 29 568,4€ rohkem kui esimene pakkumine.

25.04.2025 Vastan kahjukäsitlejale, et olen pakkumise kätte saanud. Uurin kuidas toimub hüvitise väljamaksmine, kui hakkab maja rekonstrueerima/taastama panga abiga ehk võtan pangalaenu juurde.

Soovin näha ka hindamisakti, mis on koostatud Lahe Kinnisvara poolt.

25.04.2025 Võtan ühendust Coop Pank'i laenuhalduriga (sel hetkel laenuhalduriks J.A), kes annab

teada, et If peab tegema panka päringu hüvitise väljamaksmiseks.

29.04.2025 Edastab If kindlustuse kahjukäsitleja mulle eksperthinnangu, hindamisakti koostajaks Lahe Kinnisvara.

29.04.2025 Annan kahjukäsitlejale teada, et olen hindamisakti/eksperthinnangu kätte saanud. Samuti teavitan, et soovin ehitada panga abiga elamu, võttes juurde pangalaenu ehk taastan objekti kindlustuskohas.

30.04.2025 Teeb kahjukäsitleja ettapaneku teha ettemaksu summas 5000€ (vastavalt Lahe Kinnisvara eksperthinnangule). Ettemakse suuruseks on kinnisasja, kus asub kindlustusobjekt, turuväärtuse vähenemine kindlustuskuhtumi tõttu.

Hüvitise summa arvutati välja vara väärtuse vähenemise põhjal ehk enne tulekahju oli maja väärt 107 000€, peale tulekahju on vara väärt 102 000€. Hüvitis 5000€.

Hindamisakt 09.01.2025 (Lahe Kinnisvara). Hindajad: N.V, K-M.T.

Väljavõte hindamisaktist. Hinnatava vara koondandmed.

Kinnisasja hoonestus: Lammutamist vajav suvila/aiamaja

Aiamaja/suvila seisukord: Väärtuse kuupäeva seisuga on aiamaja/suvila lammutamist vajav ning enne põlengut kap. remonti vajavas seisukorras. Aiamaja/suvila põleng toimus 27.11.2024.

Hindamisaktis kommentaar:

Hindaja analüüsi kohaselt, mis põhineb omaniku esitatud pildimaterjalil, oli aiamaja/suvila enne põlengut kapitaalremonti vajavas seisukorras, kuid siiski funktsionaalselt kasutatav.

Luige alevikus on täheldatud, et sarnaseid aiamaju/suvilaid ostetakse eesmärgiga olemasolevad hooned lammutada ning ehitada uued elamud. Hindaja pöördus turuväärtuse mõju hindamiseks teiste kutseliste hindajate poole, kelle ühine arvamus kinnitas, et enne põlengut oli vara turuväärtus kõrgem, tuginedes sellele, et isegi remonti vajavas seisukorras oli hoone veel funktsionaalne.

Eksperthinnangu koostanud hindaja ning teiste kutseliste hindajate arvamus kohaselt oli hinnatava vara turuväärtus enne põlengut ca 5% kõrgem.

MAI 2025

22.05.2025 Annan kindlustusele teada, et soovin lammutada varemed ja selleks soovin saada ettemaksu.

22.05.2025 Uurib kahjukäsitleja, kui suures osas ettemaksu soovin.

22.05.2025 Annan teada, et soovin ettemaksu summas 5000€, selleks et lammutada hoone.

22.05.2025 Annab kahjukäsitleja L.P teada, et unustas teha ettemaksu summas 5000€ ja lubab summa mulle välja maksta.

23.05.2025 Laekub If kindlustuselt ülekanne summas 5000€.

JUUNI 2025

19.06.2025 Kirjutan kahjukäsitlejale, et mina ja Coop Pank ei jõudnud kokkuleppeni, finantseerimise osas. Selleks hetkeks on mul määratud juba uus laenuhaldur O.V. Laenuhalduriga otsustame, et kindlustushüvitis läheb täismahus kodulaenu tasumiseks.

26.06.2025 Uurin, kas kahjukäsitleja on mu kirja kätte saanud.

26.06.2025 Saan automaatvastuse, et kahjukäsitleja viibib kuni 09.07 puhkusel.

JUULI 2025

09.07.2025 Kahjukäsitleja uurib, kellega olen panga poole peal suhelnud, soovib saada panga esindatava kontaktid.

09.07.2025 Edastan laenuhalduri kontaktid.

15.07.2025 Pöördun kahjukäsitleja L.P poole, uurin millal võiksin vastuseid oodata.

16.07.2025 Annab teada, et on pangaga läbirääkimiste faasis. Lisaks uurib kahjukäsitleja, miks ei jõudnud mina ja Coop Pank kokkuleppele. Mille osas minu ja panga vaated erinesid?

16.07.2025 Edastan kirja, milles annan teada milles erinesid minu ja panga vaated. Selgitan, et Coop Pank soovib saada hüvitist täiesmahus endale, kuna vara on hävinud, läheb hüvitis

kodulaenu tasumiseks.

18.07.2025 Kirjutan taas kahjukäsitlejale ja uurin, kui kaua pean veel vastuseid ootama, kui kaua veel võtavad aega pangaga läbirääkimised.

21.07.2025 Annab kahjukäsitleja L.P teada, et ta pole saanud pangale esitatud küsimustele vastuseid. Uurib meilivahetuses, kas minu soov on määratud kahjuhüvitis saada oma pangakontole ehk kodulaenu tasumiseks.

21.07.2025 Kirjavahetuses kinnitan, et soovin tagastada hüvitise kodulaenujäägi tasumiseks. Laenuhalduriga kokkulepe olemas.

21.07.2025 Helistan panka, laenuhaldurile. Seejärel kirjutan uuesti kahjukäsitlejale, kuna saan kinnituse pangast, et kogu info mida soovis If kindlustus on edastatud juba nädal aega tagasi. Pank lubab If kindlustusele edastada uuesti kogu dokumentatsiooni samal päeval.

22.07.2025 Annab kahjukäsitleja teada, et nad ei tule minu soovile vastu ja ei soovi kanda hüvitist Coop Pank'le. Hüvitise saan ainult sel tingimusel, kui taastan objekti kindlustuskohas.

23.07.2025 Esitan If kindlustusele ametliku pöördumise koos õigusaktidega. Edastan neile kodulaenu tüüptingimused. Uurin If kindlustuselt miks on menetlus nii kaua kestnud. Annan teada, et juhul kui nad hüvitist välja ei maksa Coop Pank'le, soovin, et nad taastaks hoone. Lisaks soovin näha kindlustusettevõttelt ABC kinnisvara OÜ poolt tehtud pakkumist. Soovin saada kommentaare eksperthinnangu osas ja nõuan kindlustusettevõttelt hüvitist laenumaksete tasumiseks.

Kuna kindlustuslepingus on koguriski pakett, siis kehtib ka laenu- või liisingumakse ja kommunaalkulude kindlustuskaitse.

Ifi kodukindlustuse koguriskipaketi tingimused

Laenu- või liisingumakse ja kommunaalkulude kindlustuskaitse

49. Kui kindlustatud hoone on muutunud kindlustusjuhtumi tõttu elamiskõlbmatuks, hüvitab If kuni hoone taastamiseni omavastutust rakendamata kindlustusvõtja kuni 3 kuu laenu-või liisingumaksed, kuid mitte rohkem kui 3000 eurot kokku.

Samuti hüvitab If kuni hoone taastamiseni kindlustusjuhtumi tõttu elamiskõlbmatuks muutunud hoone kuni 3 kuu kommunaalkulud (näiteks elekter, küte, korteriühistu kulud jms), kuid mitte rohkem kui 500 eurot kokku.

Suvila-aiamaja seisukord enne kindlustusjuhtumit oli kapitaalremonti vajav, peale kindlustusjuhtumit lammutust vajav, siis on hoone muutunud kindlustusjuhtumi tõttu muutunud elamiskõlbmatuks.

If kindlustus laenumakse kindlustuskaitse osas pole hüvitises arvestatud.

25.07.2025 saan automaatvastuse - kahjukäsitleja viibib kuni 11.08.2025 puhkusel.

AUGUST 2025

Jõuan vahepeal helistada mitu korda If kindlustuse üldnumbrile 777 1211 ja uurida, kas on määratud asendaja. Klienditeenindaja lubab saata kõigile If kindlustuse kahjukäsitlejatele kirjad edasi - selleks, et keegi saaks seni mind aidata.

13.08.2025 Saan kirja, et ta on minu kirjad kätte saanud ja hakkab tegelema. Vabandab, et neil pole olnud nii "nobedat asendajat".

22.08.2025 Uurin taas, millal oodata vastuseid.

25.08.2025 Kahjukäsitleja L.P lubab tegeleda minu murega, kaasab juristi ja osakonnajuhi. Soovivad koostada vastused, suhelda ehitajaga ja on kaasanud ehituseksperdi, kellelt ootavad ka vastuseid.

SEPTEMBER 2025

09.09.2025 Kirjutab kahjukäsitleja, et tegelevad jätkuvalt minu kahjuga ja et protsess võtab tavapärasest rohkem aega. Vabandab.

11.09.2025 Annab kahjukäsitleja teada, et ootavad ehitusjärelvalve arvamust. Peale seda

koostavad vastuse.

17.09.2025 Kahjukäsitleja annab teada, et neil toimub teema osas juhtidega arutelu.

23.09.2025 Uurin, kas on sellel nädalal vastust oodata?

25.09.2025 Kirjutab kahjukäsitleja, et "pingutavad kõvasti, et see saaks teoks."

30.09.2025 Pöördun If kindlustuse kahjukäsitleja poole, uurin jälle millal on oodata vastuseid.

30.09.2025 Kahjukäsitleja taas vabandab, lubab kindlustuse seisukohad anda järgmisel päeval.

OKTOOBER 2025

01.10.2025 Edastab If kindlustus mulle kolmanda pakkumise, kuna kahes eelmises pakkumises olnud puudused, ka kolmas pakkumine sisaldab puudusi.

Pakkumine tehtud müüritöödele, maksumus 1779,40€.

Olen selleks hetkeks juba käega löönud, kuna see kõik on kestnud kaua ja on väsitav.

01.10.2025 Pöördun If kindlustuse poole. Annan enda kommentaarid, uurin, kas objekti hakatakse taastama. Juhul kui ei taastata, siis kuidas toimub hüvitise väljamaksmine.

Hüvitise jääk enne parandatud pakkumist 77 324,01€. Müüritööde maksumus 1779,4€. Kokku teeb see hüvitise kogusummaks 79 103,41€. Nüüd summast 79 103,41€ soovib If kindlustus maksta 5000€ Coop Pank AS'ile, jääb hüvitise jäägiks 74 103,41€.

03.10.2025 Pöördun kodulaenuhalduri poole, kellelt soovin teada saada, kas kodulaenulepingus olev tüüptingimus 8.3 ei kehti minu varale?

Juhul kui objekti ei taastata - Coop panga laenulepingu tüüptingimused 8.3.

Kui pooled ei lepi kokku, et kindlustusandja välja makstud kindlustushüvitise arvelt taastatakse ehitis(ed), maksab pank temale väljamakstud kindlustushüvitisest laenusaja summa, mis jääb üle pärast kõigi lepingust tulenevate panga nõuete täielikku tasumist.

13.10.2025 Annab kahjukäsitleja teada, et ehituspakkumisi on siiski 1, mitte 2 - alguses oli jutt 2 ehituspakkumisest. If kindlustus teeb uuesti päringu ehitusettevõttele (Vaskorehitus OÜ), et saada hinnang tulekahju tõttu tekkinud kahjule. Kahjukäsitleja annab teada, et If kindlustus maksab Coop Pank'le hüvitist vastavalt kindlustuslepingu tingimustele.

13.10.2025 Saan kirja kahjukäsitlejalt, kuid kõikidele küsimustele nad taaskord ei vasta.

14.10.2025 Saan kirja laenuhaldurilt O.V, mille nad said If kindlustuselt.

Mille sisu on:

Meil on info, et algselt soovisite iseseisvalt taastada, seetõttu puudus vajadus teha päringut pank, et uurida kas nimetatud asutus soovib kasutada soodustatud isiku õigusi. Sel juhul tasutakse kindlustusvõtjale ainult ettemakse ja ülejäänud kulud hüvitatakse esitatud arvete alusel. Ettemakse suuruseks on kinnisasja, kus asub kindlustusobjekt, turuväärtuse vähenemine kindlustusjuhtumi tõttu, kuid mitte rohkem kui vastavalt kindlustuslepingule arvatud hüvitis. Ehk 5000 eurot.

Kuna kliendi soov ajas muutus ja ta ikkagi soovis saada hüvitist, siis tehtud infopäringu põhjal COOP Pank on soovinud kasutada soodustatud isiku õigusi. Seega maksame täiendava hüvitise välja kindlustustingimustes sätestatud korras COOP Pangale. Ehk 5000 eurot.

29.07.25 tõend kindlustusseltsile edastatud seoses kindlustushüvitisega.

Täna seisuga vahendid IF kontolt ei ole laekunud Coop pangale.

14.10.2025 Kirjutan kahjukäsitleja L.P'le ja annan teada, et Coop Pank ootab hüvitist ja ootame väljamaksmist. Järgneb vaikus.

20.10.2025 Pöördun laenuhalduri poole küsimusega, kas If kindlustus on hüvitise väljamaksnud.

28.10.2025 Pöördun uuesti laenuhalduri poole, kuna pole saanud oma küsimusele vastust.

28.10.2025 Minuga võtab ühendust laenuhaldur, teatab, et If kindlustus pole jätkuvalt hüvitist väljamaksnud.

28.10.2025 Helistan If kindlustuse üldnumbrile 777 1211, lubavad edastada kahjukäsitlejale info,

et olen nendega võtnud ühendust ja ootan vastust oma kirjale.

Tänaseks päevaks (28.10.25) If kindlustuse kahjukäsitleja (L.P), minu meilide ei vasta või vastab pika viivitusega.

If kindlustus loobus kindlustuskohta taastamast koos ehitusettevõttega (Vaskorehitus OÜ) ja soovib mul taastada elumaja oma projekti järgi (ehitusluba väljastatud) ja otsida endale ehitaja. Soodustatud isikule (Coop Pank AS) on hüvitis väljamaksmata.

Coop Pank AS'i poolt lisafinantseerimist ei toimu, kuna mul puudub ehituseks lisatagatis.

Lühidalt öeldes: Coop Pank mulle laenu ei anna, kuna mul puudub lisatagatis. If kindlustus taastada ei soovi, kuna hoone on lammutatud (sain kahjukäsitlejalt selleks nõusoleku lammutuseks). Isegi kui If kindlustus maksab Coop Pank AS'ile hüvitist, siis hüvitis summa on 5000€ ja ülejäänud hüvitisest - 74 103,41€ olen ilma.

Hetkel maksan tühja maalapi eest laenu, laen üleval ja kodu ka pole.

Kaupleja seisukoht:

Kaupleja esitas muuhulgas alljärgneva selgituse:

Lahe Kinnisvara OÜ 09.01.2025 hindamisakti kohaselt oli x kinnistu turuväärtus enne tulekahju 107 000 eurot ja peale tulekahju on kinnistu väärtus 102 000 eurot. Seoses tulekahjuga on kinnistu turuväärtus vähenenud 5 000 eurot, ettemakse suurus on seega 5 000 eurot. Tingimuste TH-A-20231 p 204 kohaselt If maksab hüvitist ettemakset ületavas osas tegelike taastamiskulutuste alusel, mis tehti kahe aasta jooksul, arvates ettemaksest, tingimusel, et ettemakset on kasutatud kindlustusobjekti taastamiseks.

Kindlustusvõtja nõue ettemakset (5 000) eurot ületavas osas tuleks kindlustushüvitisena tasuda vaid juhul kui 1) ettemakset on kasutatud hoones tekkinud tulekahjustuste parandamiseks, so kahjustatud ruumide endisel kujul taastamiseks, ja (2) kindlustusvõtja on kirjalike kuludokumentidega tõendanud, et tegelikud taastamiskulud ületavad ettemakset, (3) taastamiskulutused on tehtud 2 aasta jooksul alates ettemakse tasumisest.

If Kindlustuse arvestatud kindlustushüvitise (summas 84 103.41 eurot) eest oli võimalik kahjustada saanud suvila endisel kujul taastada ning Vaskorehitus OÜ oli valmis ka hoone taastamistööd kindlustushüvitise summa eest realselt teostama. Hoone endisel kujul taastamiseks ei olnud kindlustusvõtjal vajalik pangast täiendavalt laenu taotleda. Juhul kui kindlustusvõtja oleks soovinud Veenuse 17 kinnistul asunud suvila taastada ja tellinud tööd Vaskorehitus OÜ-st siis oleks hoone tänaseks juba taastatud ning kindlustushüvitis välja makstud.

M.Š on If Kindlustusele teada andnud, et soovib kindlustatud suvila asemele püstitada elamu ja on vana hoone lammutanud. If Kindlustus on M.Š-le 23.05.2025 kandnud hüvitise ettemakse summas 5000 eurot.

VÕS § 500 kohaselt, kui ehitise kindlustuslepingus on kokku lepitud, et kindlustusvõtja kohustub kasutama kindlustushüvitist ehitise taastamiseks, siis kindlustushüvitise maksmine muul eesmärgil või ehitise taastamist tagamata ei kehti hüpoteegipidaja suhtes ja hüpoteegipidaja võib nõuda kindlustusandjalt uut maksmist, välja arvatud juhul, kui hüpoteegipidaja annab kindlustushüvitise maksmiseks sellisel viisil oma nõusoleku. Kuivõrd kindlustusobjekt on panditud laenu katteks, siis on kindlustustingimuste regulatsiooni eesmärk muuhulgas tagada, et kaitstud oleks

hüpoteegipidaja (või soodustatud isiku) õigused. Hüpoteegipidaja huvi seisneb selles, et tagatisvara väärtus ei väheneks või et ta saaks tagatisvara väärtuse vähenemise ulatuses kindlustusjuhtumi korral kindlustushüvitist. Kuivõrd väljamakstud kindlustushüvitise ja kinnistu väärtuse (väärtus peale kindlustusjuhtumit) summa võrdub kinnistu väärtusega enne tulekahju, siis kaitsevad kindlustustingimused ka hüpoteegipidaja huve. Kindlustuslepingu kohaselt on määratud soodustatud isikuks Coop Pank AS, kelle kasuks on Veenuse 17 kinnistule seatud ka hüpoteek. Juhul kui kindlustusvõtja soovib hävinud hoone taastada, siis If Kindlustuse praktika kohaselt reeglina hüpoteegipidajatest pangad ei soovi kasutada soodustatud isiku õiguseid ning If Kindlustus on kontrollinud, et kindlustushüvitist kasutatakse hoone taastamiseks.

If Kindlustusele teada olevalt on M.Š pidanud Coop Pank AS-ga läbirääkimisi täiendava laenu saamiseks. M.Š on ka tarbijakaitsele esitanud avalduses kirjutanud järgmist: *19.06.2025 Kirjutan kahjukäsitlejale, et mina ja Coop Pank ei jõudnud kokkuleppeni, finantseerimise osas. Selleks hetkeks on mul määratud juba uus laenuhaldur O.V. Laenuhalduriga otsustame, et kindlustushüvitis läheb täismahus kodulaenu tasumiseks.*

Läbirääkimiste tulemusel esitas Coop Pank AS 29.07.2025 teate, et soovib kasutada soodustatud isiku õiguseid ning saada kindlustushüvitise endale."

Kokkuvõttes selgitas:

"Lähtuvalt eelpooltoodust palun jätta M.Š avaldus rahuldamata. If Kindlustuse arvestatud kindlustushüvitise (summas 84 103.41 eurot) eest oli võimalik kahjustada saanud suvila endisel kujul taastada ning Vaskorehitus OÜ oli valmis ka hoone taastamistööd realselt teostada. Hoone endisel kujul taastamiseks ei olnud kindlustusvõtjal vajalik pangast täiendavalt laenu taotleda. Juhul kui kindlustusvõtja oleks soovinud x kinnistul asunud suvila taastada ja tellinud tööd Vaskorehitus OÜ-st siis oleks hoone taastamistööd tänaseks tõenäoliselt juba lõpetatud. If Kindlustus on valmis seni veel välja maksmata kindlustushüvitise kindlustustingimustes ettenähtud korras välja maksta. Kindlustushüvitise välja maksmine sõltub M.Š ja Coop Pank AS-i vahelistest uue elamu ehitamise finantseerimise küsimuste kokkulepetest. If Kindlustus ei saa mõjutada M.Š ja Coop Pank AS-i vahelisi läbirääkimisi ega uue elamu ehitamise protsessi.

If Kindlustus on seisukohal, et M.Š kaebuse lahendamiseks tarbijavaidluste komisjonis tuleks kaasata ka Coop Pank AS. Kindlustushüvitise väljamaksmine sõltub Coop Pank AS-i otsustest, seega ei ole võimalik soodustatud isikut kaasamata lahendada vaidlust kindlustusvõtjale tulemuslikult.

Komisjoni põhjendus:

Pooled on sõlminud kindlustuslepingu hoone kindlustamiseks.

Kindlustuslepinguga hõlmatud hoones oli tulekahju ja pooltel ei ole vaidlust, et toimus kindlustusjuhtum. Kaupleja on avaldajale kahju hüvitanud.

Avaldaja soovib kauplejalt täiendavat kindlustushüvitist. Pooltevahelise lepingu tüüptingimuse

(TH-A-20231 p 204) kohaselt hüvitab kindlustusandja(kaupleja) juhul, kui kahjustatud hoonet ei taastata, kahju ulatuses, milles toimus kinnistu, millel hoone asus, väärtuse vähenemine.

Avalda kinnistul asus suvemaja, mis hävis kindlustusjuhtumis täielikult.

Avaldaja on taotlenud kinnistule ehitusloa elamu püstitamiseks ja avaldaja soovib, et kaupleja hüvitab elamu ehituskulud.

Kaupleja on nõus vastavalt lepingutingimustele, kui hoone taastatakse, hüvitama hoone taastamiskulud summas, mis vastavad põlenud hoone taastamiskuludele. Elamu ehitamise kulud on suuremad, kui oleks hävinud suvemaja taastamise kulud. Kaupleja on esitatud põhjal nõus hüvitama elamu ehitamise kulud suvemaja taastamiskulude ulatuses. Avaldaja ei soovi elamut ehitama hakata, sest ta ei suuda elamu ehitamist finantseerida, sest avaldajal puudub selleks vajalik raha – kindlustusandja hüvitisest ei piisa elamu rajamiseks.

Avaldaja alternatiivne soov on, et kaupleja hüvitaks talle suvemaja taastamiskulu vaatamata sellele, et ta hoonet ei taasta.

Arvestades kindlustuslepingu tingimusi ja VÕS § 127 lg 1 on kahju hüvitamise eesmärk kahjustatud isiku asetamine olukorda, milles ta oli enne kahju tekitamist. Tüüptingimuste punkt TH-A-20231 p 204 piirab rahalist hüvitamist, kui hoonet tegelikult ei taastata, summaga, milles toimus kindlustusvõtja vara väärtuse vähenemine. Kui avaldajale maksta välja rahaline hüvitis summas, mis vastab kahjustatud hoone taastamise kuludele ilma, et reaalselt hoone taastatakse, oleks see vastuolus kahju hüvitamise eesmärgiga ja tooks kaasa VÕS § 127 lg 5 sätestatud olukorra, kus avaldaja saab seoses hüvitamisega kasu.

Avaldaja viited suhtlusele laenuandjaga ja sellele, et kehtiva ehitusloa kohaselt saab kinnistule rajada elamu, ei muuda pooltevahelist õigussuhet. Krediidiasutus ei ole hüvitamist nõudnud eelviidatud tingimusi eirates ja ei saaks seda teha. Asjaolu, et avaldaja ei soovi hoonet endisel kujul taastada ega alustada kinnistule elamu rajamist ja kasutada hüvitist eeltoodud eesmärkidel, on avaldaja valik.

Kindlustusandja(kaupleja) otsus hüvitamise kohta vastab pooltevahelisele lepingule ja seadusele. Kaupleja ei ole kohustist rikkunud (VÕS § 100) ja avaldajal puudub kaupleja vastu alus õiguskaitsevahendite rakendamiseks, sealhulgas kahju hüvitamise nõude esitamiseks.

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

Alar Urm

/allkirjastatud digitaalselt/