

TARBIJAVAIIDLUSTE KOMISJONI OTSUS

Asja number 19-1/26-05872
Otsuse kuupäev 31.08.2026
Komisjoni koosseis Taavi Hein

Tarbija
Kaupleja Eestihoius HLÜ (12541563)

Tarbija nõue Tarbija palub Tarbijavaidluste komisjonil:

1. Tuvastada, et 233 euro suurune nõue on aegunud.
2. Tuvastada, et Eestihoius HLÜ ei ole õigustatud siduma laenulepingust nr 50605-1 tulenevate õiguste kasutamist järgmiste tingimustega:
 - HLÜ liikmeks astumine,
 - uue laenulepingu sõlmimine,
 - täiendavate tasude maksmine.
3. Kohustada Eestihoius HLÜ-d võimaldama tarbijal teha laenu osaline ennetähtaegne tagasimakse:
 - ilma uue lepingu sõlmimiseta,
 - ilma liikmelisuse nõudeta,
 - ilma täiendavate tasudeta,
 - ilma hüpoteegi ümbervormistamiseta.
4. Kohustada Eestihoius HLÜ-d sisuliselt läbi vaatama tarbija taotluse lepingu tingimuste muutmiseks, sh:
 - laenuperioodi lühendamine,
 - maksegraafiku muutmine.
5. Mõista välja kahju hüvitis Eestihoius HLÜ-lt tarbija kasuks õigusabikulude eest summas 992 eurot.

Resolutsioon:

1. Rahuldada tarbija avaldus osaliselt.
2. Kohustada kauplejat võimaldama tarbijal teha laenulepingu nr 50605-1 alusel osaline ennetähtaegne tagasimakse ilma, et selle eeltingimuseks oleks kaupleja või mõne kolmanda

isiku liikmeks astumine, uue krediitilepingu sõlmimine või olemasoleva hüpoteegi ümbervormistamine, ning arvestada pärast osalist ennetähtaegset tagasimakset tarbija edasised lepingujärgsed kohustused vähendatud laenujäägilt. Kauplejal on õigus nõuda ennetähtaegse tagasimaksega seoses üksnes sellist hüvitist või kulu, mille nõudmine on lepingu ja seaduse kohaselt lubatud.

3. Jätta avaldus ülejäänud osas rahuldamata.
4. Komisjoni otsuse järgimiseks on kauplejal 30 päeva arvates selle Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti veebilehel avaldamise päevale järgnevast päevast.
5. Kui pooled komisjoni otsusega ei nõustu ja seda ei järgi, võivad nad pöörduda sama vaidluse läbivaatamiseks maakohtusse (TKS § 60 lg-d 1 ja 2).

Asjaolud:

Tarbija sõlmis 05.06.2015 laenulepingu AB Kreditex AS-ga. 23.10.2023 läksid kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle Eestihoius HLÜ-le, kusjuures kinnitati, et lepingutingimused ei muutu.

2024. aasta lõpus soovis tarbija kasutada lepingust tulenevat õigust teha osaline ennetähtaegne tagasimakse. Eestihoius HLÜ sidus selle aga tingimustega, mis ei tulene algsest lepingust:

- HLÜ liikmeks astumine,
- uue laenulepingu sõlmimine,
- täiendavate tasude (sh lepingu- ja notaritasud) maksmine.

Tarbija ei nõustunud sellega, leides, et tegemist on olemasoleva lepingu täitmisega, mitte refinantseerimisega.

Poolte vahel toimusid pikad läbirääkimised, mille käigus:

- HLÜ seisukohad olid muutlikud ja ebajärjekindlad,
- esitati korduvalt uusi tingimusi ja pakkumisi,
- keelduti sisuliselt kaalumast lepingu muutmist ilma lisatingimusteta.

Lisaks:

- HLÜ esitas 2025. aastal nõude summas 233 €, mis pärineb väidetavalt 2021. aastast,
- tarbija hinnangul on see nõue aegunud,
- HLÜ tekitas segadust maksete tegemisel konto muutmisega,
- tarbijale tekkisid täiendavad kulud (sh õigusabikulud).

Tarbija leiab, et:

- HLÜ rikub lepingut ja hea usu põhimõtet,

- piirab põhjendamatult tarbija lepingulisi õigusi,
- paneb oma ärilised ja organisatsioonilised riskid tarbija kanda,
- nõuab õigusvastaselt täiendavaid tasusid ja toiminguid.

Avaldaja ei nõustu Eestihoius HLÜ vastuses toodud seisukohtadega ning jääb oma nõuete juurde. Avaldaja selgitab, et tema peamine eesmärk oli kasutada olemasolevast laenulepingust tulenevat õigust teha osaline ennetähtaegne tagasimakse, mitte sõlmida uut krediidlepingut. Avaldaja hinnangul ei või Eestihoius HLÜ siduda selle õiguse kasutamist uue lepingu sõlmimise, liikmeks astumise, täiendavate tasude ega hüpoteegi ümbervormistamisega. Samuti leiab avaldaja, et osaline ennetähtaegne tagasimakse ei kujuta endast uut krediidi andmist ning vastutustundliku laenamise põhimõttele tuginemine ei ole antud juhul asjakohane.

Avaldaja vaidlustab ka Eestihoius HLÜ viidatud 233-eurose nõude, leides, et see on aegunud või vähemalt piisavalt tõendamata. Avaldaja rõhutab, et nõude olemasolu ja kehtivust peab tõendama kaupleja ning käesoleva vaidluse esemeks ei ole nimetatud summa sissenõudmine.

Lisaks leiab avaldaja, et talle tekkinud õigusabikulud on põhjuslikus seoses Eestihoius HLÜ tegevusega, kuna kaupleja muutis korduvalt oma seisukohti ja seadis lepinguliste õiguste kasutamisele täiendavaid tingimusi. Seetõttu peab avaldaja õigusabikulusid kahjuks, mille hüvitamist on tal õigus nõuda. Avaldaja palub jätta Eestihoius HLÜ vastuväited arvestamata ja rahuldada tema nõuded täies ulatuses.

Tarbija palub Tarbijavaidluste komisjonil:

1. Tuvastada, et 233 euro suurune nõue on aegunud.
2. Tuvastada, et Eestihoius HLÜ ei ole õigustatud siduma laenulepingust nr 50605-1 tulenevate õiguste kasutamist järgmiste tingimustega:

- HLÜ liikmeks astumine,
- uue laenulepingu sõlmimine,
- täiendavate tasude maksmine.

3. Kohustada Eestihoius HLÜ-d võimaldama tarbijal teha laenu osaline ennetähtaegne tagasimakse:

- ilma uue lepingu sõlmimiseta,
- ilma liikmelisuse nõudeta,
- ilma täiendavate tasudeta,
- ilma hüpoteegi ümbervormistamiseta.

4. Kohustada Eestihoius HLÜ-d sisuliselt läbi vaatama tarbija taotluse lepingu tingimuste muutmiseks, sh:

- laenuperioodi lühendamine,
- maksegraafiku muutmine.

5. Mõista välja kahju hüvitis Eestihoius HLÜ-lt tarbija kasuks õigusabikulude eest summas 992

eurot.

Kaupleja seisukoht:

Eestihoius HLÜ selgitas vastuses, et ei nõustu tarbija avalduses esitatud väidete ega nõuetega ning palub jätta avalduse rahuldamata. Kaupleja märkis, et AB Kreditex AS-i õigused ja kohustused läksid Eestihoius HLÜ-le üle 23.10.2023 sõlmitud kokkulepete alusel ning lepingu üleminek ei muutnud tarbija põhikohustusi ega õigusi.

Kaupleja leidis, et tarbija taotlus ei puudutanud üksnes osalist ennetähtaegset tagasimakset, vaid hõlmas sisuliselt kogu krediidisuhte ümberkujundamist. Tarbija soovis lühendada laenuperioodi, muuta maksegraafikut, vähendada intressikulu ning asendada hüpoteegi käendusega. Eestihoius HLÜ hinnangul eeldasid sellised muudatused uue krediidilahenduse pakkumist, liikmelisust hoiulaenuühistus, uute dokumentide vormistamist ning vajadusel hüpoteegi ümbervormistamist notari juures.

Kaupleja viitas laenulepingu tingimustele, mille kohaselt toimub lepingu muutmine poolte kokkuleppel ning lepingu muutmisega seotud kulud kannab laenusaja. Samuti märkis kaupleja, et ennetähtaegse tagastamise korral võivad kaasneda täiendavad tasud ja hüvitised.

Eestihoius HLÜ selgitas, et ei keeldunud tarbija pöördumiste menetlemisest ega läbirääkimistest, vaid pakkus erinevaid võimalikke lahendusi. Poolte kokkuleppele mitte jõudmine ei tähenda kaupleja hinnangul lepingurikkumist ega hea usu põhimõtte rikkumist.

Kaupleja ei nõustunud ka väitega, et 233 euro suurune nõue oleks aegunud, leides, et tarbija ei ole aegumise väidet piisavalt põhjendanud ega tõendanud. Samuti eitas kaupleja, et tarbijale oleks maksete tegemisel teadlikult segadust tekitatud.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte osas leidis Eestihoius HLÜ, et tarbija soovitud muudatused eeldasid uue krediidiriski hindamist. Kaupleja viitas tarbija varasemale kirjavahetusele, milles tarbija ise kirjeldas vanusest ja ebastabiilsest sissetulekust tulenevaid finantsriske ning palus võimalust tõendada oma maksevõimet. Kaupleja hinnangul ei olnud võimalik käsitleda tarbija taotlust pelgalt tehnilise muudatusena.

Õigusabikulude nõudele summas 992 eurot vaidles Eestihoius HLÜ samuti vastu. Kaupleja märkis, et tarbijavaidluste komisjoni menetluses kannavad pooled üldjuhul õigusabikulud ise ning puudub õiguslik alus nende väljamõistmiseks. Lisaks leidis kaupleja, et tarbija ei ole tõendanud kahju olemasolu ega põhjuslikku seost kaupleja tegevuse ja väidetava kahju vahel.

Kokkuvõttes leidis Eestihoius HLÜ, et on tegutsenud heas usus, pidanud tarbijaga läbirääkimisi ning järginud kehtivaid õigusakte ja vastutustundliku laenamise põhimõtet. Kaupleja palus jätta tarbija avalduse täies ulatuses rahuldamata, kuid väljendas valmisolekut arutada võimaliku kompromisslahenduse saavutamist kohtuväliselt.

Komisjoni põhjendus:

Komisjon, olles tutvunud vaidluse asjaolude, poolte selgituste ning menetluses esitatud tõenditega, leiab, et tarbija avaldus tuleb rahuldada osaliselt.

Poolte vahel ei ole vaidlust selles, et tarbija sõlmis 5. juunil 2015 AB Kreditex AS-ga laenulepingu nr 50605-1 ning et alates 23. oktoobrist 2023 läksid sellest krediidisuhtest tulenevad õigused ja kohustused üle kauplejale. Laenulepingu järgi anti tarbijale 25 000 euro suurune hüpoteegiga tagatud fikseerimata intressimääraga laen, mille tagastamiseks koostati annuiteetgraafik. Lepingu kohaselt võib laenusaaaja taotleda laenu tagastamise perioodi muutmist ning lepingu muutmine toimub poolte kirjalikul kokkuleppel. Samas näeb leping eraldi ette laenusaaaja õiguse täita lepingust tulenevad kohustused osaliselt või täielikult ennetähtaegselt.

Komisjon peab esmalt vajalikuks täpsustada tarbija kauplejale esitatud taotluste sisu, sest avalduses kirjeldatu ei lange täielikult kokku kirjavahetusest nähtuvaga. Tarbija 2024. aasta detsembri esimeses pöördumises ei taotlenud üksnes osalist ennetähtaegset tagasimakset seniste lepingutingimuste säilitamisega, vaid palus lühendada krediidi tähtaega 2030. aastalt 2027. aastale ning vaadata üle intressitingimused. 27. jaanuari 2025 kirjas täpsustas tarbija oma soovi veelgi ehk teha 5000 euro suurune ennetähtaegne makse, lühendada laenu tagasimakse tähtaeg kahele aastale ning võimalusel asendada hüpoteek käendusega ja hüpoteek lõpetada.

Seetõttu nõustub komisjon kauplejaga selles osas, et tarbija esialgset pöördumist ei saanud käsitada üksnes osalise ennetähtaegse tagasimaksena. Laenuperioodi lühendamine, intressitingimuste muutmine ning hüpoteegi asendamine teise tagatisega on lepingutingimuste muutmine. Tarbijal ei ole seadusest ega lepingust tulenevat õigust nõuda, et kaupleja nõustuks ühepoolset tema soovitud uue laenu tähtaaja, intressimäära või tagatisega. Laenulepingu punkt 18.2 näeb ette lepingu muutmise poolte kokkuleppel ning ka lepingu punkt 3.6 käsitleb laenu tagastamise perioodi muutmist taotlusena, mille rahuldamine eeldab laenuandja nõusolekut. Kaupleja ei ole seetõttu rikkunud lepingut ainuüksi põhjusel, et pooled ei jõudnud tarbija soovitud uutes tingimustes kokkuleppele.

Teisalt nähtub menetluses esitatud kirjavahetusest, et hiljem eristas tarbija lepingutingimuste muutmisest selgelt oma soovi teha üksnes 5000 euro suurune osaline ennetähtaegne tagasimakse senise krediidilepingu alusel. 14. veebruari 2025 kirjavahetuses küsiti kauplejalt sõnaselgelt, kas 5000 eurot võib ennetähtaegselt tagastada, säilitades kehtiva lepingu ja selle tähtaaja, ning kas selleks on vaja sõlmida kauplejaga uus leping. Kaupleja ei vastanud sellele küsimusele üheselt olemasoleva lepingu seisukohalt, vaid selgitas, kuidas toimuks ennetähtaegne tagasimakse kauplejaga sõlmitava uue lepingu puhul.

VÕS § 411 lg 1 sätestab sõnaselgelt, et tarbija võib tarbijakrediidilepingust tulenevad kohustused osaliselt või täielikult täita ennetähtaegselt ning sellisel juhul ei võlgne tarbija krediidi kasutamata jätmise ajale langevat intressi ja muid kulusid. Tegemist ei ole krediidiandja poolt tarbijale antava uue krediidiga, vaid olemasoleva kohustuse ennetähtaegse täitmisega. Seetõttu ei saa osalise ennetähtaegse tagasimaks tegemist iseenesest käsitada uue krediidisuhte tekkimisena ega seada selle eelduseks uue krediidilepingu sõlmimist või tarbija kaupleja liikmeks astumist.

Seda järeldust toetab ka kaupleja enda 24. juuli 2025 ettepanek. Kaupleja märkis selles, et tarbija soovib tasuda ennetähtaegselt 5000 eurot, mille tulemusena väheneks laenu põhiosa ligikaudu 10 000 euroni, ning esitas ühe võimaliku variandina sõnaselgelt kehtiva Kreditexi lepingu jätkumise 10 000 euro suuruse laenujäägi, 197 euro suuruse kuumakse ja 78-kuulise tähtajaga. Alles eraldi

variantidena pakkus kaupleja uut krediidilepingut, mille puhul kaasneksid liikmelisus, uue lepingu tasu ja notariaalsed kulud. Kaupleja enda koostatud arvutus kinnitab seega, et 5000 euro suuruse osalise ennetähtaegse tagasimakse arvestamine olemasoleva lepingu raames on võimalik.

Komisjon ei nõustu ka sellega, et üksnes osalise ennetähtaegse tagasimakse tõttu tuleks olemasolev hüpoteek ümber vormistada. Notariaalse ühishüpoteegi seadmise lepingu punktist 3.2.1 nähtub, et hüpoteegiga on tagatud kõik laenulepingust nr 50605-1 ning selle võimalikest muudatustest ja lisadest tulenevad nõuded. Osaline põhiosa tagasimaksmine vähendab tagatud nõude suurust, kuid ei tekita iseenesest uut krediidisuhet ega nõua olemasoleva hüpoteegi lõpetamist ja uue hüpoteegi seadmist. Teistsugune on olukord siis, kui tarbija soovib hüpoteegi üldse lõpetada, asendada selle käendusega või sõlmida uue krediidilepingu. Selliseid muudatusi ei ole tarbijal õigust ühepoolset nõuda.

Seetõttu on põhjendatud tarbija nõue selles osas, milles ta soovib kasutada olemasolevast tarbijakrediidilepingust tulenevat õigust teha osaline ennetähtaegne tagasimakse ilma uue krediidilepingu sõlmimise, kaupleja liikmeks astumise või hüpoteegi ümbervormistamiseta. Pärast ennetähtaegset tagasimakset tuleb krediidisuhete edasisel arvestamisel lähtuda tegelikult tasumata põhiosast ning tarbijal ei saa tekkida kohustust maksta intressi krediidisummalt, mille ta on juba ennetähtaegselt tagastanud. Vajaduse korral tuleb sellest lähtudes koostada tarbijale korrigeeritud tagasimaksetabel.

Tarbija nõuet ei saa siiski rahuldada osas, milles ta soovib välistada igasuguse täiendava hüvitise või kulu. VÕS § 411 lg 1 sätestab lisaks ennetähtaegse tagasimakse õigusele ka juhud, mil krediidiandjal võib olla õigus nõuda seaduses lubatud hüvitist. Seetõttu ei saa komisjon abstraktselt tuvastada, et osaline ennetähtaegne tagasimakse peab igal juhul toimuma täiesti tasuta. Kaupleja võib nõuda üksnes sellist hüvitist, milleks tal on konkreetsel juhul kehtivast lepingust ja kooskõlas imperatiivsete tarbijakrediidi sätetega alus. Uue krediidilepingu sõlmimise tasu, liikmeks astumise kulu või hüpoteegi ümbervormistamise kulu ei saa aga nõuda pelgalt põhjusel, et tarbija kasutab olemasolevast lepingust tulenevat ennetähtaegse tagasimakse õigust.

Avaldus ei kuulu rahuldamisele nõudes kohustada kauplejat tarbija taotlust laenuperioodi lühendamiseks ja maksegraafiku muutmiseks sisuliselt läbi vaatama. Menetlusmaterjalidest nähtub, et poolte vahel toimusid selles küsimuses pika aja jooksul läbirääkimised ning kaupleja esitas tarbijale erinevaid variante. Asjaolu, et tarbijale ei pakutud tema soovitud tingimusi, ei tähenda, et taotlus jäeti läbi vaatamata. Pealegi ei saa komisjon kohustada kauplejat nõustuma tarbija soovitud lepingumuudatusega. Kauplejal oli õigus eristada olemasoleva kohustuse ennetähtaegset täitmist lepingu muude oluliste tingimuste muutmisest.

Komisjon ei pea põhjendatuks ka tarbija nõuet tuvastada, et 233 euro suurune nõue on aegunud. Menetluses esitatud 24. juuli 2025 ettepanekust nähtub, et kaupleja arvestas laenujäägi hulka KREDITEX täiendamise tasu summas 233 eurot. Tarbija väidab, et tasu pärineb 2021. aastast, kuid menetluses ei ole esitatud dokumenti, millest nähtuks tasu tekkimise täpne alus ega selle sissenõutavaks muutumise aeg. Kaupleja ei ole omakorda esitanud nimetatud tasu aluseks olevat kokkulepet ega muud dokumenti, mille põhjal oleks võimalik nõude tekkimise aega kontrollida.

TsÜS § 146 lg 1 kohaselt on tehingust tuleneva nõude üldine aegumistähtaeg kolm aastat ning TsÜS § 147 järgi sõltub aegumise algus nõude sissenõutavaks muutumise ajast. Kokkulepitud tasu puhul algab aegumistähtaeg üldjuhul selle aasta lõppemisest, mil nõue muutus sissenõutavaks. Kui

233 euro suurune tasu oleks tõepoolest muutunud sissenõutavaks 2021. aastal, oleks nõue tavapäraselt 2024. aasta lõpuks aegunud, kui aegumine ei olnud vahepeal peatunud või katkenud. Menetluses puuduvad aga tõendid, mille alusel saaks nõude sissenõutavaks muutumise aja tuvastada. Seetõttu ei ole komisjonil võimalik teha tarbija taotletud tuvastust, et nõue on aegunud. Samas märgib komisjon, et kaupleja peab 233 euro käsitamiseks tarbija sissenõutava võlgnevusena suutma tõendada nii nõude tekkimise õigusliku aluse, suuruse kui ka sissenõutavaks muutumise aja. Käesolevas menetluses ei ole kaupleja neid asjaolusid tõendanud.

Samuti ei kuulu rahuldamisele 992 euro suurune õigusabikulude hüvitamise nõue. Komisjonile esitatud materjalidest ei nähtu arvet, maksekorraldust ega muud tõendit, millest oleks võimalik tuvastada tarbija poolt tegelikult kantud õigusabikulu suurus. TKS § 50 lg 1 annab poolele õiguse kasutada menetluses õigusnõustajat või esindajat, kuid sellest ei tulene iseenesest teise poole kohustust esinduskulu hüvitada. Õigusabikulu hüvitamiseks kahjuna peaks tarbija tõendama muu hulgas konkreetse kahju tekkimise ja suuruse ning põhjusliku seose kaupleja lepingurikkumise ja kulu kandmise vahel. Neid eeldusi ei ole käesolevas menetluses tõendatud.

Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et kaupleja ei saa käsitada tarbija õigust olemasoleva tarbijakrediidilepingu osaliseks ennetähtaegseks täitmiseks uue krediidi andmisena ega muuta selle õiguse kasutamist sõltuvaks kaupleja liikmeks astumisest, uue krediidilepingu sõlmimisest või hüpoteegi ümbervormistamisest. Samas ei anna ennetähtaegse tagasimakse õigus tarbijale ühepoolset õigust muuta laenu lõpptähtaega, intressitingimusi või tagatist ning menetluses ei ole tõendatud ka 233 euro suuruse nõude aegumist ega 992 euro suuruse kahju tekkimist. Seetõttu tuleb avaldus rahuldada üksnes resolutsioonis märgitud ulatuses.

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/