



Pr Liisa-Ly Pakosta
Justiits- ja Digiministeerium
info@justdigi.ee

Teie 30.06.2026 nr 8-1/5036-1

Meie 15.07.2026 nr 6-3/26-1348-2

**Arvamus võlaõigusseaduse ja teiste
seaduste muutmise seaduse (üüriõigus)
eelnoole**

Lugupeetud justiits- ja digiminister

Tänan võimaluse eest avaldada arvamust võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõule (edaspidi eelnõu).

Eelnõuga tutvumise järgselt laekus arvamusi mitmelt Harju Maakohtu kohtunikult. Kohtunikud tõid üldise tähelepanekuna välja, et eelnõu kiireloomulisuse ei saa põhjendada sellega, et teemaga tegelemine on koalitsioonilepingus kokku lepitud. Kiireloomulisus eeldab mingit objektiivset, ootamatult ühiskonnas esile kerkinud takistust tavapärasele tsiviilkäibele, mille reguleerimine on seaduse tasandil vajalik nii, et ei toimu tavapärast huvigruppidega konsulteerimist ja sisukat mõjude hindamist.

Eelnõu seletuskirjast ei nähtu, et oleks kaalutud erinevate põhiõiguste- omandiõiguse ja kodu puutumatusse õiguse vahel, samuti ei ole kaalutud muid meetmeid probleemi, kui see üldse eksisteerib, lahendamiseks. Näiteks võimaldada üürileandjale teha üürniku osas parem taustauuring, julgustada küsima tagatist raha suuremas ulatuses, kui ühe kuu üür jne.

Eelnõu mõjuhindangust ei selgu, kui palju on tegelikult väidetavaid „puuküürnike“ ja kui suur on tegelik probleem ühiskonnas. Avalikest allikatest on teada, et Omanike Keskliit, kui kinnisvara omanike ühendav organisatsioon ei näe vajadust uue regulatsiooni järgi. Eelnõus on selgitatud, et üürileandjate olukord üürilepingu lõppemisel muutub paremaks, kuid puudub

igasugune majandusliku mõju hinnang üüriturule üldiselt. Kui üürilepingu erakorraline lõpetamine muutub ülilihtsaks, siis mõjub see üürituru usaldusväärsusele laiemalt.

Eelnõu seletuskirjas puudub adekvaatne mõjuhinnang kohtute tegevusele. Seletus kiri sedastab, et kohtustatistika ei võimalda määrata täpset kohtuasjade arvu, mida kavandata TsMS-i muudatus puudutab. Eelnõu sedastab, et kohtute jaoks on uus kohustus teavitada valla- või linnavalitsust juhul, kui vaidluselust eluruumi kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik. Nõue tähendab teatavat töökoormuse suurenemist, kuid eeldatavasti on sellised juhtumid harvad. Pole selgitatud, millistele allikatele selline lootus tugineb.

Eelnõu seletuskiri väidab, et seaduse rakendamise ega kaasne riigile otseseid tulusid ega kulusid. Kohtunikud ei saa selle väitega nõustuda. Igasugune seaduse muudatus, mis lisab töökoormust, muudab ka kohtute kulusid tööjõule, tekib vajadus koolituse järgi, vajalik on tööprotsessid ümber kujundada jne.

Järgnevalt tähelepanekud eelnõu enda ja selle aluseks oleva Tartu Ülikooli koostatud uuringu kohta (A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs. 2026.) Pan vajalikuks märkida, et 15.07.2026 seisuga ei ole eelnõu seletuskirjas olev link uuringu asukohale töökorras ja ministeeriumi kodulehel ei ole uuring leitav. .

Uuring väidab et kehtiva õiguse kohaselt muutub üür vaikimisi sissenõutavaks vastava arvestusperioodi lõpus (VÕS § 294). Võrdluses mitme teise Euroopa riigiga, kus vaikimisi on üüri maksetähtaeg arvestusperioodi alguses, nihutab Eesti õigus juba rikkumise esmast tuvastamist ajaliselt edasi ja jätab ajariski süsteemselt üürileandja kanda. Uuringus ei ole välja toodud, kas see väide tugineb vaid õiguse tõlgendamisele või on ka tegelikult uuritud Eesti üürisuhete praktikast. Kohtunike kogemus menetletavate kohtuasjade pinnalt on teistsugune. Üldjuhul on üürilepingus sätestatud üüri tasumine ettemaksuna tulevase kuu eest.

Eelnõuga muudetakse VÕS § 316 lõiget seatakse üürilepingu enne tähtaegse lõpetamisele kaks tingimust: 1) üürnik viivitab üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega ja 2) võlgnetav üür või tagatisraha ületab ühe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad ühe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavalt kas kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud. Eelnõu seletuskiri väidab, et ennetähtaegse lõpetamise võimalus tekib siis, kui üürnik on võlgu ühe kuu üüri või kõrvalkulud.

Kohtunike hinnangul tuleb seadust tõlgendada selliselt, et koosmõjus VÕS § 316 lg 1 ja lg 6 sätetega on võimalik üürileping ennetähtaegselt üles öelda juba siis, kui võlgnetav on üksnes poole kuu üür või kõrvalkulud.

Tuleb märkida, et kõrvalkulud on muutuvad arvestades hooaega (küttekulud ja elekter) seega võib üürileandja tegelikkuses lepingu ennetähtaegselt üles öelda suhteliselt marginaalse võlgnevuse puhul. Kohtunike hinnangul ei ole proportsionaalne ega hea usu põhimõttega kooskõlas, et poole kuu kõrvalkulude tasumata jätmine toob kaasa kodu kaotamise.

Eelnõuga täiendatakse TsMS § § 445 lõigetega 11 ja 12, mis kohustavad kohtuid andma vabatahtliku täitmise tähtaja. Puudub igasugune mõjuhinnang, kui palju selliseid kohtuasju saab olema, ja millistele kaalutlustele või andmetele tuginedes kohus tähtaega andma hakkab. Kas tähtaja pikkuse määramiseks vajalikud andmed, nagu näiteks üürituru olukord ja samaväärse eluaseme leidmise võimalikkus, lähendaste olemasolu, kelle juures ajutiselt peatud, KOV võimekus tagada sotsiaalne eluruum jne, esitavad ja tõendavad menetlusosalised või peab

kohus need ametiülesande korras ise välja uurima. Eelnõust ei selgu, kas tähtaeg on nõude osa, mis tähendab, et seda peab nõudma ja tõendama hageja, või vastuväite osa, mis tähendab, et seda peab vastu väitma ja tõendama kostja. Kui eesmärgiks on ühekordne vabatahtliku täitmise tähtaja andmine, siis peaks olema sõnaselgelt sätestatud, et enne selle saabumist ei ole võimalik täitemenetluse alustamine ja vastav piirang peab olema sätestatud TMS-is. Eelnõu kohaselt ei pea täitur enam vabatahtliku täitmise tähtaega andma. Eelnõus ei arvestata sellega et kohtulahendi jõustumise ja täitmise vahel võib olla siiski pikk aeg ja asjaolud muutuvad sellel ajal. Ei näe põhjust, miks tuleb teha üüriasjades erisus, et vabatahtlikku tähtaega ei anta

Puudub ka mõjuhindang kui palju hakatakse üürivaidluskomisjoni või kohtulahendeid edasi kaebama üksnes seetõttu, et pikendada vabatahtliku täitmise tähtaega. Pole ka selge, millisel alusel on sätestatud maksimaalseks tähtjaks kolm kuud.

Eelnõuga täiendatakse TsMS 460 lg 1.p 1ja sätestatakse, et üürniku suhtes tehtud jõustunud kohtuotsus kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi väljaandmise, üleandmise või vabastamise kohta kehtib ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult.

Kohtunike hinnangul toob niivõrd abstraktne sõnastus kaasa üksnes terve rea uusi kohtuvaidluseid. Puuduvad kriteeriumid ja ajalised raamid, mille alusel seda hinnata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kai Härmand
osakonnajuhataja
kohtunik