

## **Rendin OÜ arvamus võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõu kohta**

Esitan alljärgnevalt arvamuse 29.06.2026 kuupäeva kandva võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõu ja seletuskirja kohta.

### **Hinnang § 316 kavandatud muudatustele**

Eelnõu muudab § 316 kahes vastassuunas korraga: ülesütlemissmenetluse alustamise alus tekib oluliselt varem (juba esimese makseviivituse korral), kuid samal ajal pikendatakse üürnikule võlgnevuse kõrvaldamiseks antavat täiendavat tähtaega 14 päevalt 30 päevale. Leian, et seletuskiri ei analüüsi piisavalt, kas need kaks vastassuunalist muudatust koosmõjus tegelikult saavutavad eelnõu deklareeritud eesmärgi – üürisuhte kiirema lõpetamise makseviivituse korral. Alljärgnevalt selgitan seda ja kolme sellega seotud probleemi lähemalt.

#### **1. Lõigete 1 ja 3 koosmõju ei pruugi üürisuhet tegelikult kiiremini lõpetada**

Ühekordse makseviivituse korral on muudatuse mõju minu hinnangul kiirendav ning selles osas kooskõlas seletuskirjas kirjeldatuga. Kehtiva õiguse järgi saab ülesütlemissmenetlust alustada alles siis, kui üürnik on jätnud tasumata kahe järjestikuse maksetähtpäeva üüri või kommunaalkulusid, st pärast teise makseviivituse tekkimist. Sellele lisandub veel 14-päevane tähtaeg võlgnevuse tasumiseks. Eelnõu kohaselt tekib ülesütlemiss alus juba esimese makseviivituse korral ning üürnikule antakse võlgnevuse kõrvaldamiseks 30 päeva. Seega võib üürisuhte ühekordse makseviivituse korral lõppeda kehtivast õigusest ligikaudu kahe nädala võrra varem, kui üürileandja annab hoiatuse ja ülesütlemissavalduse ühe dokumendina korraga välja, määrates 30-päevase tähtaja.

Siiski tuleb arvestada, et kuna kavandatav 30-päevane tähtaeg on pikkuselt ligilähedane tavapärase igakuise maksetsükliga, jõuab selle tähtaja lõpuks harilikult kätte ka järgmine maksetähtpäev. Näiteks kui üürnik jätab kuu 15. kuupäeval üüri tasumata ja üürileandja annab talle juba järgmisel päeval 30-päevase tähtajaga hoiatuse ja ülesütlemissavalduse, jõuab tähtaja lõpuks kätte ka järgmine, sama kuupäeva maksetähtpäev. Kui üürnik ei ole selleks ajaks tasunud ka seda makset, on tal lepingu lõppemise hetkel tegelikult võlgu juba kahe kuu eest, mitte ühe kuu eest. Praktikas tähendab see, et lepingu lõppemise hetkel kogunenud võlgnevuse suurus ei pruugi ühekordse jätkuva makseviivituse korral kehtiva õigusega võrreldes oluliselt väheneda – erinevus seisneb peamiselt menetluse kiiruses (ligikaudu kaks nädalat), mitte selles, kui suureks võlgnevus enne lepingu lõppemist jõuab kasvada.

Korduvate (krooniliste) makseviivitustega üürniku puhul on olukord teine. Kui üürnik tasub võlgnevuse iga kord täiendava tähtaja jooksul, ei lõpe leping § 316 lõigete 1 ja 3 alusel – ülesütleamise alus langeb tasumisel ära ning üürisuhe jätkub. Sellisel juhul jääb lepingu lõpetamise võimalus sõltuma jätkuvalt lõikest 5, mis lubab lepingu üles öelda täiendavat tähtaega andmata alles siis, kui üürnik on eelnenud aasta jooksul vähemalt kahel korral täitnud kohustuse üksnes täiendava tähtaja jooksul või pärast seda.

Lisaks tuleb tähele panna, et eelnõu ei kiirenda mitte üksnes senist tsüklit, vaid laiendab oluliselt isikute ringi, kelle suhtes § 316 üldse kohaldub. Kehtiva õiguse kohaselt ei teki ülesütleamise alust üldse, kui üürnik tasub võla ära enne teist järjestikust viivitust – selline üürnik ei jõuagi kunagi lõike 1 punkti 1 koosseisu alla. Eelnõu järgi tekib alus juba esimesest hilinemisest, mistõttu satuvad senisest tunduvalt laiema ringi üürnikud (sh need, kes on korduvalt vaid mõne päeva võrra hiljaks jäänud) esimest korda üldse selle normi kohaldamisalasse.

Seletuskirjast ei nähtu, et oleks analüüsitud, kas 30-päevase täiendava tähtaja kehtestamine võib praktikas neutraliseerida ülesütleamismenetluse varasema algatamise mõju krooniliste makseviivitustega üürnike puhul. Ei ole välistatud, et sellistel juhtudel ei kujune kavandatav regulatsioon kehtivast õigusest kiiremaks või kujuneb see isegi aeglasemaks. Palun seletuskirja selles osas täiendada, lisades võrdleva analüüsi kehtiva ja kavandatava regulatsiooni kohaldumise aja kohta olukorras, kus üürnik kasutab iga kord ära talle antud täiendava tähtaja.

## **2. Muudatus nihutab sisuliselt lõike 5 kohaldamisala, ilma et seletuskiri seda käsitleks**

Seletuskirjas on märgitud, et § 316 lõike 5 regulatsioon jääb muutmata. See on õige üksnes sõnastuse tasandil. Sisuliselt nihkub lõike 5 kohaldamise lävi märkimisväärselt, kuna selle koosseis viitab lõigetele 1 ja 3, mida eelnõuga muudetakse. Kuna lõike 1 muudatus võimaldab nõuda võlgnevuse kõrvaldamist juba esimesest viivituspäevast ja lõike 3 tähtaeg lüheneb tsüklina (üks viivitus + 30 päeva senise kahe viivituse + 14 päeva asemel), võib lõikes 5 nõutav kahekordne "tasumine alles täiendava tähtaja jooksul" koguneda aasta jooksul senisest kiiremini ja tunduvalt kergemate rikkumiste pinnalt.

See tähendab, et lõige 5 võib edaspidi kohalduda ka olukordades, mis ei ole seotud pahatahtlikkusega, vaid üksikute lühiajaliste ja üürnikust sõltumatutel põhjustel tekkinud hilinemistega (nt kui üürnik tasub kaks korda mõnepäevase hilinemisega, kuid mõlemal korral pärast seda, kui üürileandja on jõunud oma hoiatuse viivitamatult välja saata). Sellisel juhul võib üürileandjal tekkida õigus leping täiendavat tähtaega andmata üles öelda, ilma et varasemad rikkumised oleksid iseloomult viidanud pahatahtlikule käitumisele. Palun seletuskirjas seda mõju sõnaselgelt analüüsida ja kaaluda, kas lõike 5 koosseisu (nt kohustuse täitmata jätmise sagedus või ajavahemik) tuleks lõigete 1 ja 3 muutmisega kooskõlla viia.

## **3. Lõike 1 punktide 2 ja 3 iseseisev tähendus punkti 1 kõrval jääb ebaselgeks**

Kehtivas õiguses on § 316 lõike 1 punktid 1–3 üles ehitatud eri alustele: punkt 1 seob ülesütleamise õiguse makseviivituse kestusega (kaks järjestikust maksetähtpäeva), punktid 2 ja 3 aga võlgnevuse suurusega (kahe kuu vastav summa) – sõltumata sellest, mitmel

maksetähtpäeval viivitus on tekkinud. Sellisel eristusel on kehtivas õiguses selge iseseisev tähendus.

Eelnõu kohaselt tekib punkti 1 alusel ülesütleamise alus juba mis tahes (ühekordse) makseviivituse korral. Sellest tulenevalt ei ole seletuskirjast selge, milline iseseisev regulatiivne tähendus jääb alles punktidele 2 ja 3, mis seovad ülesütleamise õiguse ühe kuu võlgnevuse ületamisega – juhtum, mil võlgnevus ületab ühe kuu summa, on praktiliselt alati juba ka punkti 1 tähenduses makseviivitus. Punktid 2–3 säilitavad iseseisva tähenduse eeldatavasti üksnes kitsas erijuhul, kus üürnik teeb osamakseid viisil, mille korral formaalset tähtpäevaviivitust ei teki, kuid akumuleerunud võlg ületab siiski ühe kuu summa.

Palun seletuskirjas põhjendada, kas punktide 2 ja 3 säilitamine on kavandatud just sellise kitsa erijuhu katmiseks, või selgitada muul viisil nende sätete koosmõju ja vajalikkust punkti 1 kõrval.

### **Kokkuvõte ja ettepanekud**

Eeltoodust lähtudes teen ettepaneku:

- täiendada seletuskirja võrdleva analüüsiga selle kohta, kui kiiresti võimaldab kavandatud § 316 lõigete 1 ja 3 regulatsioon üürisuhete realselt lõpetada (mitte ülesütleamise menetluse algatada) võrreldes kehtiva õigusega olukorras, kus üürnik tasub võlgnevuse iga kord täiendava tähtaja jooksul (korduv/krooniline makseviivitus);
- analüüsida ja vajadusel korrigeerida § 316 lõike 5 koosseisu, arvestades, et lõigete 1 ja 3 muutmise tõttu langeb selle kohaldamise lävi sisuliselt oluliselt, sh võib see hõlmata ka harvu, lühiajalisi ja mittepahatahtlikke hilinemisi;
- selgitada seletuskirjas § 316 lõike 1 punktide 2 ja 3 iseseisvat regulatiivset tähendust ja vajalikkust punkti 1 kavandatava sõnastuse kõrval, või kaaluda nende sätete ümbersõnastamist.

## **Hinnang TsMS ja TMS kavandatu muudatustele**

Eelnõu §-dega 2 ja 3 nähakse ette, et kohus peab edaspidi igas kinnisasja väljaandmist, üleandmist või vabastamist otsustavas lahendis määrama kuni kolmekuulise tähtaja lahendi vabatahtlikuks täitmiseks, ning täitemenetluses ei anta sellisel juhul enam eraldi vabatahtliku täitmise tähtaega. Seletuskirja kohaselt "lühendab see selgelt täitemenetlust". Leian, et see hinnang ei ole seletuskirja enda toodud andmete valguses piisavalt põhjendatud ning et muudatuse tegelik mõju üürileandja õiguskaitsele on tõenäoliselt oluliselt tagasihoidlikum, kui seletuskiri jätab mulje.

### **1. Kuni kolmekuuline tähtaeg ei kao, vaid liigub kohtutäiturilt kohtule**

Kehtiva õiguse kohaselt on vabatahtliku täitmise tähtaja andmine kohtu jaoks võimalus, mitte kohustus, ning seletuskirja kohaselt kasutatakse seda võimalust praktikas harva ("nii mõnelgi juhul on kohus siiski ka praegu... tähtaja andnud"). Valdaval osal juhtudest annab kuni kolmekuulise tähtaja seega alles kohtutäitur täitemenetluses. Seletuskirja enda arvutus

üürileandja saamata jäänud tulu kohta lähtub just sellest kehtivast praktikast ja arvestab kuni kolmekuulist täitemenetluslikku tähtaega täies mahus oma 8,5–11-kuulises koguhinnangus.

Eelnõu järgi annab sama kuni kolmekuulise tähtaja edaspidi kohus, mitte kohtutäitur. Ajaperiood ise sellest ei kao ega lühene – see üksnes nihkub menetluse ühest etapist teise. Seletuskirja väide, et muudatus "lühendab selgelt täitemenetlust", kehtiks täies ulatuses vaid juhul, kui kohus ja kohtutäitur oleksid varem andnud tähtaja kumuleeruvalt, s.t kumbki eraldi. Seletuskirja enda andmetel see nii valdavalt ei toimu. Mistõttu protseduuri kiirendamise eesmärk jääb saavutamata.

Soovitan täiendada mõjuanalüüsi hinnanguga, kui suures osas juhtumitest kohus on tähtaja juba praegu andnud, ning arvutada selle põhjal, milline on muudatuse tegelik, mitte nimeline ajaline kokkuvõide.

## **2. Uus tähtaja muutmise taotlus võib luua täiendava venitamisvõimaluse**

Kavandatava TsMS § 445 lõike 1<sup>1</sup> kohaselt võib kohus poole taotlusel mõjuval põhjusel muuta vabatahtliku täitmise tähtaega ka pärast kohtulahendi jõustumist, sealhulgas seletuskirja kohaselt ka tähtaja pikendamise suunas. Eelnõu ega seletuskiri ei näe ette tähtaega, mille jooksul kohus peab sellise taotluse lahendama, ega piira, mitu korda või millistel alustel taotlust esitada saab. Praktikast tähendab see uut formaalset kanalit, mille kaudu kohustatud pool saab menetlust venitada, ning selle kestus ei ole ette teada.

Lisaks nähakse TsMS § 448 lõike 1 punktiga 6 ette täiendava otsuse tegemise vajadus juhuks, kui kohus on tähtaja määramata jätnud. Kuna kohustus laieneb kõigile kinnisasja väljaandmise, üleandmise või vabastamise vaidlustele – mis seletuskirja enda andmetel on valdavalt hoopis muud vaidlused kui üürivaidlused (endised elukaaslased, pärimisvaidlused, müügilepingu rikkumised), on menetluslike puuduste ja seeläbi täiendavate otsuste tekkimise tõenäosus praktikast arvestatav. Palun seletuskirjas hinnata nende kahe uue mehhanismi (tähtaja muutmine ja täiendav otsus) potentsiaalset venitavat mõju üürivaidlustele.

## **3. Kohtumenetluse enda kestus, mis on ahela suurim ajakulu, jääb muudatustega puutumata**

Seletuskirja joonised 1 ja 2 hindavad kohtu- või üürikomisjoni menetluse enda kestuseks keskmiselt 2–4 kuud alates hagi/avalduse esitamisest kuni lahendini. See periood on eelnõuga täiesti puutumata – muudatused ei kiirenda ei menetlusse võtmist, tõendite kogumist ega lahendi tegemist ennast. Kui eelnõu ainsad sisulised ajalised muudatused on (a) § 316 rikkumise-ja-ülesütlemise vahelise aja lühendamine ning (b) täitmisejärgse tähtaja ümbertõstmise kohtutäiturilt kohtule (mille reaalne mõju on punkti 1 kohaselt küsitav), siis jääb kogu ahela kõige mahukam komponent – kohtumenetlus ise – sisuliselt muutumatuks.

Pean vajalikuks lisada, et 2–4-kuuline hinnang tundub praktikas liiga optimistlik. Seletuskirjas toodud arv pärineb sisuliselt Tallinna üürikomisjoni statistikast (2025. aastal 11 eluruumi vabastamise nõuet sisaldanud menetlust), mitte laiemast maakohtute praktikast, kuhu jõuab valdav osa Tallinna-välistest väljatõstmisvaidlustest. Minu enda ja kolleegide praktilise kogemuse põhjal kulub maakohtus kogu kohtumenetlusele (hagi esitamisest jõustunud lahendini, arvestades ka tavapäraseid menetlustähtaegu, vastureplike ja edasikaebusi) pigem 6–8 kuud isegi väga soodsalt kulgenud asjades, mitte 2–4 kuud. Sellele lisanduvad veel eelnev lepingu ülesütlemise protsess ning järgnev jõustumis- ja täitemenetlusperiood, mida on käsitletud eespool.

Samuti juhin tähelepanu asjaolule, et kohtustatistika ei pruugi kajastada puuküürnikega seotud vaidluste tegelikku ulatust. Minu viimase viie aasta praktikas on selliseid juhtumeid esinenud küll suhteliselt harva, kuid nende lahendamine on sageli olnud seotud täiendavate rahaliste väljaminekutega. Praktikast on mitmel juhul osutunud majanduslikult otstarbekamaks katta endise üürniku (võlgniku) teatud vajadused või teha muid rahalisi järeleandmisi, et vabastada eluruum kokkuleppe teel, selle asemel et suunata oma klient (üürileandja) kulukasse ja pikaajalisse kohtumenetlusesse, mille tulemusena võib kinnisvara kasutusse tagasi saamine viibida aasta või kauemgi. Selline lahendus ei ole aga enamasti jõukohane eraisikust üürileandjale, kellel puuduvad suured rahalised võimalused täiendavateks väljaminekuteks ning kes on sunnitud lootma üksnes pikaajalisele kohtumenetlusele.

See on ka üks põhjuseid, miks kohtute statistika ei pruugi kajastada kõiki puuküürnike juhtumeid. Arvestades menetluste kestust ja sellega kaasnevaid kulusid, püüavad turuosalisel kohtumenetlust võimaluse korral vältida – osa saavutab seadusliku kompromissi kokkuleppe teel, osa võib paraku kasutada ka õigusvastaseid omakohumeetmeid. Seetõttu ei saa üksnes kohtu- või üürikomisjoni statistikale tuginedes teha kaugeleulatuvaid järeldusi probleemi tegeliku ulatuse või eelnõu mõju kohta.

Soovitan ministeeriumil kontrollida seletuskirja hinnangut laiemal valimil – st kõigi maakohtute, mitte üksnes Tallinna üürikomisjoni – statistika vastu, arvestades seejuures ka asjaolu, et märkimisväärne osa vaidlustest lahendatakse kohtuväliselt just menetluse pikkusest ja kulukusest tingitud põhjustel. Praegune hinnang näib alahindavat kogu protsessi tegelikku kestust ning seeläbi ka eelnõu tegelikku mõju.

Sellest tulenevalt on põhjust kahelda, kas eelnõu saavutab seletuskirjas seatud eesmärgi "lühendada elamispinna lõplikuks vabastamiseks kuluvat aega" mõõtkavas, mida seletuskirja sõnastus jätab eeldada – seda enam, kui kohtumenetluse enda tegelik kestus on hinnangust pikem. Kogu selle aja jooksul kannab üürileandja jätkuvalt jooksvat kahju – kaotatud üüritulu ning sageli ka tasumata kõrvalkulud, ning seletuskirja enda näite kohaselt (tüüpiline kahetoaline korter, üür u 550 eurot kuus) ulatub see kehtiva korra alusel juba 4700–6000 euroni, arvestamata kõrvalkulusid, riigilõivu ja võimaliku varakahju. Kui kohtumenetlus ise kestab praktikas 6–8 kuud (kõige positiivsema stsenaariumi puhul), mitte 2–4 kuud, on tegelik kahju tõenäoliselt seda hinnangut suurem ning eelnõu mõju sellele proportsionaalselt väiksem.

## **Ettepanekud**

- täiendada mõjuanalüüsi hinnanguga, millises osas kohtud on vabatahtliku täitmise tähtaja juba kehtiva õiguse alusel andnud, ja arvutada selle põhjal muudatuse tegelik, mitte nimeline ajaline mõju;
- kaaluda TsMS § 445 lõikesse 1<sup>1</sup> tähtaja, mille jooksul kohus peab tähtaja muutmise taotluse lahendama, ning selguse huvides ka taotluste arvu või aluste piiramist, et vältida menetluse venitamist;
- kontrollida seletuskirjas toodud 2–4-kuulist kohtumenetluse kestuse hinnangut laiema valimi alusel (kõik maakohatud, mitte üksnes Tallinna üürikomisjon), kuivõrd praktikakogemus viitab pigem pikemale kestusele eriti väljaspool pealinna, ning arvestada, et kohtu- ja üürikomisjoni statistika ei kajasta tõenäoliselt kõiki puuküürnike juhtumeid, kuna osa vaidlusi lahendatakse just menetluse pikkuse ja kulukuse tõttu kohtuväliselt.

## **Muud sätted**

### **Kohtuotsuse laiendamine allüürnikele ja teistele tuletatud valdajatele (TsMS § 460 lg 1<sup>1</sup>)**

Sellele muudatusele mul sisulisi vastuväiteid ei ole. Minu praktikas ei ole füüsilise väljatõstmise etapis probleeme esinenud – kohtutäiturid on väljatõstmisel alati arvestanud nii objektile viibivate isikute kui ka nende varaga, sõltumata sellest, kes täpselt kohapeal viibis, ning väljatõstmine on lõppenud valduse tagastamisega üürileandjale. See vastab ka kehtivale TMS § 180 lõike 3 teisele lausele, mille kohaselt kuuluvad väljatõstmisele nii asjad kui ka isikud.

Muudatuse sisuline väärtus seisneb pigem erandlike vaidlusolukordade selgel reguleerimisel – näiteks kui allüürnik hiljem väidab, et tema valdus tuleneb iseseisvast õiguslikust alusest, mitte üürnikult. Kuna selline õigusselgus ei muuda igapäevast, minu kogemuses juba toimivat täitmispraktikat, vaid annab sellele seadusliku kinnituse ka erandjuhtudeks, toetan sätte lisamist.

### **Valla- või linnavalitsuse teavitamine (TsMS § 393<sup>1</sup> ja ÜVLS § 8 lg 5)**

Ka sellele muudatusele ei ole mul sisulisi vastuväiteid. Minu praktikas on väljatõstmiste puhul, kus tegemist on olnud suuremate peredega, kohalik sotsiaalosakond juba varem olukorrast teadlik olnud, seega kirjeldatud koostöö toimib praktikas juba praegu. Sellegipoolest pean õigeks, et see kohustus sätestataks sõnaselgelt seaduses, mitte ei sõltuks üksnes väljakujunenud (kuid mitteformaliseeritud) menetluspraktikast – see tagab, et teavitamine toimub ühetaoliselt ka nendes piirkondades või juhtumite puhul, kus senine praktika ei pruugi nii hästi toimida.

### **Ülejäänud kajastatud sätted (ÜVLS ja TMS paralleelsätted)**

Eelnõu ülejäänud sätted – eeskätt ÜVLS § 19 lõiked 9 ja 10, mis kordavad TsMS § 445 lõigetes 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup> sätestatud üürivaidluskomisjoni menetluse kontekstis, ning ÜVLS § 23 lõike 1 täiendus, mis kordab TsMS § 460 lõikes 1<sup>1</sup> sätestatud – on sisult paralleelsed juba eespool käsitletud sätetega. Nende kohta kehtivad samad tähelepanekud, mis on esitatud käesolevas arvamuses TsMS § 445 ja § 460 lõike 1<sup>1</sup> kohta, ning ma ei kordagi neid siin eraldi.

## **Praktikust lähtuvad tähelepanekud ja ettepanekud**

Lisan eelnevale õiguslikule analüüsile mõned tähelepanekud, mis põhinevad minu enda kui üürileandja ja juristi praktilisel kogemusel üürituruga tegutsedes.

### **Muudatuse olemus on pigem kosmeetiline**

Minu hinnangul ei lahenda kavandatav muudatus turul valitsevat põhiprobleemi, vaid pigem korraldab senist regulatsiooni ümber – tuntud matemaatilise põhimõtte kohaselt ei muuda liidetavate järjekorra muutmine summat. Üüriturgu on võimalik elavdada ja tühjalt seisvaid eluruume turule tuua üksnes siis, kui kõrvaldatakse potentsiaalsete üürileandjate peamine hirm, mis põhineb pikaajalisel, väljatõstmisega seotud kohtumenetlusel. Erasisikust üürileandja või investori vaatenurgast on raske aktsepteerida olukorda, kus keegi saab kasutada tema vara ilma tasumata ning säilitada selle valdust kuid või isegi aastaid, samal ajal kui üürileandja ei saa üüritul, peab ise katma kommunaalkulusid, sageli ka laenumakseid, ning kannab lisaks kõik menetlusega seotud kulud. Seda enam, et isegi kohtus saavutatud võit ei taga praktikas, et üürileandja oma nõude tegelikult kätte saab. Täitemenetluses võib endisel üürnikul puududa ametlik sissetulek või arestitav vara, ta võib kuulutada välja pankroti või paikneda võlausaldajate järjekorras sellises positsioonis, kus nõude rahuldamine osutub võimatuks või toimub vaid osaliselt. Seega jääb kogu menetlusrisk ja tegelik majanduslik kahju sageli üürileandja kanda ka siis, kui tal on õiguslikult täielikult õigus. Selline olukord ei mahu keskmise inimese õiglustunde raamidesse ning kavandatav eelnõu seda põhiprobleemi minu hinnangul sisuliselt ei lahenda.

### **Kiirendatud menetluse puudumine valduse tagastamiseks**

Võlanõuete menetlemiseks on tsiviilkohtumenetluses olemas kiirendatud menetlusvorm, maksekäsu kiirmenetlus, mis lahendab paljude võlausaldajate probleemid oluliselt kiiremini kui tavaline hagimenetlus. Analoogset kiirendatud menetlust üürileandja jaoks valduse tagastamiseks praegu ei eksisteeri ning eelnõu seda ka ei loo. Minu hinnangul tuleks kaaluda eraldi, spetsialiseeritud ja kiirendatud menetlusvormi (nt eraldi instantsi) loomist, mis tegeleks üksnes üürilepingu lõppemisest tulenevate valduse tagastamise ja väljatõstmise nõuetega, eesmärgiga hoida menetluse koguaeg (sh kohtus) alla kolme kuu.

Selline lahendus erineks põhimõtteliselt varakahjude hindamisega seotud vaidlustest, mis peaksid minu hinnangul jätkuvalt kuuluma tavapärase hagimenetluse alla, kuivõrd need eeldavad kaalutlusruumi (loomulik kulumine, lepingu kestus, tavad, turuhinnad jms). Valduse

tagastamise nõue on aga oma olemuselt palju selgepiirilisem küsimus, mis sobiks kiirendatud menetlusse. Majanduslikust aspektist on põhjendus lihtne: tüüpiline üüriinvestor suudab objekti kohta reservi panna orienteeruvalt ühe kvartali ulatuses, kuid aastane reserv ei ole valdavale osale turuosalistest jõukohane. Kehtiv ülesütlemise regulatsioon vastas minu kui üürileandja ja juristi kogemusele senisel kujul suhteliselt hästi aga kahtlen, kas kavandatav muudatus eelpool nimetatud põhjustel olukorda sisuliselt paremaks teeb.

Illustreerin seda ka isikliku kogemusega: olen ise aastaid kaalunud üüriäri tegelemist, kuid pikka aega sellest loobunud, kuna olen aastate jooksul korduvalt kokku puutunud üüri komisjoni- ja kohtumenetlusega ning teadsin ette, kui pikaks selline protsess võib venida. Asusin üüriäri tegelema alles pärast Rendin OÜ-ga liitumist, kelle kahjuhüvitise kaitse ning valduse tagastamise meetodid tuginevad põhiliselt finantsilistel stiimulitel, mitte kohtulikul teel, kuna kohtumenetlus ei soodusta kiiret lahendust.

### **Näide § 316 lõike 1 praktilisest mõjust**

Toon konkreetse näite, mis illustreerib käesolevas arvamuses varem esitatud tähelepanekut § 316 lõike 1 võimaliku ülereguleerimise kohta. Minu enda praegune üürnik on poole aasta vältel tasunud üüri 1–3-päevase hilinemisega, mis on olnud tingitud tema tööandja arveldustega seotud ajutistest raskustest. Muus osas ei ole tegemist probleemse üürnikuga. Eelnõu kavandatava sõnastuse kohaselt oleks mul juba ammu olnud formaalne õigus tema leping üles öelda, kuigi tegelikkuses ei ole tegemist üürileandja huve kahjustava ega pahatahtliku käitumisega, vaid ajutise ja üürnikust suuresti sõltumatu makseraskusega. See kinnitab minu hinnangul vajadust kaaluda lõike 5 sõnastuse täpsustamist, et vältida normi kohaldamist selliste juhtumite suhtes.

### **Puuduvad vorminõuded hoiatusele**

Kehtiv ja kavandatav § 325 sätestab selged vorminõuded üürilepingu ülesütlemisavaldusele (sh nõutav sisu ja vaidlustamisviide). Seevastu § 316 lõikes 3 nimetatud täiendava tähtaja andmisega kaasnevale hoiatusele analoogseid sisunõudeid ei ole kehtestatud ega kavandata ka eelnõuga. Teen ettepaneku kaaluda hoiatusele minimaalse sisunõude kehtestamist, mis kohustaks üürileandjat lisama hoiatusse teabe võlgnevuse tasumata jätmisega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest. See suurendaks üürniku teadlikkust olukorra tõsidusest ja aitaks vältida hilisemaid vaidlusi hoiatuse piisavuse üle.

### **Üürniku erakorraliste asjaolude nimekirja puudumine**

Kehtiv ega kavandatav õigus ei täpsusta asjaolusid, mille esinemisel oleks üürnikul õigus üürilepingust senisest kiiremini (nt ühekuulise etteteatamisega) taganeda. Praktikas esineb ootamatuid elumuutusi – näiteks pereliikme surm, töökaotus või muu sissetulekut oluliselt vähendav sündmus, mis ei anna üürnikule võimalust konkreetset eluruumi enam ülal pidada,

kuid mis ei anna talle ka kehtiva õiguse kohaselt õigust lepingust kiiremas korras taganeda. Teen ettepaneku kaaluda seaduses sellise erakorraliste asjaolude loetelu kehtestamist, mis annaks üürnikule teatud tingimustel õiguse leping lühema etteteatamistähtajaga üles öelda. Selline muudatus tasakaalustaks eelnõuga kavandatavat üürileandja õiguste tugevdamist ning aitaks vältida olukordi, kus üürnik on sunnitud jätkama lepingut, mida ta majanduslikult enam kanda ei suuda.

### **Loomuliku amortisatsiooni määratluse puudumine**

Minu praktikas on üürivaidlustes sageli kõige aeganõudvamaks küsimuseks varakahjude hindamine, kuna seadus ei määratle täpselt, millist kulumist peab üürileandja tavapärase kasutusega kaasnevana taluma ja oma kuluna arvestama ning millist kulumist saab üürnikult sisse nõuda. Teen ettepaneku kaaluda seadusesse või selle rakendusaktidesse loomuliku amortisatsiooni orientatsiooniliste määrade lisamist, tuginedes nt olemasolevale üürikomisjoni praktikale (nt otsus nr 11-1/82/16), mille kohaselt on pehme mööbli puhul lähtutud orienteeruvalt 10-protsendisest aastasest kulumismäärast; analoogia korras võiks kaaluda kõva mööbli jaoks pikemat, näiteks 5-protsendist kulumise perioodi. Sarnast loogikat võiks kaaluda ka kodutehnika puhul. Näiteks võiks pärast seadme tavapärase kasutusea möödumist (nt ligikaudu seitse aastat, sõltuvalt seadme liigist) eeldada, et selle rike võib olla tingitud tavapärasest amortisatsioonist ja kasutusea lõppemisest, kui puuduvad tõendid üürniku põhjustatud kahjustuse või väärkasutuse kohta. Sellisel juhul ei oleks põhjendatud eeldada, et üürnik peab kandma kogu seadme asendamise maksumuse, kuna tegemist võib olla eseme loomuliku vananemise, mitte üürniku rikkumise tagajärjega.

Samuti võiks seadus või selle rakenduspraktika anda selgemad juhised taastusremondi kulude arvestamiseks. Ka juhul, kui üürnik on tekitanud puuduse, peaks hüvitatava kahju suuruse määramisel arvestama üürisuhte kestust ja eseme tavapärasest kulumist. Taastusremondi või asendamise maksumus, mis oleks fikseeritud näiteks hinnapakumistega, ei peaks automaatselt olema täielikult üürniku kanda, vaid seda võiks vähendada vastavalt üürisuhte kestusele kindlaksmääratud indeksi või protsendiga, vältimaks olukorda, kus üürileandja saab kahjustunud asja asemel sisuliselt uue asja üürniku kulul. Seejuures tuleks arvestada, et tavapärane kulumine sõltub ka üürisuhte kestusest – see, mis võib olla loomulik viieaastase kasutuse järel, ei ole üldjuhul loomulik viiekuulise kasutuse korral, ning vastupidi ei saa pikaajalise üürisuhte lõppedes eeldada, et üürnik taastab kõik esemed uueväärssesse seisukorda, kui selles ei ole enne üürisuhte algust sõnaselgelt kokku lepitud. Sellise loogika rakendamise piirid võiks seadusandja sätestada.

Selliste ja muude täiendavate orientiiride õiguslik fikseerimine vähendaks vaidluste hulka ja kiirendaks nende lahendamist just selles osas, mis peaks minu hinnangul jätkuvalt kuuluma tavapärase hagimenetluse valdkonda.

**Kokkuvõttes** leian, et üüriturug ja selle osalised vajavad eelkõige praktilisi meetmeid, mis lahendaksid turul tegelikult esinevaid probleeme – ennekõike väljatõstmismenetluse kestust ja

ettearvamatust, mitte niivõrd olemasoleva regulatsiooni ümberkorraldamist olematu praktilise sisuga.

Olen valmis oma seisukohti vajadusel täiendavalt selgitama ja eelnõu edasises menetluses kaasa rääkima.

Lugupidamisega,

Lia Siht

Rendin OÜ kaasasutaja ja õigusjuht