

## **Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõu seletuskiri**

### **1. Sissejuhatus**

#### **1.1. Sisukokkuvõte**

Eelnõukohase seadusega muudetakse võlaõigusseadust, tsiviilkohtumenetluse seadustikku, täitemenetluse seadustikku ja üürivaidluse lahendamise seadust.

Üüritoru efektiivseks toimimiseks tuleb soodustada pikaajalisi ja stabiilseid, kuid samas paindlikke üürisuhteid, mis tagavad üürileandjale kindla pikaajalise kasumi ning üürnikule piisava kaitse ja kindlustunde. Eluruumi üürniku õigused on kehtivas võlaõiguses küllaltki hästi kaitstud, kui mõelda nt lepingu ülesütlemise tingimustele (mh seaduses ette nähtud tähtajad, lepingu lõpetamise vormi- ja teabenõuded, üüri tõstmise piirangud ning leppetrahvi ja tagatisraha rakendamisega seotud piirangud). Selleks, et eriti eraisikutest üürileandjatel oleks motivatsioon elamispinda turule tuua, tuleb vältida olukorda, kus elamispinna üürimise majanduslikud riskid jäävad ebamõistlikus ulatuses nende kanda. Üürileandja huvide kaitseks peavad olema tagatud tõhusad õiguskaitsevahendid suhete korraldamiseks kohustusi rikkunud üürnikuga.

Eelnõu kohaselt antakse üürileandjale võimalus öelda makseviivituse korral leping üles viivitusega, kuid seda kompenseerib üürileandja kohustus anda üürnikule kohustuse täitmiseks lisatähtaeg. Kui analüüsida Eesti õiguses ajaraami, mis tekib alates makseviivituse tekkimisest kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni, siis nähtub, et see võib kergesti kujuneda üürileandja jaoks pikaks ja killustunuks. Seetõttu on eelkõige pahatahtlikel üürnikel võimalik üürileandja olukorda raskendada ning eluruumist realselt väljakolimise aega ebamõistlikult pikendada, mis omakorda võib üürileandja jaoks kaasa tuua arvestatavaid kulusid (mille hüvitamisele ei pruugi praktikas olla erilist lootust).

Ajajoon juhul, kui üürnikul tekib makseviivitus ning üürileandja soovib lepingulise suhte lõpetada:

- üürnikul tekib makseviivitus ehk võlaõigusseaduse kohaselt ilmnevad ülesütlemise eeldused;
- üürileandja annab üürnikule täiendava tähtaja;
- vaidluse tekkimise korral lahendatakse see kohtus eesmärgiga saada täitedokument (kohus võib anda eraldi tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks);
- toimub täitemenetlus võlgniku väljatõstmiseks ning kohtutäitur annab võlgnikule (uuesti) kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja, millele järgneb väljatõõtmine, kuid
- kui vahepealsel ajal on üürnik võimaldanud korteris püsivalt elada kohtulahendis nimetatata isikutel, võib tekkida vajadus uuesti kohtusse pöörduda, et saada täitedokument.

Kuivõrd eri menetlusetapid sellel ajajoonel kumuleeruvad (võlgnikule antakse eri menetlusjärkudes lisatähtaegu), on tulemuseks see, et üürileandja satub ebasoodsasse olukorda, kuna kannab kulusid kogu see aeg, mil võlgu jäänud üürnik viivitab maksega ega vabasta üüripinda. Seejuures lisanduvad potentsiaalselt ka muud kulud juhul, kui üürnik ei käitu heauskselt.

Selle probleemi lahendamiseks pakutakse välja kombineeritud seadusemuudatused, mis puudutavad nii üürilepinguõigust, kohtumenetlust kui ka täitemenetlust:

- makseviivituse tõttu üürilepingu ülesütlemise regulatsioon muudetakse üürileandja jaoks soodsamaks. VÕS-i muudetakse nii, et üürisummaga viivitamist tuleks käsitada lepingu olulise rikkumisena juba siis, kui tasumata on vähemalt ühe kuu üürisumma, ning lubada üürileandjal anda kohe täiendav tähtaeg koos hoiatusega, et tähtaja jooksul tasumata jätmise korral loetakse leping ülesõelduks. Üürniku õiguste tasakaalustava elemendina jääks alles kohustus määrata täitmiseks täiendav tähtaeg ning formaalsed nõuded üürileandja ülesütlemissavaldusele (vorminõue, vaidlustusviide);
- kohtumenetluses antakse kohtule selge kohustus määrata eluruumi vabastamise tähtaeg juba kohtuotsuses, mis läbi kaoks vajadus anda täitemenetluses automaatseid vabatahtliku täitmise tähtaegu (kohtulahendi täitmise proportsionaalsust oleks kaalutud juba kohtulahendis, mis lühendab selgelt täitemenetlust)<sup>1</sup>;
- kohtuotsuse toimet laiendatakse täitedokumendina ka allüürnikele ja teistele tuletatud valdajatele, mis võimaldab üürileandjal vabastada eluruumi täitemenetluses ilma eraldi hagideta.

Eelnõu koostamisel kaaluti, kas seadusi tuleks muuta üksnes eluruumi üürilepinguga seoses või tuleks hõlmata ka muud üürilepingud. Jõuti seisukohale, et erisuse tegemine ei ole põhjendatud ning selgem ja lihtsam on säilitada ühetaoline regulatsioon. Samas säilib üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel muude üürilepingute puhul poolte õigus kokkuleppega seaduses sätestatust kõrvale kalduda. Eelnõukohased muudatused ei mõjuta inimeste ega ettevõtjate halduskoormust.

## 1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Justiits- ja Digiministeeriumi õiguspoliitika osakonna tsiviilõiguse talituse nõunik Karin Maisvee ([karin.maisvee@justdigi.ee](mailto:karin.maisvee@justdigi.ee)), justiitshalduspoliitika osakonna vabakutsete talituse nõunikud Aleksandr Logussov ([aleksandr.logussov@justdigi.ee](mailto:aleksandr.logussov@justdigi.ee)), Gerli Spelman ([gerli.spelman@justdigi.ee](mailto:gerli.spelman@justdigi.ee)) ja Juta Jõgis ([juta.jogis@justdigi.ee](mailto:juta.jogis@justdigi.ee)) ning kohtute talituse nõunik Stella Johanson ([stella.johanson@justdigi.ee](mailto:stella.johanson@justdigi.ee)). Eelnõu seletuskirja mõjuanalüüsi osa on koostanud Justiits- ja Digiministeeriumi õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse nõunik Pilleriin Lindsalu ([pilleriin.lindsalu@justdigi.ee](mailto:pilleriin.lindsalu@justdigi.ee)). Eelnõu on keeleliselt toimetanud sama talituse toimetaja Inge Mehide ([inge.mehide@justdigi.ee](mailto:inge.mehide@justdigi.ee)).

## 1.3. Märkused

Eelnõu on koostatud selleks, et täita Reformierakonna ja Erakonna Eesti 200 vahel 25.03.2025 sõlmitud valitsusliidu aluslepingu punkti 191 „Kaitseme omanikke ja lahendame puuküürnike probleemi, seame proportsionaalsed piirid puuküürnikele“.<sup>2</sup>

Eelnõu on kaudselt seotud EL õiguse rakendamisega, sest hoolimata asjaolust, et üüriõigus ei ole EL tasandil ühtlustatud, on Euroopa Komisjon esitanud esimese Euroopa taskukohaste eluasemete kava<sup>3</sup>. Sellele tuginedes on Eesti koostamas Kliimaministeeriumi juhtimisel tegevuskava „Eesti

<sup>1</sup> Siin ei peeta silmas täitemenetlust üürniku suhtes juhtudel, mil kinnisasja väljaandmine toimub sundenampakkumise akti alusel, vaid ainult olukordi, mil väljatõstmise aluseks on kohtuotsus või Tallinna üürikomisjoni otsus.

<sup>2</sup> Eesti Reformierakonna ja Erakonna Eesti 200 valitsusliidu alusleping <https://valitsus.ee/valitsuse-eesmargid-ja-tegevused/valitsemise-alused/koalitsioonilepe-2025-2027/oigusriik>.

<sup>3</sup> European Affordable Housing Plan. [https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan\\_en](https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en)

eluasemepoliitika 2025–2035. Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus“, milles mainitakse samuti pahatahtlike üürivõlglaste teemat küsimusena, mis vajab tegelemist.

Eelnõuga muudetakse:

- võlaõigusseaduse redaktsiooni RT I, 27.05.2026, 8;
- tsiviilkohtumenetluse seadustiku redaktsiooni RT I, 03.04.2025, 2;
- täitemenetluse seadustiku redaktsiooni RT I, 07.01.2026, 8;
- üürivaidluse lahendamise seaduse redaktsiooni RT I 2003, 15, 86;
- võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse redaktsiooni RT I 31.12.2024, 50, ja
- tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse redaktsiooni RT I, 07.01.2026, 10.

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu koosseisu hääلteenamus, kuna põhiseaduse (PS) § 104 lõike 2 punkti 14 järgi on tegemist konstitutsioonilise seaduse muutmisega, arvestades, et sellega muudetakse mh kohtumenetlust. Eelnõu ei ole seotud ühegi muu menetluses oleva eelnõuga.

Selleks, et koalitsioonilepingust tulenevat ülesannet kõige paremini ellu viia, tellis Justiits- ja Digiministeerium üüriteemade õigusliku korralduse analüüsimiseks uuringu<sup>4</sup>, mille viis läbi Ave Hussar (*mag iuris*) (konsulteeris prof Irene Kull). Uuringu tegemisse kaasati eri osalisi ja peeti vestlusi selles valdkonnas tegutsevate ettevõtjatega.

Uuringu eesmärgiks seati:

- 16.12.2020 vastu võetud üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste<sup>5</sup> rakendamise analüüs: kas senised muudatused on praktikas soovitud kujul rakendunud ning täitnud omal ajal seatud eesmärgid;
- täite- ja kohtumenetluse küsimuste käsitlemine seoses üüriõigusega, kaaludes vajadust ja võimalust tõhustada Eesti täitemenetlust ning hinnates ka põhiseaduslikke raame;
- eelneva põhjal Eesti seadusandluse muutmise võimalustele ja valikukohtadele viitamine, mõeldes ka eelviidatud koalitsioonilepingu punktile.

## 2. Seaduse eesmärk

Eelnõukohase seaduse eesmärk on muuta maksega viivitava üürnikuga üürisuhte lõpetamine üürileandja jaoks paindlikumaks ning lühendada elamispinna lõplikuks vabastamiseks kuluvat aega. On oluline, et üürileandja saaks reageerida kohe, kui üürisuhetes tekivad püsivõlgnevused, ning et üürnik ei saaks kasutada seadusekohaseid üürniku kaitse sätteid võlasuhte venitamiseks olukorras, mil võlgnikul ei ole tegelikult ei võimalust ega tahtmist võlasuhet oma kohustusi täites jätkata. Samamoodi tuleb arvestada sellega, et üürniku väljatõstmiseks vajaminev kohtu- ja täitemenetlus võivad asjaolude tõttu venida ebamõistlikult pikaks, mistõttu nähakse eelnõuga ette selle protsessi lühendamine ja tervikmenetlusest ajaliselt kattuvate lõikude kaotamine.

---

<sup>4</sup> A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs. 2026.  
<https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2026-04/%C3%9C%C3%BCri%C3%B5iguse%20anal%C3%BC%C3%BCs%202026.pdf>.

<sup>5</sup> Võlaõigusseaduse muutmise seadus (üürisuhted), RT I, 04.01.2021, 2.

Praegune õiguslik olukord on kaasa toonud selle, et kinnisvaraomanikest potentsiaalsed üürileandjad võivad riske hinnates järeldada, et elamispinna üürimine ei ole mõttekas, kuivõrd sellega kaasnevad riskid kaaluvad saadava kasu üles. Paindlikumad reeglid julgustaksid rohkemaid eluruumide omanikke kaaluma elamispinna väljaüürimist, mille tulemuseks oleks elavam ja enamate võimalustega üüritur. Näiteks viidatakse ka hiljutises Tartu Ülikooli ja Eesti Kunstiakadeemia koostöös valminud mahukas uuringus „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“, et VÕS jätab üürileandja nõrka positsiooni, kui tegemist on nn puuküürnikuga, mis omakorda hoiab arvestatava osa potentsiaalsest üüripinnast liigse riski tõttu üüriturult eemal.<sup>6</sup>

Eelnõu koostamisele ei eelnenud väljatöötamiskavatsust. Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 1 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei ole väljatöötamiskavatsus nõutav, kui eelnõu menetlus peab olema põhjendatult kiireloomuline. Praegu tuleneb eelnõu väljatöötamise kavatsus otseselt koalitsioonilepingust. Selleks, et vältida õiguskorras kiirustades muudatuste tegemist, telliti teema põhjalikumaks läbitöötamiseks eelviidatud alusanalüüs. Koalitsioonilepingu poliitilisest suunistest ja analüüsi olemasolust lähtudes nähtub, et selle teema puhul on võimalik väljatöötamiskavatsuse etapist loobuda ning saata selgesti sihitatud eelnõu kohe kooskõlastusringile. Selle tulemusena on võimalik kõigil puudutatud osalistel – nii ministeeriumidel, riigiasutustel kui ka huvigruppidel – teha oma tähelepanekuid eelnõu ja seletuskirja kohta. Eelnõusse on kavandatud meetmete kohta lisatud järeldamise sätteid, mille kohaselt tuleb Justiits- ja Digiministeeriumil analüüsida pakutud uuenduste mõju ja tulemuslikkust hiljemalt 31. detsembriks 2030. a.

Nagu eespool öeldud, eelnes eelnõu väljatöötamisele analüüs eesmärgiga uurida, kas aastal 2021 jõustunud muudatused on praktikas töösse läinud ning täitnud omal ajal seatud eesmärgid, kuid samuti käsitleda täite- ja kohtumenetluse küsimusi seoses üürioigusega, kaaludes võimalust lihtsustada üürnikust võlgniku väljatõstmise protseduuri. Analüüsi aluseks on VÕS-i rakendamise praktika kõigis kohtuastmetes ja Tallinna üürikomisjonis (piiratud ulatuses), intervjuud turuosaliste ja ekspertidega, kehtiva normistiku allikmaterjalid ja kommentaarid, turuülevaated, statistika ja maksuandmed, teiste riikide seadused ja (võimaluse korral) nende rakendamise praktika. Arvesse on võetud ka erialakirjanduses esitatud seisukohti, sh eespool viidatud varasemaid analüüse.

Analüüsi järeldustes leiti, et üldiselt on seadusemuudatused hästi vastu võetud ning neid rakendatakse praktikas selliselt, nagu oli seadusandja soov. Esile toodi mõningaid küsimusi, mille puhul leiti, et on ruumi kas praktika edasiseks paika seadmiseks või tulevasteks seadusandlikeks täpsustusteks. Analüüsis nenditi, et juhul kui üürnikul tekib korduv makseviivitus, on praegune seaduse võimaldatav ajaraam üürileandja jaoks kulukas ning et seda ajaraami on poliitilise soovi korral võimalik teatud etappides kärpida. Samuti juhiti tähelepanu sellele, et täitedokumendi olemuse tõttu võib üürileandja jaoks probleemiks kujuneda ja ajakulu suurendada olukord, kus pärast üürnikuga vaidluse tekkimist ja kohtusse pöördumist, kuid enne täitedokumendiks oleva kohtulahendi tegemist on üüripinnale lisandunud seal püsivalt elavaid isikuid, keda ei ole väljatõstmise aluseks olevas kohtulahendis nimetatud. Praeguse õigusliku regulatsiooni kohaselt tähendab see, et nende, lahendis nimetamata isikute suhtes ei ole võimalik sundtäitmist rakendada ning seega peaks üürileandja veel korra kohtusse pöörduma. Vaadates ka teiste riikide praktikat, on võimalik välja pakkuda seadusemuudatus, mis seda olukorda lahendab.

---

<sup>6</sup> Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs, lk 233.

[https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Taskukohane%20eluase\\_Eesti.pdf](https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Taskukohane%20eluase_Eesti.pdf)

Kahtlemata on üürniku makseviivitused üürileandja jaoks probleemsed. Üürniku makseviivituse korral rakenduvad üürileandja õigusi suurendatakse, lühendades tähtaega, mille möödudes on üürileandjal õigus üürniku makseviivituse tõttu leping üles öelda.

### **3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs**

#### **3.1. Muudatused sätete kaupa**

##### **§ 1. Võlaõigusseaduse muutmine**

Võlaõigusseaduse muudatused puudutavad praegu § 316, mis reguleerib üürilepingu erakorralist ülesütlemist tasumisega viivitamise tõttu. Muudatuste eesmärk on siduda õiguskaitse vahetumalt rikkumisega. Võlaõigusseaduse § 316 sätteid täpsustatakse nii, et erakorraline ülesütlemine oleks ajalisel plaanis tihedamalt seotud rikkumise vahetu ilmnemisega (võlgnevus vähemalt ühe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu ja parenduskulude summas või nende olulises osas). Säilitatakse täiendava tähtaja andmise nõue esmakordsel rikkumisel, samuti heastamise ja tasaarvestuse võimalused.

Uuendamise tulemusena käsitatakse rikkumist olulisena juba siis, kui tasumata on vähemalt ühe kuu üüri summa või muu § 316 lõikes 1 nimetatud kulu. Samaselt (ja kehtivat VÕS-i struktuuri säilitades) on võimalik üürileping üles öelda siis, kui võlgnetav üür või tagatisraha ületab ühe kuu eest maksmisele kuuluva üüri (§ 316 lõike 1 punkt 2) või kui võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad ühe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavalt kas kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud (§ 316 lõike 1 punkt 2).

Selleks, et üürilepingut saaks lugeda ülesöelduks, peab üürileandja andma üürnikule 30-päevase täiendava tähtaja võlgnevuse tasumiseks (soovi korral koos hoiatusega, et tähtaja jooksul tasumata jätmise korral loetakse leping ülesöelduks, nagu seda võimaldab sama paragrahvi lõige 4). Pärast selle tähtaja möödumist loetakse leping ülesöelduks. Arvestades üldist VÕS-i § 196 loogikat ja hea usu põhimõtet Eesti õiguses, oleks ühe kuu võlgnevus ülesütlemise alusena täiendavat tähtaega andmata ebaproportsionaalne. Eelnõus säilitatakse VÕS-i § 316 kesksed kaitsemehhanismid, nagu täiendava tähtaja andmine, tasaarvestuse ja kohtuliku kontrolli võimalus, kuid kaotatakse põhjendamatu ajavaru kuhjumine.

Säilitatakse võimalus leping üles öelda ilma etteteatamistähtaega andmata juhul, kui tegu on kordusrikkumisega: üürnik on tasunud eelnenud aasta jooksul võla vähemalt kahel korral alles pärast seda, kui üürileandja on andnud üürnikule tasumiseks täiendava tähtaja (§ 316 lõiked 3 ja 5).

Ka eelmiste, 2021. a jõustunud üüriõiguse muudatuste puhul, mis olid seotud üürilepingu erakorralise ülesütlemise eeldustega, oli eesmärk tagada üürileandjale makseviivituse korral tõhusam õiguskaitse, vähendades nii ülesütlemise aluseks olevat viivituse aega kui ka võlgnevuse suurust. Viidatud seadusemuudatuste tagajärjel tekkis üürileandjal erakorralise ülesütlemise õigus juhul, kui üürnik viivitab maksega kahel järjestikusel maksetähtpäeval või kui võlgnevus ületab kahe kuu üüri või kõrvalkulude summa (ehk muudeti tolle ajani kehtinud kolme maksetähtpäeva ja kolme kuu künnist kui üürileandja kaitse seisukohalt ebapiisavat).

Samas kaaluti juba siis ka võimalusi siduda ülesütlemissõigus veel lühema viivituse, väiksema võlgnevuse või üürniku tasutud tagatisraha suurusega. Juridicas avaldatud üürilepingu erakorralise ülesütleamise teemalises artiklis<sup>7</sup> soovitati kaaluda erinevaid võimalusi:

- 1) säilitada Šveitsi õiguse eeskujul uue maksetähtaja andmise kohustus, kuid lubada seda teha põhimõtteliselt kohe, kui üürnik maksmisega viivitab või vähemalt praegusest lühema maksmisega viivitamise aja möödudes või väiksema võlgnevuse korral;
- 2) loobuda Saksa õiguse eeskujul uue maksetähtaja andmise kohustusest ja see selgelt seadusesse sisse kirjutada.

Toonases eelnõus otsustati lahenduse kasuks, mis lühendaks aega rikkumise alguse ja võlausaldaja poolt õiguskaitsevahendi kasutamise vahel (lepingu ülesütlemiseks loeti piisavaks kahekuulist makseviivitust), kuid ei muudaks kehtivat eluruumi üürilepingu lõpetamise ja õiguskaitsevahendite kasutamise süsteemi oluliselt muus osas, k.a täiendava tähtaja määramise kohustust. Üürilepingu ülesütleamise tähtaegade sidumist üürniku makstava tagatisraha suurusega ei peetud õigustatuks.

Eelnõu koostamisel kaaluti, kas eeltoodud muudatus tuleks teha vaid seoses eluruumi üürilepinguga või hõlmata ka muud üürilepingud. Asuti seisukohale, et erisuse tegemine sellisel viisil ei ole põhjendatud ning selgem ja lihtsam on säilitada ühetaoline regulatsioon. Ei saa asuda seisukohale, et muude üürilepingute puhul oleks seadusjärgse regulatsiooni kohaldamisel üürniku suurem kaitse põhjendatud. Samas säilib muude üürilepingute puhul poolte õigus kokkuleppe korral seaduses sätestatud kõrvale kalduda.

Lisaks tuleb kontrollida, et abivajajast teavitamine kohaliku omavalitsuse sotsiaalosakonnale toimuks praktikas rutiinina ning omavalitsustel oleks võimekus abivajadusele ka vastata. Praktikas ei ole välistatud, et ka üürileandja ise võib sotsiaalosakonnaga kontakteeruda ning neile teada anda, et ilmnenud on võimalik abivajadus. Praeguste seadusemuudatustega nähakse mh ette, et juhul kui ülesütlemisele järgneb kohtumenetlus ja kui vaidluse esemeks on eluruumi valduse vabastamine ja eluruumi kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik, teavitab kohus kohtumenetlusest alaealise lapse või muu piiratud teovõimega isiku elukohajärgset valla- või linnavalitsust (tsiviilkohtumenetluse seadustiku täiendamine §-ga 393<sup>1</sup>).

**Eelnõu § 1 punktiga 1** vähendatakse § 316 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud erakorralise ülesütleamise õiguse tekkimise aluseks oleva viivituse aega ja võlgnevuse suurust eesmärgiga tagada üürileandja tõhusam õiguskaitse maksega viivitava üürniku suhtes. Sellist muudatust saab lugeda põhjendatuks ka võrdluses teiste riikidega. Kehtiva regulatsiooni kohaselt annab üürileandjale erakorralise ülesütleamise õiguse üürniku viivitamine kahel maksetähtpäeval kõrvalkulude, üüri või nende olulise osa maksmisega ning kahe kuu üürile või kõrvalkuludele vastav võlgnevus. Eeltoodut peeti eelnõu väljatöötamisel poolte huvide tasakaalu kõige paremini tagavaks lahenduseks.

Enne 2021. a eelnõu koostamist esitati ka ettepanekuid, mille kohaselt võiks üürileandjal tekkida ülesütlemissõigus veel lühema kui kahekuulise viivituse või väiksema võlgnevus korral. Samuti kaaluti ettepanekuid siduda erakorralise ülesütleamise õigus üürniku tasutud tagatisraha suurusega. Samu küsimusi saab küsida praegu, kuid tuleb mõnda, et konkreetse võlgnevuse suuruse või aja sätestamine erakorralise ülesütleamise alusena on suuresti hinnanguline. Oluline on igal juhul säilitada piisav kaitse üürnikule, kellele sätte rakendamine võib tähendada elukoha kaotust.

---

<sup>7</sup> K. Sein, K. Urgas. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu, Juridica, 2013, nr 8.

Ka praeguses eelnõus ei toetata ideed seada ülesütlemissõiguse tekkimine sõltuvusse tasutud tagatistrahaga suurusest, sest see võib viia põhjendamatult üürnike ebavõrdse kohtlemiseni ning takistada üürnike sisenemist üüriturule. Samuti tuleb arvestada, et tagatistrahaga maksmine ei ole kohustuslik, vaid sõltub poolte omavahelisest kokkuleppest.

Praegu on valitud lahendus, mille kohaselt on üürileandja ülesütlemissõigust varasemaga võrreldes ettepoole toodud, andes talle võimaluse tegutseda juba siis, kui üürnikul tekib üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega viivitus (ühe korra).

Lõike 1 punktides 2 ja 3 kirjeldatud olukordade puhul on seniseid, erakorralisele ülesütlemissõigusele alust pakkuvaid künniseid vähendatud. Praegu tekib alus lepingu ülesütlemissõiguseks ka juhul, kui võlgnetav üür või tagatistrahaga ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri (senine punkt 2) või kui võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad kahe kuu eest maksmisele kuuluvat vastavalt kas kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud (senine punkt 3). Tulevikus saab lepingu üles öelda juba siis, kui võlgnevus on kuhjunud ühe kuu summade ulatuses.

Järgmised lõiked selgitavad täpsemalt ülesütlemissõiguse tingimusi. Nagu öeldud, säilitatakse tasaarvestamise õigus ja üürileandja kohustus anda lepingu täitmiseks täiendav tähtaeg. Tuleb märkida, et elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemissõiguse korral tuleb arvestada nt ka VÕS-i §-s 325 sätestatud nõuetega ülesütlemissõiguse vormile, k.a nõuetega, milliseid andmeid selline ülesütlemine peab sisaldama, et seda saaks kehtivaks lugeda.

Viimase aja meediakajastustes probleemide kohta üüriturul, eeskätt eluaseme üürimise turul, on nt üüriplatvorm Rendin nentunud, et probleem ei seisne niivõrd pahatahtlikes „puuküürnikes“, kuivõrd selles turusegmendis (odavamad üürihinnad ja vähekindlustatud üürida soovijad) tegutsevate turuosaliste haavatavuses. Inimesed ei jää võlgu mitte sel põhjusel, et plaanivad eluruumi pahatahtlikult ilma selle eest tasumata kasutada, vaid seetõttu, et nad on sattunud makseraskustesse: kaotanud töö või on ilmnenud terviseprobleemid.<sup>8</sup> Seega ei saa öelda, et alati on probleemiks üürileandjaid ära kasutavad pahatahtlikud üürnikud. Samas on selge, et üürileandja huvi on siiski makseraskustesse sattunud üürniku puhul senisest kiiremini reageerida. Seega pakutakse mh välja üürilepingu erakorralise ülesütlemissõiguse tähtsust lühendamist.

**Eelnõu § 1 punktiga 2** muudetakse § 316 lõiget 3. Jätkuvalt on vaja makseviivituse korral üürilepingu ülesütlemissõiguse üürileandjal üürnikule uus maksetähtaeg anda. Praegu sätestab lõige 3, et üürileandja saab lepingu üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 14-päevase täiendava tähtaja. Kuivõrd eelnõus kavandatud seadusemuudatuse tagajärjel tekib ülesütlemissõiguse alus varasemaga võrreldes väiksema viivituse korral, on võlgniku/üürniku kaitseks välja pakutud lahendus, mis säilitab täiendava tähtaja andmise nõude ja pikendab seda seniselt 14 päevalt 30 päevale. Järelikult võib üürileandja täiendava tähtaja andmisel vastavalt lõikele 4 määrata, et kui üürnik täiendava tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist lepingu ülesöelduks. Kokkuvõttes on võimalik, et leping loetakse ülesöelduks kõige varem juba ühe kuu möödumisel (kui üüri arvestatakse kuu kaupa)

---

<sup>8</sup> Korteriomanikud kaotavad üüriturul igal aastal suuri summasid. Kahjud ületavad tagatistrahaga mitmekordselt. <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120443783/korteriomanikud-kaotavad-uuriturul-iga-aasta-suuri-summasid-kahjud-uletavad-tagatistrahaga-mitmekordselt?navTime=1774163036024>

makseviivituse tekkimisest arvates, kui üürileandja ütleb selle üles kohe pärast makseviivituse tekkimist, andes 30-päevalise täiendava tähtaja.

Lõiget 4 ei muudeta ehk muus osas säilivad ülesütlemise korral praegu kehtivad võimalused. Nimelt võib üürileandja lõike 4 kohaselt juba täiendava tähtaja andmisel määrata, et kui üürnik uue tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist lepingu ülesõelduks. See tähendab, et üürileandjal on võimalik täiendav tähtaeg määrata ja ülesütlemisavaldus teha ühe avaldusega, mis vähendab üürileandja koormust – ta ei pea tegema mitut tahteavaldust. Sellisel juhul ei tohi siiski unustada VÕS-i §-s 325 sätestatud elu- ja äriruumi lepingu ülesütlemise vormi, mille järgimata jätmine toob kaasa ülesütlemise tühisuse (VÕS-i § 325 lõige 5). Ülesütlemisavaldus tuleb teha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning seal peavad sisalduma vähemalt järgmised andmed:

- 1) üüritud asi;
- 2) lepingu lõppemise päev;
- 3) ülesütlemise alus;
- 4) eluruumi üürilepingu ülesütlemise puhul ülesütlemise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

Nendest vorminõuetest otsustati ka praeguses eelnõus kinni pidada, eriti arvestades seda, et ülesütlemiseks alust andva rikkumise tähtaega lühendatakse.

Juhul, kui üürileandja ei tee koos täiendava tähtaja määramisega üürilepingu ülesütlemisavaldust, tuleb lähtuda VÕS-i § 196 (lepingu erakorraline ülesütlemine) lõikest 3, mille kohaselt võib ülesütlemiseks õigustatud isik lepingu üles öelda mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai ehk praegusel juhul hetkest, mil on selge, et üürnik ei ole täiendavast tasumise tähtajast kinni pidanud.

**Eelnõu § 1 punktiga 3** muudetakse § 316 lõiget 6. Kehtiva VÕS-i järgi määratleb lõige 6, et tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude oluline osa on vähemalt ühe kuu vastavalt üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud. Kuivõrd § 316 lõike 1 punktiga 1 lühendatakse lepingu erakorralise ülesütlemise aluseks olevat maksega viivitamise aega, tuleks üle vaadata ka olulise osa määratlus. Tulevikus saaks olulise osana käsitada nimetatud kuludest vähemalt 15 päeva eest tasumisele kuuluvat.

## **§ 2. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku täiendamine**

**Eelnõu § 2 punktiga 1** täiendatakse TsMS-i §-ga 393<sup>1</sup>, millega luuakse kohtule kohustus teavitada valla- või linnavalitsust kohtumenetlusest, mille esemeks on eluruumi vabastamine, kui kohtule saab teatavaks, et eluruumi kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik.

Kehtiva õiguse ja kohtupraktika kohaselt saab kohtulahendi alusel eluruumist välja tõsta ka isikud, keda ei saa valdajaks lugeda, näiteks alaealised lapsed. Seega juhul, kui eluruumi vabastamise nõue rahuldatakse, tõstetakse eluruumist välja ka võlgniku alaealised lapsed, ilma et nad peaksid olema täitedokumendis kohustatud isikutena nimetatud.

Väljakujunenud menetluspraktika kohaselt teavitavad kohtutäiturid lastega pere väljatõstmisest valla- ja linnavalitsust.<sup>9</sup> Muudatuse tulemusena tuleb valla- või linnavalitsust teavitada juba varasemas etapis, kohtumenetluses. Samuti tuleb valla- või linnavalitsust teavitada siis, kui kohtule saab teatavaks, et eluruumis elab muu piiratud teovõimega isik. Muudatus täiendaks kehtivat korda,

---

<sup>9</sup> A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 52.



tagades, et omavalitsus saab teostada oma seadusest tulenevaid hoolekandevaldkonna ülesandeid (sotsiaalhoolekande seaduse § 15, lastekaitseaduse § 17) juba varajases menetlusstaadiumis, vältimaks isikute sotsiaalselt abitud olukorda.

Muudatus võimaldab kohalikul omavalitsusel arvestada piiratud teovõimega isikute võimaliku eluruumivajadusega. Vajadusele alaealisi eluruumist väljatõstmise korral kaitsta juhiti tähelepanu ka 2015. a analüüsis.<sup>10</sup>

**Eelnõu § 2 punktiga 2** täiendatakse paragrahvi 445 lõigetega 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup>. Lõikes 1<sup>1</sup> luuakse eriregulatsioon kinnisasja väljaandmise, üleandmise ja vabastamise asjades tehtud lahendite vabatahtliku täitmise tähtaja määramise kohta. Kehtiva õiguse kohaselt on kohtu poolt vabatahtliku täitmise tähtaja määramise regulatsioon dispositiivne: kohus võib vabatahtliku tähtaja määrata poole taotlusel või omal algatusel (TsMS-i § 460 lõige 1). Kohus ei pea vabatahtliku täitmise tähtaega määrama igas kohtulahendis. Muudatuse kohaselt annab kohus igas kohtulahendis, millega otsustatakse kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi väljaandmine, üleandmine või vabastamine, tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Muudatus on seotud täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 lõike 1 muudatusega, mille kohaselt kohtutäitur ei määra enam vabatahtliku täitmise tähtaega, kui täitedokumendis on vabatahtliku täitmise tähtaeg juba määratud.

TMS-i § 19 lõike 1 kohaselt võib juhul, kui täitedokumendis sisalduva nõude sissenõutavaks muutumine sõltub tähtaja möödumisest või tähtpäeva saabumisest, täitetoimingutega alustada pärast selle tähtaja lõppemist või tähtpäeva saabumist. Seega ei ole enne kohtu antud vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist TMS-i 2. peatükis sätestatud täitmise eeldused täidetud ja enne vabatahtliku täitmise tähtaja saabumist täitemenetlust algatada ei saa.

Muudatuse eesmärk on lühendada kinnisasja valduse väljaandmise, vabastamise või üleandmise aega pärast kohtulahendi jõustumist. Ka juhul, kui kohus määras kehtiva õiguse alusel vabatahtliku täitmise tähtaja, tuli kohtutäituril määrata täitemenetluses uus vabatahtliku täitmise tähtaeg. Kui vabatahtliku täitmise tähtaja määrab iga kord kohus, jõuab edaspidi vähem asju täitemenetlusse ja võlgniku kanda jääb väiksem kulu, sest täitekuulu sellisel juhul ei teki.

Lõike 1<sup>2</sup> kohaselt ei anta kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaega, kui tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumise tõttu, kuid kohus võib sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral määrata kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja, mis ei tohi ületada lepingus kokkulepitud tähtaega. Sätte eeskujuks on Saksa tsiviilkohtumenetluse seadustiku (sks *Zivilprozessordnung*, ZPO) § 721 lõige 7, mille kohaselt ei anta tähtajalise üürilepingu lõppemisel tähtaja möödumise tõttu vabatahtlikuks täitmiseks lisaaega. Samas võib kohus sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral määrata väljakolimistähtaja maksimaalselt lepingus kokkulepitud tähtaja lõppemiseni. Selline regulatsioon aitaks selgemalt eristada tähtajalise lepingu loomulikku lõppemist ja erakorralist lõpetamist ning tagada õiguskindluse nii üürniku kui ka üürileandja jaoks.<sup>11</sup> Selliste lahendite puhul on võimalik täitemenetlus algatada kohe pärast kohtulahendi jõustumist. Kohtutäitur ei anna ka sellise lahendi täitmiseks vabatahtliku täitmise tähtaega. Arvestades, et kohtutäituril tuleb täitmisteade kätte toimetada vähemalt 14 päeva enne sundtäitmist (TMS-i § 180 lõige 2), jääb ka sellise lahendi täitmisel võlgnikule mõistlik aeg kinnisasja vabastamiseks.

<sup>10</sup> M. Pild, V. Kõve. Isikute väljatõõtmine täitemenetluses, lk 61.

<sup>11</sup> A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 54.

Kohus võib muudatuse kohaselt poole taotluse alusel mõjuval põhjusel täitmise tähtaega muuta ka pärast kohtulahendi jõustumist. Kuivõrd taotluse vabatahtliku täitmise tähtaeg saabub pärast otsuse jõustumist ja enne täitemenetluse algatamist, nähakse ette võimalus mõjuval põhjusel vabatahtliku täitmise tähtaega muuta. Tähtaja muutmine võib tähendada nii esialgu määratud tähtajast pikema kui ka lühema tähtaja määramist.

Kui kohus on ekslikult jätnud taotluse vabatahtliku täitmise tähtaja andmata, tuleb sellise tähtaja andmine lahendada TsMS-i § 448 kohaselt täiendava otsusega.

**Eelnõu § 2 punktiga 3** täiendatakse TsMS-i § 448 lõiget 1 punktiga 6 ja sätestatakse, et juhul kui kohus on jätnud TsMS-i § 445 lõike 1<sup>2</sup> kohaselt taotluse vabatahtliku täitmise tähtaja määramata, tuleb kohtul teha täiendav otsus ja määrata vabatahtliku täitmise tähtaeg.

**Eelnõu § 2 punktiga 4** täiendatakse TsMS-i § 460 lõikega 1<sup>1</sup>. Kehtiva õiguse ja kohtupraktika kohaselt saab kohtulahendi alusel üldjuhul välja tõsta:

- 1) valdajad, kes on kohustatud isikutena kohtulahendis kui täitedokumendis nimeliselt märgitud;
- 2) õigusjärglased, kes on saanud valduse kohustatud isikult (TsMS-i § 460 lõige 1, TMS-i § 18);
- 3) valdajad, kelle puhul on täiesti ilmne, et nende otsesesse valdusse on asi antud väljanõudmise vältimiseks (TMS-i § 181 lõige 2). Riigikohus on selgitanud, et TMS-i § 181 lõiget 2 tuleb kohaldada kitsendavalt<sup>12</sup>;
- 4) isikud, keda ei saa valdajaks lugeda: külalised, töötajad, alaealised lapsed.

Siiski ei tähenda otsuse kehtivus õigusjärglase suhtes, et otsus oleks õigusjärglase suhtes ka automaatselt täidetav. Kui otsus kehtib TsMS-i § 460 kohaselt õigusjärglase suhtes, saab õigusjärglane või teine pool taotleda otsuse täitmisele võtmist TMS-i § 18 lõike 1 alusel, kui tal on võimalik õigusjärglase olemasolu TMS-i § 18 lõikes 1 sätestatud viisil (kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumendiga) tõendada, mis aga „ootamatu“ üürniku puhul vaevalt võimalik on. Praktikas jääb sissenõudjale niisiis üksnes võimalus esitada TMS-i § 18 lõike 3 järgi hagi võlgniku vastu nõudega tunnustada täitedokumendist tuleneva õiguse või kohustuse üleminekut.<sup>13</sup>

Austria tsiviilkohtumenetluse seadustiku (sks *Zivilprozessordnung*, ZPO) § 568 eeskujul pakutakse eelnõus välja regulatsioon, mille järgi kehtivad üürniku suhtes tehtud kohtuotsused ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult, st üürniku vastu suunatud täitedokumendi alusel saab välja tõsta kõik ruumis viibivad isikud.

See säte võimaldab üürileandjal põhiüürniku kui võlgniku vastu algatatud täitemenetluses saavutada ka allüürniku ja tema vallasvara väljatõstmise. Seega luuakse laiendatud sundtäitmise võimalus kolmandate isikute vastu, kelle kasutusõigus tuleneb otseselt võlgnikult. Sellist laiendatud sundtäitmise võimalust saab põhjendada sellega, et põhiüürnik on kohustatud vabastatud üürieseme üürileandjale üle andma ning väljatõstmise hõlmab isikute ja vallasvara

<sup>12</sup> RKTkm 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 25.

<sup>13</sup> A. Hussar, Eluruumi üüriisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 50, p 4.4.

väljaviimist.<sup>14</sup> Ka TMS-i § 180 lõike 3 teise lause kohaselt kuuluvad väljatõstmisele nii asjad kui ka isikud.

Üüriõiguse analüüsis selgitatakse muudatuse eeskujuks oleva Austria õiguse mõju järgnevalt:<sup>15</sup>

*Austria ZPO § 568 ei kohaldu kolmanda isiku suhtes juhul, kui tema õigus oli juba enne vaidluse algust tekkinud ja hageja teadis või pidi teadma, et tegemist on iseseisva valdajaga, kelle vastu oleks tulnud esitada eraldi hagi. Ka ei ole Austria ZPO § 568 kohalduv olukorras, kui kolmanda isiku valdus ei ole saadud üüriõigusele, vaid sellel on teistsugune õiguslik alus (nt iseseisev leping omanikuga).*

*Austria ZPO § 568 ei muuda kolmandat isikut menetlusosaliseks. See tähendab, et kolmandal isikul on õigus kaitsta oma positsiooni sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi (EO § 37 Exszindierungsklage; vrd TMS § 222 lg 1). Kuigi ZPO § 568 sätestab, et üüriõiguse vastu saavutatud üüriõiguse lõpetamine on jõus ja täidetav ka allüüriõiguse suhtes, ei mõisteta seda res judicata laiendamisenä, vaid pelgalt põhiüüriõiguse lõpetamise tegelike tagajärgede mõjuna allüüriõigusele. Kohtupraktika kohaselt ei ole ZPO §-s 568 nimetatud isikud täitemenetluse pooled res judicata puudumise tõttu.*

*Kokkuvõttes – Austria ZPO § 568 võimaldab kohtuotsuse täitmist kolmanda isiku suhtes olukordades, kus kolmanda isiku valdus või kasutusõigus on tuletatud menetlusosalisest ning puudub iseseisev materiaalsoiguslik alus. Selle lahenduse eelis seisneb menetlusökonoomias ja õiguskindluses, vältides korduvaid ja sisuliselt kattuvaid vaidlusi. Austria ZPO § 568 ei otsusta kolmanda isiku iseseisvate tsiviilõiguste üle, vaid laiendab põhimenetluses tehtud otsuse mõju normatiivselt hõlmatud olukorrale. Kolmandale isikule on tagatud õiguskaitsevahend Exszindierungsklage'i kaudu (EO § 37), mis võimaldab täitmise lubatavust sisuliselt vaidlustada.*

Muudatuse alusel ei otsustata kolmanda isiku iseseisvate tsiviilõiguste üle ja tegemist ei ole tema suhtes *res judicata* mõjuga lahendiga. Kolmas isik ei ole täitemenetluses võlgnik, tal on võimalik oma õigusi kaitsta TMS-i § 222 lõike 1 alusel.

### **§ 3. Täitemenetluse seadustiku muutmine**

**Eelnõu § 3 punktiga 1** muudetakse täitemenetluse seadustiku § 180 lõiget 1.

Muudatuse kohaselt nähakse ette, et juhul kui võlgnik peab välja andma, üle andma või vabastama kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi, annab kohtutäitur võlgnikule kuni kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks üksnes juhul, kui kinnisasja väljaandmine toimub sundenampakkumise akti alusel.

Muudatus on seotud sama seaduse eelnõuga tsiviilkohtumenetluse seadustikus ja üüriõiguse lahendamise seaduses tehtavate muudatustega, mille kohaselt hakkavad edaspidi nii kohus kui ka üüriõiguse komisjon oma otsustes ise määrama tähtaega, mille jooksul peab kohustatud isik kinnisasja välja andma, üle andma või vabastama.

---

<sup>14</sup> Ibid, lk 51.

<sup>15</sup> Ibid.

TMS-i § 180 lõikes 1 sätestatud tuleb kohaldada koosmõjus TMS-i § 25 regulatsiooniga. Kuigi TMS-i § 180 lõige 1 kehtestab täitemenetlustes, kus kinnisasja väljaandmine toimub täitemenetluses läbiviidud enampakkumise akti alusel, täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtajale üksnes maksimaalse piiri (kuni kolm kuud), tuleb minimaalse tähtaja määramisel lähtuda TMS-i § 25 lõikes 1 sätestatust. See tähendab, et ka sellistes kinnisasja väljaandmise täitemenetlustes tuleb võlgnikule anda vähemalt 30 päeva täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Piisava aja jätmine on oluline, kuna täitemenetlustes, kus kinnisasja väljaandmine toimub täitemenetluses läbiviidud enampakkumise akti alusel, võib sissenõudja pöörduda kohtutäituri poole täitemenetluse alustamiseks kohe pärast omaniku kande muutmist kinnistusraamatus. Seetõttu ei pruugi olla kohustatud isikule enne antud võimalust nõuet vabatahtlikult täita.

TMS-i § 25 lõike 1 kohaselt ei või kohtutäituri määratav täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg olla lühem kui 30 päeva. Selle tähtaja eesmärk on võimaldada võlgnikul täita kohustus ühe palgaperioodi jooksul ning soodustada nõude vabatahtlikku täitmist. Puudub objektiivne põhjus, miks seda põhimõtet ei peaks kohaldama ka täitemenetlustes, kus kinnisasja väljaandmine toimub täitemenetluses läbiviidud enampakkumise akti alusel. Praktikas kasutusel olnud 14-päevane minimaalne tähtaeg ei pruugi olla piisav, et kohustatud isik saaks korraldada uue elukoha leidmise, eriti olukorras, kus tegemist on ka tema ülalpeetavaid puudutava küsimusega.

**Eelnõu § 3 punktiga 2** muudetakse TMS-i § 180 lõike 2 punkti 1 sõnastust. Muudatuse eesmärk on viia säte kooskõlla sama paragrahvi lõikes 1 tehtavate muudatustega. Edaspidi märgib kohtutäitur kinnisasja väljaandmise täitemenetluses võlgnikule edastatavas täitmisteates täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaja üksnes juhul, kui selle määramine tuleneb sama paragrahvi lõikest 1.

Ülejäänud täitemenetluste korral, mida viiakse läbi jõustunud kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel, eelneb täitedokumentide sundtäitmisele nii täitedokumendi jõustumine kui ka täitedokumendis vabatahtliku täitmise tähtaja määramine. Sellises olukorras ei ole põhjendatud eeldada, et kinnisasja väljaandmiseks kohustatud isik ei saa ette näha sundtäitmise võimalust või planeerida oma edasist elukorraldust, sealhulgas uue elukoha leidmist. Seetõttu ei ole täiendava vabatahtliku täitmise tähtaja andmine sellistel juhtudel vajalik. Siiski jääb ka eelnimetatud täitedokumentide puhul kehtima TMS-i § 180 lõike 2 esimesest lausest tulenev 14-päevane etteteatamise tähtaeg. Elukohast väljatõstmine kujutab endast intensiivset põhiõiguste riivet ning seetõttu ei ole põhjendatud, et sundtäitmine toimuks ilma etteteatamiseta. See on oluline muu hulgas põhjusel, et kohustatud isiku eluline või majanduslik olukord võib täitedokumendi tegemise ja selle sundtäitmisele esitamise vahelisel ajal muutuda.

Seetõttu on põhjendatud, et juhul kui täitedokumendis määratud vabatahtliku täitmise tähtaeg on möödunud, teeb kohtutäitur sundtäitmise toiminguid vähemalt 14 päeva möödumisel täitmisteate kättetoimetamisest arvates. Tegemist on kohustatud isiku viimase võimalusega vältida täitedokumendi täitmist sundkorras. Kui nimetatud tähtaja jooksul osutub väljatõstmine kohustatud isiku suhtes mingil põhjusel ebaõiglaseks, on võimalik pöörduda kohtu poole TMS-i § 45 alusel.

Kokkuvõttes kulgeb TMS-i §-s 180 sätestatud täitemenetlus, olenevalt täitedokumendi liigist, edaspidi järgnevalt:

- Kinnisasja enampakkumise akti puhul, määrab kohtutäitur nõude vabatahtliku täitmise tähtaja (TMS-i § 180 lõike 1 alusel). Kohtutäitur toimetab võlgnikule kätte täitmisteate,

milles märgitakse nii nõude vabatahtliku täitmise tähtaeg (TMS-i § 180 lõike 2 punkt 1) kui ka kinnisasja sundkorras vabastamise päev (TMS-i § 180 lõike 2 punkt 3). Kuigi ka sellisel juhul jääb formaalselt kehtima TMS-i § 180 lõikest 2 tulenev 14-päevane etteteatamise tähtaeg, on see menetluslikult kaetud nõude vabatahtlikuks täitmiseks antava tähtajaga.

- Juhul kui täitedokumendis on pärast selle jõustumist juba nähtud võlgnikule ette vabatahtliku täitmise tähtaeg (kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse puhul), ei määra kohtutäitur täitemenetluses täiendavat tähtaega ega märgi seda ka täitmisteates. Selline välistus järeldeb TMS-i § 180 lõike 2 punktist 1. Sellisel juhul märgib kohtutäitur täitmisteates üksnes kinnisasja sundkorras vabastamise päeva (TMS-i § 180 lõike 2 punkt 3), mis ei tohi olla varasem kui 14 päeva täitmisteate kättetoimetamisest arvates (TMS-i § 180 lõike 2 esimene lause). Sama loogika kehtib ka siis, kui täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaega tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lõike 1<sup>2</sup> või üürivaidluse lahendamise seaduse § 19 lõike 10 kohaselt ei määrata. Ka siis ei määra kohtutäitur täitemenetluses täiendavat tähtaega ega märgi seda täitmisteates.

Toimingu eest makstava tasu puhul tuleb täpsustada, et kui kohtutäitur algatab täitemenetluse pärast täitedokumendis märgitud vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist, ei kohaldu täitemenetluse seadustiku § 25 lõikes 2 sätestatud menetluse põhitasu pooles ulatuses tasumise õigus. Sellisel juhul tuleb võlgnikul tasuda menetluse põhitasu täies ulatuses.

#### **§ 4. Üürivaidluse lahendamise seaduse muutmine**

**Eelnõu § 4 punktiga 1** täiendatakse üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 8 lõikega 5. Vt selle kohta selgitusi TsMS-i §-ga 393<sup>1</sup> täiendamise käsitlemise juures. Kuivõrd eluruumi vabastamise nõudeid lahendatakse ka üürivaidluskomisjoni menetluses, tuleb vastav muudatus teha ka üürivaidluse lahendamise seaduses.

**Eelnõu § 4 punktiga 2** täiendatakse ÜVLS-i § 19 lõigetega 9 ja 10. Vt selle kohta selgitusi TsMS-i § 445 lõigetega 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup> täiendamise käsitlemise juures. Kuivõrd eluruumi vabastamise nõude puhul võib täitedokumendiks olla ka üürivaidluskomisjoni otsus, tuleb vastav muudatus teha ka üürivaidluse lahendamise seaduses.

**Eelnõu § 4 punktiga 3** täiendatakse ÜVLS-i § 23 lõiget 1. Vt selle kohta selgitusi TsMS-i § 460 lõikega 1<sup>1</sup> täiendamise käsitlemise juures. Kuivõrd eluruumi vabastamise nõude puhul võib täitedokumendiks olla ka üürivaidluskomisjoni otsus, tuleb vastav muudatus teha ka üürivaidluse lahendamise seaduses.

#### **§ 5. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse muutmine**

Seadust täiendatakse järelhindamise sättega seoses makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamisega (§ 15<sup>1</sup>). Eelnõus nähakse ette, et Justiits- ja Digiministeerium analüüsib hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamise mõju ja tulemuslikkust.

#### **§ 6. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse muutmine**

**Eelnõu § 6 punktiga 1** täiendatakse seadust §-ga 11<sup>11</sup>. Rakendussäte reguleerib vabatahtliku täitmise tähtaja andmist enne seaduse jõustumist tehtud kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel algatatud täitemenetluses. Sellisel juhul kohaldatakse täitemenetluses vabatahtliku tähtaja määramisel kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse tegemise ajal kehtinud TMS redaktsiooni § 180 lõiget 1.

**Eelnõu § 6 punktiga 2** täiendatakse seadust järelhindamise sättega, mis kohustab Justiits- ja Digiministeeriumit hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks analüüsima selliste seadusemuudatuste mõju ja tulemuslikkust, mis kehtestatakse tsiviilkohtumenetluses ja täitemenetluses seoses kinnisasja üleandmise, väljaandmise või vabastamisega.

## **§ 7. Seaduse jõustumine**

Seadus jõustub 2027. aasta 1. mail. Seaduse jõustumisaja valikut on põhjendatud seletuskirja 9. osas antud selgitustes.

### **3.2. Põhiseaduspärasuse analüüs**

Üürilepingu erakorralise ülesütlemise ja sellele järgneva eluruumist väljatõstmisega kaasneb intensiivne sekkumine isiku kodu puutumatuse õigusesse (PS-i § 33, Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni (EIÕK) artikkel 8).

Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüsis leiti, et kuivõrd Eesti kehtiv üüriregrulatsioon võimaldab teatud osas ajavaru kuhjumist nii materiaalsoiguse kohaselt (maksetähtaeg, täiendav tähtaeg ja VÕS-i § 316 künnised) kui ka sellele järgnevas kohtu- ja täitemenetluses, järeldub siit, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise ajaraami mõningane lühendamine ei oleks põhiõiguste seisukohalt problemaatiline, kui see järgib Šveitsi mudeliga sarnast loogikat<sup>16</sup>: varajane ja selge hoiatus, piiratud täiendav tähtaeg ning kohtuliku sekkumise võimalus erandjuhtudel. Selline lahendus võib paremini vastata proportsionaalsuse nõudele kui süsteem, kus ajategur koguneb mitmes menetlusfaasis ilma selge normatiivse põhjenduseta.<sup>17</sup>

Praeguse eelnõuga muudetakse VÕS-i nii, et üürisummaga viivitamist tuleks käsitada lepingu olulise rikkumisena juba siis, kui tasumata on vähemalt ühe kuu üürisumma, ning lubatakse üürileandjal anda kohe täiendav tähtaeg koos hoiatusega, et tähtaja jooksul tasumata jätmise korral loetakse leping ülesõelduks. Kuid üürniku õiguste tagajana jääb täiendava tähtaja andmine, mida pikendatakse (senise 14 päeva asemel 30 päeva) ning formaalsed nõuded üürileandja ülesütlemisavaldusele (vorminõue, vaidlustusviide).

Üürilepingu erakorralise ülesütlemise ajaraami proportsionaalsuse hindamisel EIÕK artikli 8 ja PS-i § 33 kontekstis ei ole otsustavad üksnes lepingu lõpetamise materiaalsoiguslikud eeldused, vaid *kogu ajaraam* alates maksekohustuse rikkumisest kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni. Euroopa inimõiguste kohtu praktika ei käsitleni väljatõstmist isoleeritud toiminguna, vaid protsessina, mille kogumõju isiku kodu puutumatuse õigusele tuleb hinnata tervikuna. Sellest

<sup>16</sup> Eesti mudel juba järgib Šveitsi õiguse üldist loogikat (hoiatus + täiendav tähtaeg), kuid „käivituskünnis“ on seotud kahe maksetähtpäeva või kahe kuu võlaga.

<sup>17</sup> Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs (lk 33–36).  
<https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2026-04/%C3%9C%C3%BCri%C3%B5iguse%20anal%C3%BC%C3%BCs%202026.pdf>

vaatenurgast on oluline arvestada nii maksetähtaja regulatsiooni, lepingu ülesütlemisele eelnevaid ja järgnevaid tähtaegu kui ka kohtuliku ja täitemenetlusliku ajakulu koosmõju.

#### **4. Eelnõu terminoloogia**

Eelnõus kasutatavad terminid toetuvad VÕS-i, TsMS-i ja TMS-i olemasolevatele terminitele.

#### **5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Üüriõigus ei ole EL-i tasandil harmoneeritud. Tulenevalt üüriõiguse iseloomust on see siiski kaudselt seotud eri valdkondade poliitika ja õigusega. Euroopa Komisjoni president Ursula von der Leyen avalikustas 2024.–2029. aasta poliitilises tegevuskavas, et Euroopa Komisjoni uus koosseis esitab esimese Euroopa taskukohaste eluasemete kava. Euroopa taskukohaste eluasemete kava avalikustati tervikuna 16. detsembril 2025. aastal.<sup>18</sup> Sellele tuginedes on Eesti koostamas Kliimaministeeriumi juhtimisel tegevuskava „Eesti eluasemepoliitika 2025–2035. Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus“, milles mainitakse samuti pahatahtlike üürivõlglaste teemat küsimusena, mis vajab tegelemist.

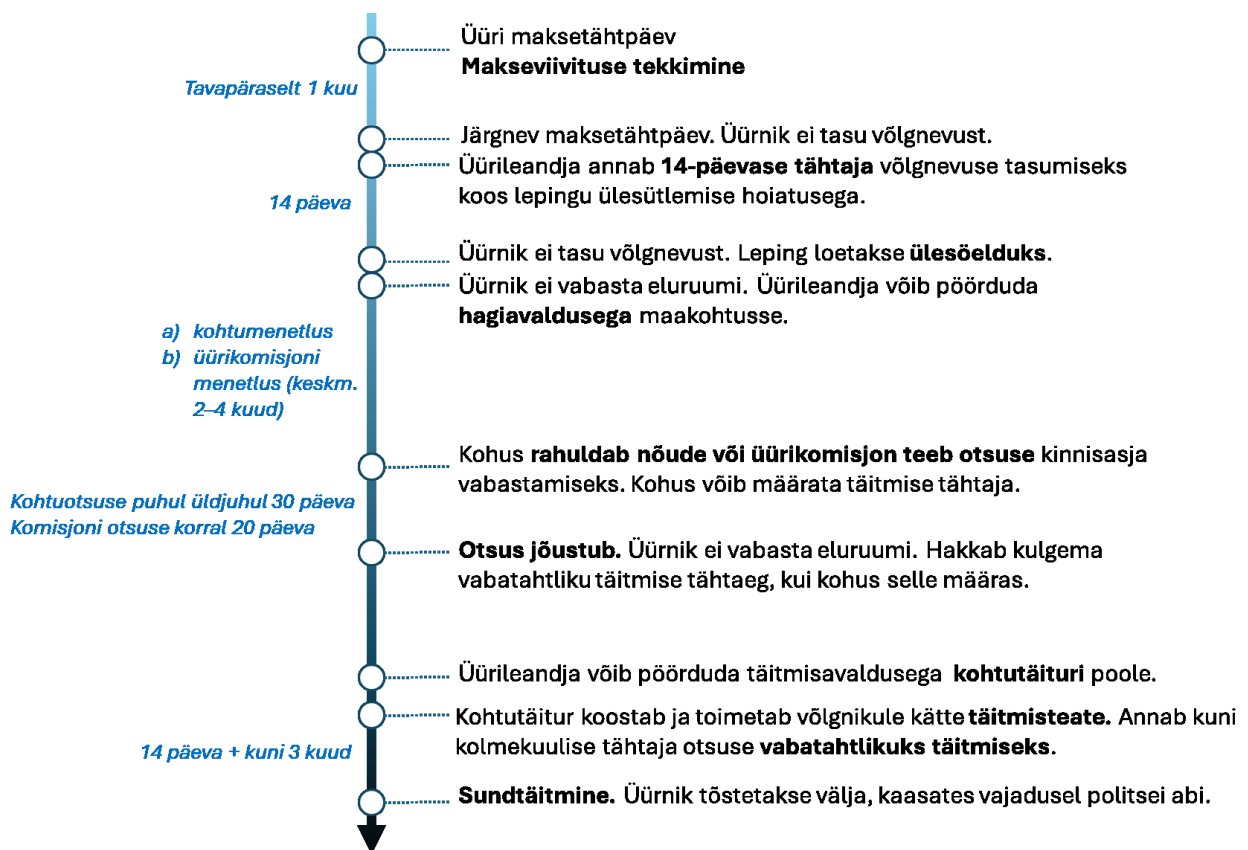
#### **6. Seaduse mõjud**

Eelnõuga muudetakse üürilepingu erakorralise ülesütlemise regulatsioon üürileandja jaoks soodsamaks ning lühendatakse (menetlus)etappe, mida üürileandjal tuleb läbida juhul, kui võlgnikust üürnik ei vabasta üüripinda. VÕS-i muudatusega kiirendatakse üürilepingu erakorralist ülesütlemist. TsMS-i ja ÜVLS-i muudatusega nähakse kohtule ja üürivaidluste komisjonile ette kohustus anda üürnikule edaspidi tähtaeg otsuse vabatahtlikuks täitmiseks. TSM-i muudatusega lühendatakse täitemenetluses nõude vabatahtliku täitmise aega 14 päevani.

Muudatuste eesmärk on tõhustada pahatahtlike võlgnikest üürnike väljatõstmist ning seeläbi soodustada Eesti üürituru tõrgeteta toimimist.

---

<sup>18</sup> European Affordable Housing Plan. [https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan\\_en](https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en)



**Joonis 1.** Üüripinna vabastamine kehtiva korra kohaselt alates makseviivituse tekkimisest kuni sundtäitmiseni.

Kehtiva korra kohaselt on võimalik üürileping üles öelda pärast kahte järjestikust maksetähtpäeva, mil üürnik ei ole lepingukohast üüri või üüritud asjaga seotud kulusid tasunud, sellele lisandub 14-päevane täiendav tähtaeg. Kuigi VÕS jätab lepingupooltele õiguse üüri arvestamise aluseks olev ajavahemik lepinguga kokku leppida, on tavapärane praktika, et üüri arvestatakse ühe kuu kaupa. Seega on tavapärasel juhul üürileandjal praegu võimalik leping üles öelda umbes 2,5 kuud pärast viimast tasutud makset.

VÕS-i § 316 lõigete 1 ja 3 muutmisega lüheneb periood, mis jääb makseviivituse tekkimise ja lepingu ülesütlemise võimaluse vahele. Tavapärase ühekuulise maksetähtajaga lepingu puhul tähendab see üürileandja jaoks kahe kuu eest saamata jäänud tulu, millele võivad lisanduda kulud seoses kommunaalmaksete jm kõrvalkulude tasumisega. Lihtsustatud kujul illustreerib eelnõuga kavandatavat muudatust joonis 2.



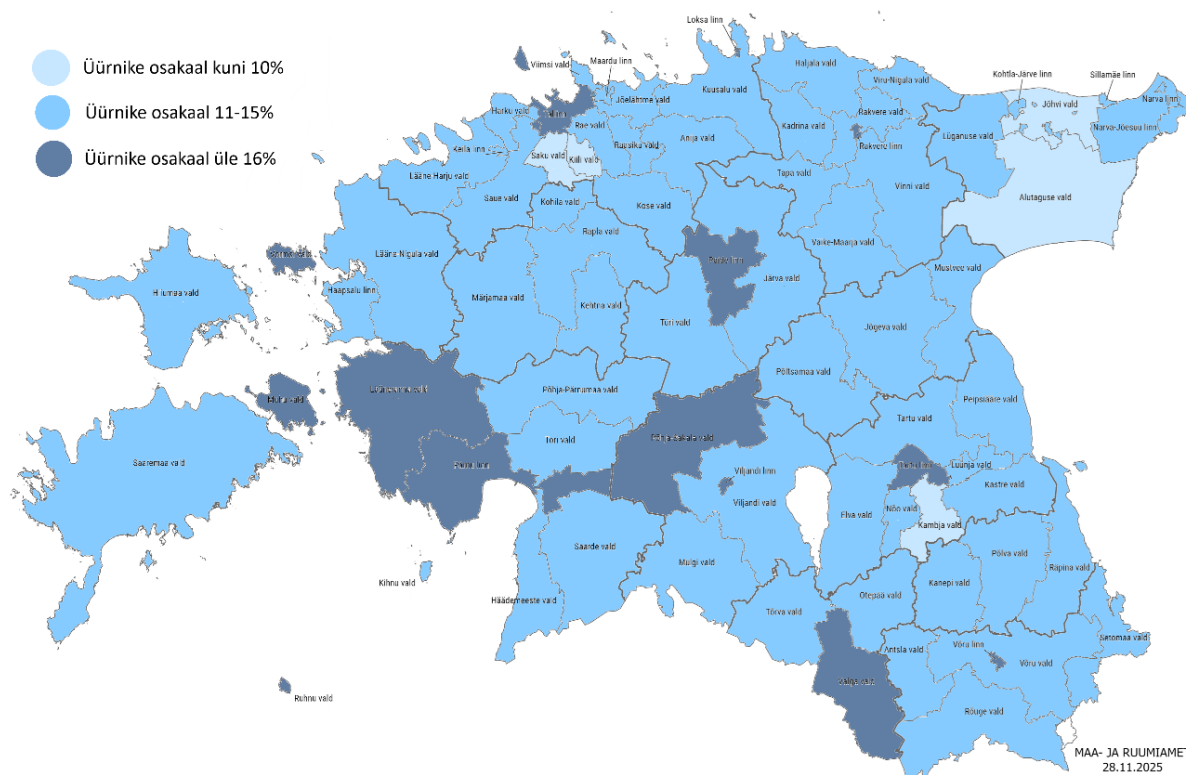


**Joonis 2.** Üüripinna vabastamise protsess eelnõuga kavandatud muudatuste kohaselt.

Üürilepingud lõppevad tavapäraselt tähtaja möödumisega (tähtajalised lepingud) või korralise ülesütlemisega (tähtajatud lepingud), vaid väike osa öeldakse üles erakorraliselt tasumisega viivitamise tõttu. Täpsed andmed erakorralise ülesütlemise kohta puuduvad, kuid kõigist üürisuhetest moodustavad need eeldatavasti marginaalse osa.

Kohtusse või üürivaidluskomisjoni jõuab veelgi väiksem osa üürivaidlustest. Tallinnas asuva eluruumi üürimisest tekkinud vaidlusi lahendab Tallinna üürikomisjon, kelle poole võib pöörduda nii üürileandja kui ka üürnik. 2025. aastal jõustus komisjoni otsus 46 üürivaidlusasjas, millest 11 puhul sisaldas üürikomisjonile esitatud nõue eluruumi vabastamist. Seejuures oli neis üldjuhul vaidlejaks avaldaja ehk üürileandja Tallinna linn. Üürikomisjoni menetlus kestis tavapäraselt 2–4 kuud alates avalduse esitamisest kuni komisjoni otsuse tegemiseni.<sup>19</sup> Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas (ÜVLS-i § 22 lõige 1).

<sup>19</sup> Tallinna üürikomisjoni jõustunud otsused (06.05.2026). [Tallinna üürikomisjon | Tallinn](#)



**Joonis 3.** Üüripinnal (korteris või eramus) elavate elanike osakaal kohaliku omavalitsuse üksustes 2021. aastal.<sup>20</sup>

Muudes Eesti piirkondades tuleb üürileandjal pöörduda eluruumi vabastamise nõudega kohtusse. Eelnõu kohaselt nähakse TsMS-i § 445 muudatusega ette, et kui kohtuvaidluses otsustatakse kinnisasja väljaandmine, üleandmine või vabastamine, peab kohus andma kuni kolmekuulise tähtaja lahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Vabatahtliku täitmise tähtaeg hakkab kulgema kohtuotsuse jõustumisest. Kehtiva korra kohaselt on vabatahtliku täitmise tähtaja andmise võimalus – kuid mitte kohustus – nii kohtul kui ka hiljem kohtutäituril. Eelnõuga kavandatakse lahendust, et vabatahtliku täitmise tähtaja annab edaspidi vaid kohus.

Lahendus suurendab protsessi ettearvatavust üürileandja (hageja) jaoks, kes taotleb üüripinna vabastamist võlglasest üürnikust. Kohtuotsuse jõustumisel on üürileandjal kindlus, et juhul kui üürnik ei vabasta üüripinda ka vabatahtliku täitmise tähtaja saabudes, on võimalik otsus sundkorras täita üsna kiiresti – TMS-i § 180 muudatusega sätestatakse, et kui täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg on möödunud, on täitemenetluses nõude vabatahtliku täitmise tähtaeg 14 päeva. Täitedokument võib olla nii kohtuotsus kui ka Tallinna üürikomisjoni otsus.

Kuigi eelnõu eesmärk on lihtsustada kinnisasja vabastamist võlgnikust üürnikust, on mõjutatud sihtrühm oluliselt suurem kui üksnes üürileandjad ja probleemsed üürnikud. Tabelis 1 on kokku võetud VÕS-i, TsMS-i ja TMS-i muudatustest puudutatud sihtrühmad.

<sup>20</sup> Joonise alusandmed pärinevad 2021. aasta rahva ja eluruumide loendusest (07.05.2026). [RL21803: RAHVASTIK SOO, VANUSERÜHMA, ELURUUMI TÜÜBI JA KASUTAMISE ALUSE NING ELUKOHA \(HALDUSÜKSUS\) JÄRGI, 31. DETSEMBER 2021. Statistika andmebaas](#)

**Tabel 1.** Ülevaade sihtrühmadest, keda võivad eelnõukohased muudatused mõjutada.

Sihtrühmad	
VÕS-i muudatused	<ul style="list-style-type: none"><li>• Üürnikud, sh nii füüsilised kui ka juriidilised isikud</li><li>• Üürileandjad, sh nii füüsilised kui ka juriidilised isikud</li></ul>
ÜVLS-i muudatused	<ul style="list-style-type: none"><li>• Võlgnikust üürnikud</li><li>• Tallinna üürikomisjon</li><li>• Valla- ja linnavalitsused</li></ul>
TsMS-i muudatused	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kohtud, eelkõige maakohtud, aga edasikaebe puhul ka teised kohtuastmed</li><li>• Menetlusosalised kinnisasja väljaandmist, üleandmist või vabastamist puudutavates vaidlustes, sh üürnikud ja üürileandjad</li><li>• Muud isikud, kes kasutavad vaidlusalust üüripinda</li><li>• Valla- ja linnavalitsused</li></ul>
TMS-i muudatused	<ul style="list-style-type: none"><li>• Isikud, kelle suhtes väljatõstmise otsus sundtäidetakse</li><li>• Kohtutäiturid</li></ul>

## Üürileandjad

Muudatused on üürileandjate vaatest positiivsed, mõjutades otseselt nende tulusid ja kulusid. Mõju on küll eelkõige majanduslikku laadi, kuid tuleb arvestada, et pikale veninud ja keerulistel üürivaidlustel võib olla füüsilisest isikust üürileandjatele ka psühholoogiline mõju. Üldjuhul on üürisuhtes nõrgem osapool üürnik, kuid see ei pruugi iga konkreetse juhtumi puhul nii olla. Muudatused puudutavad ka üürilepinguid, mille üheks või mõlemaks pooleks, näiteks üürnikuks, on juriidiline isik.

Maksu- ja Tolliameti andmetel deklareeris 2024. aastal rendi- või üüritulu 45 358 füüsilist isikut.<sup>21</sup> Tegemist on indikatiivse näitajaga sihtrühma iseloomustamiseks, mis peegeldab vaid üüritulu deklareerimist (lisaks sisaldab renditulu deklareerimist). Tegelik füüsilisest isikust üürileandjate arv on tõenäoliselt suurem. Andmed juriidilisest isikust üürileandjate arvu kohta puuduvad.

Üürileandjate õigused on eelnõukohaste muudatuste tulemusel paremini kaitstud. Üürileandjal on võimalik makseviivituse tekkimisel reageerida senisest kiiremini, hoiatades, et kui üürnik 30-päevase täiendava tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, ütleb üürileandja lepingu üles. Lisaks võib üürileandja täiendava tähtaja anda juba siis, kui üürnik viivitab enam kui poole kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega. Muudatuste tulemusel on üürileandjatele tagatud üürisuhtes väga tugev õiguskaitse.

Valdav osa üürisuhteid ei lõppe lepingu erakorralise ülesütlemisega ning veelgi väiksem on nende juhtumite osakaal, kus üürnik ei nõustu vaatamata lepingu ülesütlemisele üüripinda vabastama. Kohtustatistika põhjal ei ole paraku võimalik täpselt tuvastada, kui palju taolisi vaidlusi kohtusse jõuab. Analüüsides Tallinna üürikomisjoni otsuseid, asjaõigust puudutavaid vaidlusi maakohtutes ja täitemenetluse andmeid, võib hinnata, et vaidluste koguarv on siiski väike – aasta jooksul jõuab kohtusse või üürikomisjoni kuni parkümmend vaidlust, milles nõutakse võlgnikust üürniku väljatõstmist.

<sup>21</sup> Maksu- ja Tolliameti andmed füüsiliste isikute tuludeklaratsioonide kohta (07.05.2026). [Statistika ja avaandmed | Maksu- ja Tolliamet](#)

TsMS-i ja TMS-i muudatused mõjutavad seega marginaalset osa kõigist üürileandjatest. Samas võivad pikale veninud juhtumite puhul kulud ja saamata jäänud tulu ulatuda tuhandetesse eurodesse. Need muudatused ei pruugi puudutada suurt osa üüriturust, kuid nendel juhtudel, mil üüripinna vabastamine on kujunenud ebamõistlikult pikaajaliseks protsessiks ning üürniku käitumist võib hinnata pahatahtlikuks, oleks kirjeldatud TsMS-i ja TMS-i muudatustel üürileandja jaoks tuntav positiivne mõju, mis ongi käesoleva eelnõu laiem eesmärk.

### Üürileandja saamata jäänud tulu

Viimase rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas 2021. aastal Eestis 561 655 leibkonda, kellest 102 958 (18%) elas üüritud korteris või eramus. Üüritavate eluruumide hulgas on enim kahetoalisi kortereid. Kahetoalises korteris elas 37 907 leibkonda ehk ligikaudu 37% üüripinnal elavatest leibkondadest. Kahetoalise korteri mediaan keskmine hind üürilevõtja jaoks on ühe suurema kinnisvaraportaali andmetel praegu ligikaudu 550 eurot kuus.

Kehtiva korra kohaselt on üürileandjal võimalik üürileping üles öelda umbes 2,5 kuud pärast viimast tasutud makset (eeldusel, et üürnik ei ole tasunud olulist osa võlgnevusest ning et maksetähtaeg on kord kuus). Suur osa üürilepinguid sõlmitakse Tallinnas, kus on pooltel võimalik pöörduda Tallinna üürikomisjoni.

Eeldusel, et üürileandja pöördub üüripinna vabastamise nõudega üürikomisjoni ja komisjoni menetlusaeg vastab tavapärasele, tehakse täitedokumendiks olev otsus keskmiselt 2–4 kuuga. Kui vastustaja ei pöördu vaidlusega kohtusse, jõustub otsus 20 päeva pärast. Eeldusel, et üürileandja pöördub täitedokumendiga koheselt kohtutäituri poole, kes omakorda annab üürnikule maksimaalse ehk kolmekuulise vabatahtliku täitmise tähtaja, kulub sundkorras täitmiseni veel 3,5–4 kuud.

Võttes arvesse kõiki kirjeldatud etappe, võib ajavahemik, mil kinnisasi oli üürniku kasutuses, kuid too ei järginud üürilepingust tulenevat tasu maksmise kohustust, kujuneda üürileandja jaoks äärmiselt pikaks. Kirjeldatud eelduste korral kuluks viimasest tasutud üürimaksest kuni üüripinna sundkorras vabastamiseni keskmiselt 8,5–11 kuud. Tüüpilise kahetoalise korteri puhul tähendaks see üürileandjale saamata jäänud tulu suurusjärgus **4700–6000 eurot**.<sup>\*</sup> Lisaks võivad sel perioodil üürileandja kanda jääda kommunaalmaksete kulud ja hoone korrashoiuga seotud kulud, kui üürnik neid ei tasu.

Tuleb siiski rõhutada, et iga üüri vaidlus ja selle asjaolud on erinevad ning tegelik aja- ja rahakulu võib varieeruda suures ulatuses.

*\* Hinnangutes on kasutatud Statistikaameti avaldatud 2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmeid (tabel RL21822) ja kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) andmeid kahetoaliste korterite üürihindade kohta eelnõu koostamise ajal. Arvestatud ei ole tulu maksustamise mõju.*

### Üürnikud

2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas üüritud eluruumis 206 998 inimest ehk 16% Eesti elanikest.<sup>22</sup> Üürnike osakaal oli keskmisest suurem noorte täiskasvanute hulgas ja

<sup>22</sup> Statistikaameti andmebaas, tabel RL21801.

keskmisest väiksem eakate hulgas.<sup>23</sup> Juriidiliste isikute üürisuhete kohta registriandmed puuduvad, kuid võib eeldada, et äripinna üürimine on ettevõtjate hulgas tavapärane praktika.

Eelnõuga kavandatavad muudatused soodustavad paremat maksestistsiipliini üüri ja kõrvalkulude tasumisel. Üldjuhul täidavad üürnikud üürilepingust tulenevaid kohustusi tähtaegselt ning kui esinebki makseviivitusi, on nende põhjus sageli inimlik unustamine või ajapuudus, mitte makseraskused. VÕS-i muudatused soodustavad üüri tasumist maksetähtjaks, et vältida lepingu ülesütlemise hoiatust.

Kavandatavad muudatused mõjutavad negatiivselt seda osa üürnikest, kellel esineb makseraskusi. Riskirühma kuuluvad näiteks väiksema või ebastabiilse sissetulekuga üürnikud, üürnikud, kellel on sotsiaalsed või toimetulekuprobleemid (nt sõltuvuskäitumine), ning paljulapselised leibkonnad. Samas võib ootamatust sündmusest tulenevaid makseviivitusi esineda kõigil, olenemata sotsiaalmajanduslikust olukorrast. Edaspidi tuleb üürnikel arvestada ka VÕS-i § 316 lõikest 5 tuleneva erisusega – makseviivituse korral võib üürileandja lepingu üles öelda ilma täiendavat tähtaega andmata, kui üürnik on võlgnevusele eelnenud aasta jooksul vähemalt kahel korral täitnud kohustused alles täiendava tähtaja jooksul või pärast seda.

Kokkuvõttes toovad kavandatavad muudatused kaasa üürnike seadusest tuleneva kaitse vähenemise võrreldes kehtiva regulatsiooniga. Sellega kaasneb risk, et makseraskustesse sattunud üürnikud ja nende pereliikmed võivad senisest sagedamini jääda eluasemest ilma, mis omakorda võib suurendada survet sotsiaalsüsteemile.

## **Kohtud ja Tallinna üürikomisjon**

TsMS-i § 445 muudatuse tulemusel peab kohus edaspidi alati andma tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Kuni kolmekuuline tähtaeg hakkab kulgema alates kohtulahendi jõustumisest (üldjuhul 30-päevase apellatsioonitähtaja möödumisel). Kehtiva õiguse kohaselt on kohtul vabatahtliku täitmise tähtaja määramise võimalus, kuid mitte kohustus.

TsMS-i muudatused puudutavad eelkõige maakohtutes tsiviilasju lahendavaid kohtunikke ja neid abistavaid kohtujuriste. Kohtustatistikas liigituvad üürivaidlused üldjuhul asjaõiguse või võlaõiguse kategooriasse.

Tasub rõhutada, et muudatuse mõju on kohtupidamises laiem kui pelgalt üürivaidlused, sest edaspidi tuleb vabatahtliku täitmise tähtaeg anda kõigis menetlustes, kus otsustatakse kinnisasja väljaandmine, üleandmine või vabastamine. Üürivaidlused moodustavad kohtulahenditest vaid väikse osa. Märksa sagedasem on, et nõue kinnisasja vabastamiseks puudutab vaidlusi endiste elukaaslaste või muul moel seotud isikutega, kes kasutavad kinnisasja õigusliku aluseta. Samuti esineb praktikas nõudeid vabastada pärimise teel saadud kinnisasi või tuleneb selline nõue müügilepingu rikkumisest.

Kohtustatistika ei võimalda määrata täpset kohtuasjade arvu, mida kavandatav TsMS-i muudatus puudutab. Ligikaudne hinnang on, et see arv ulatub saja menetluseni aastas. Kohtuväliselt, st Tallinna üürikomisjonis, menetletakse aastas kuni paarkümmend taolist asja (2025. aastal oli 11 menetlust, milles nõuti eluruumi vabastamist).

---

<sup>23</sup> Üürnike osakaal oli suurim vanuserühmas 25–29 eluaastat (27%) ja vähim vanuserühmas 70–79 eluaastat (8%) (Statistikaameti andmebaas, tabel RL21801).

Kohtutele ja üürikomisjonile tähendab kohustus anda lahendi tegemisel igal juhul vabatahtliku täitmise tähtaeg, et nad peavad uue õigusega tutvuma ja edaspidi kohaldama. Nii mõnelgi juhul on kohus siiski ka praegu kinnisasja vabastamise vaidlustes vabatahtliku täitmise tähtaja andnud, mistõttu ei ole see praktika kohtute jaoks uus. Lisaks on eelnõuga kavas teha erisus tähtajalistele üürilepingutele, mille lõppemise tähtaeg on saabumas. Sellisel juhul ei anna vabatahtliku täitmise tähtaega ei kohus ega hiljem kohtutäitur.

Küll aga on kohtute jaoks uus kohustus teavitada valla- või linnavalitsust juhul, kui vaidlusalust eluruumi kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik. Nõue tähendab teatavat töökoormuse suurenemist, kuid eeldatavasti on sellised juhtumid harvad.

## Kohtutäiturid

Täitemenetlusse jõuab vaid väike osa juhtumitest, kus üürileping on võlgnevuse tõttu üles öeldud. Valdav osa vaidlustest lahendatakse juba varem – kas lepingupoolte omavahelise kokkuleppe, üürikomisjoni otsuse või kohtulahendi tulemusel.

**Tabel 2.** Kinnisasja väljaandmine 2022–2025<sup>24</sup>

Lahendi liik	Arv
Kohtuotsus või määrus tsiviilasjas	87
Muu ametiisiku otsus	9
Täitemenetluslikud dokumendid	82
Vahekohtu otsus	1
Tallinna üürikomisjoni otsus	20
<b>Kokku</b>	<b>199</b>

Aastatel 2022–2025 alustati kokku 199 täitemenetlust, kus täidetav nõue seisnes kinnisasja väljaandmises (tabel 2). Aastas tähendab see keskmiselt 50 menetlust. Kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel esitatud nõuded moodustasid pea poole kinnisasja väljaandmistest (pole täpselt teada, kui paljud neist seisnesid üürivaidluses). Ülejäänud olid valdavalt sundenampakkumise alusel tehtud täitemenetlused.

Kohtutäiturite jaoks ei ole TMS-i muudatus, mille kohaselt annab kohtutäitur kinnisasja väljaandmise menetluses vabatahtliku täitmise tähtaja vaid juhul, kui täitedokumendis ei ole seda tehtud, olulise mõjuga. Kohtutäiturite tegevust lihtsustab see äärmiselt vähe, arvestades menetluste väikest arvu ja muudatuse ulatust.

## Valla- ja linnavalitsused

Eelnõukohased muudatused mõjutavad vähesel määral ka kohaliku omavalitsuse üksuseid ning nende juures töötavaid lastekaitse spetsialiste ja sotsiaaltöötajaid. Eelnõuga on kavas kehtestada kohtutele ja üürikomisjonile kohustus teavitada vastavat valla- või linnavalitsust, kui vaidluse esemeks on eluruumi vabastamine, mida kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik. Muudatuse eesmärk on tagada abivajaduse varane märkamine ja anda KOV-i üksusele võimalus juba varakult arvestada eluruumivajadusega.

<sup>24</sup> Hussar, A. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 44.

Võib eeldada, et osa neist lastest (ja peredest) on juba varem lastekaitsega kokku puutunud, mistõttu on raske hinnata, kuivõrd mõjutab muudatus lastekaitse spetsialistide töökoormust. Lisanduvaid juhtumeid on aasta jooksul tõenäoliselt siiski vähe ning need jaotuvad eri piirkondade vahel.

## **7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud**

Seaduse rakendamisega ei kaasne riigile otseseid tulusid ega kulusid. Kohaliku omavalitsuse üksused peavad edaspidi menetlema üürikomisjoni ja kohtute teateid juhtumitest, kus taotletakse eluruumi vabastamist, mida kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik. Lisanduvaid juhtumeid on eeldatavasti nii vähe, et otseseid kulusid see kaasa ei too ja töökoormus suureneb marginaalselt. KOV-i üksustest on enim mõjutatud Tallinna linn.

## **8. Rakendusaktid**

Rakendusakte ei ole selle eelnõuga seoses ette nähtud.

## **9. Seaduse jõustumine**

Seadus jõustub 2027. aasta 1. mail. Selline jõustumisaeg valiti, arvestades eelnõu menetlemise eeldatavat aega ning vajadust jätta seaduse rakendajatele ettevalmistusaeg uue regulatsiooni kohaldamiseks.

Kui rääkida üürilepingu erakorralise ülesütlemise tingimuste muutmisest seoses makseviivitusega, siis uuendatud normid kohalduvad ka enne käesoleva seaduseelnõu muudatuste jõustumist sõlmitud lepingutele. Seaduse jõustumisaeg on kujundatud selliselt, et see võimaldab turuosalistel end uuendustega kurssi viia ning soovi korral oma lepingulisi suhteid ümber kujundada.

## **10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumile, Rahandusministeriumile, Kliimaministeriumile ja Sotsiaalministeriumile. Eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks Tartu Ülikooli õigusteaduskonnale, Tallinna Ülikooli ühiskonnateaduste instituudile, Tallinna Tehnikaülikooli õiguse instituudile, Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutusele, Eesti Pangaliidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Notarite Kojale, Harju Maakohtule, Viru Maakohtule, Tartu Maakohtule, Pärnu Maakohtule, Tallinna Halduskohtule, Tartu Halduskohtule, Tallinna Ringkonnakohtule, Tartu Ringkonnakohtule, Riigikohtule, Lumi Capital OÜ-le, Domus Kinnisvara OÜ-le ja Rendin OÜ-le.

---

Algatab Vabariigi Valitsus ..... 2026

(allkirjastatud digitaalselt)