SELETUSKIRI

Eesti seisukohad Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse ettepaneku kohta, millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt)

Sissejuhatus

Euroopa Komisjon (edaspidi komisjon) esitas 9. septembril 2026 Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määruse eelnõu, millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik, ehk nn taskukohaste eluasemete õigusakti eelnõu. Ettepaneku õiguslik alus on Euroopa Liidu toimimise lepingu (ELTL) artikkel 114.

Algatus on osa komisjoni 16. detsembril 2025 avaldatud Euroopa taskukohaste eluasemete kavast, mille eesmärk on toetada liikmesriike eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse parandamisel. Kava keskendub neljale peamisele tegevussuunale: eluasemete pakkumise suurendamine, avaliku ja erasektori investeeringute kaasamine, eluasemekriisi leevendamiseks vajalike reformide toetamine ning kõige enam mõjutatud elanikkonnarühmade abistamine.

Süvenev eluasemekriis Euroopa Liidu liikmesriikides on tugevamalt päevakorda tõstatanud vajaduse tagada eluasemete taskukohasus, eriti elanikkonna kõige haavatavamate gruppide jaoks. Euroopa Komisjoni hinnangul puudub aga täna liiduülene ühtne raamistik hindamaks eluasemenappuse tõsidust ning reguleerimaks, et taskukohasuse tagamise eesmärgil võetavad meetmed oleksid põhjendatud, sobivad ja proportsionaalsed. Ühise raamistiku puudumine võib komisjoni hinnangul põhjustada õigusselgusetust eluasemevaldkonna meetmete rakendamise, säilitamise ja kohandamise tingimuste osas.

Komisjoni hinnangul on eluasemete taskukohasuse probleemid on eriti teravad suuremates linnades, suurlinnapiirkondades ja turismipiirkondades, kus eluasemete nõudlus ületab märkimisväärselt olemasolevat pakkumist. Taskukohaste eluasemete puudus mõjutab eelkõige väiksema sissetulekuga leibkondi, noori ja üliõpilasi, kuid üha enam ka keskmise sissetulekuga leibkondi ning oluliste avalike teenuste osutajaid, sealhulgas õpetajaid ja tervishoiutöötajaid. Komisjoni hinnangul mõjutab eluasemete kättesaadavuse halvenemine lisaks ka tööjõu liikuvust, hariduse ja töökohtade kättesaadavust, sotsiaalset sidusust ning konkurentsivõimet.

Eluasemete taskukohasuse halvenemise peamiseks struktuurseks põhjuseks peab komisjon eluasemete pakkumise ja nõudluse mittevastavust, mida võivad teatud piirkondades süvendada eluruumide kasutamine muul otstarbel kui peamise elukohana. Eelkõige on komisjon juhtinud tähelepanu lühiajaliste üüriteenuste kiirele kasvule, elamukinnisvara kasutamisele teisese elukohana ning eluruumide pikaajalisele tühjana seismisele. Komisjoni andmetel kasvas lühiajaliste üüriteenuste maht Euroopa Liidus aastatel 2018–2024 ligikaudu 93%. Kuigi lühiajalised üüriteenused toetavad turismisektorit ja pakuvad kinnisvaraomanikele täiendavaid sissetulekuvõimalusi, võivad need komisjoni hinnangul suure nõudlusega piirkondades vähendada pikaajaliseks elamiseks kättesaadavate eluruumide hulka ning suurendada survet

eluaseme- ja üürihindadele. Samas rõhutab komisjon, et eluasemeturgude olukord ja probleemide põhjused erinevad liikmesriigiti ning ka riikide eri piirkondade vahel.

Pakkumaks ELi ülest lahendust, esitas komisjon taskukohaste eluasemete õigusakti ettepaneku, mille eesmärgiks on ühtlustada eluasemesurve all olevate piirkondade definitsiooni ning luua ELi õigusesse ühtlane metoodika hindamaks, millal on üürituru olukord piisavalt tõsine, et õigustada lühiajalise üüriteenuse piiramist. Kuivõrd elamumajandus kuulub liikmesriikide pädevusse, luuakse EL tasemel vaid raamistik ning meetmete endi valik jääb komisjoni ettepaneku kohaselt liikmesriikide pädevatele asutustele.

Määruse ettepanekuga soovitakse eelkõige suurendada õigusselgust olukordades, kus liikmesriigid või kohalikud omavalitsused peavad vajalikuks piirata eluruumide kasutamist muul eesmärgil kui pikaajaliseks elamiseks. Eelnõu kohaldamisala hõlmab lisaks lühiajaliste üüriteenuste piirangutele ka meetmeid, millega piiratakse maa või elamukinnisvara omandamist või kasutamist muul eesmärgil kui majutaja peamise elukohana. Sellisteks meetmeteks võivad olla näiteks teise elukoha omandamise või kasutamise piirangud, pikaajaliselt tühjana seisvate eluruumide kasutuselevõttu soodustavad meetmed või elamukinnisvara reserveerimine kindlatele sihtrühmadele. Määruse ettepanekuga kehtestatakse ühised kriteeriumid eluasemesurve tuvastamiseks ning nõuded piiravate meetmete põhjendatusele, vajalikkusele, proportsionaalsusele ja mittediskrimineerivusele. Seejuures ei kohusta ettepanek liikmesriike nimetatud piiranguid kehtestama ega anna neile uusi iseseisvaid õigusi piirangute rakendamiseks, vaid määrab kindlaks ELi õigusest tulenevad tingimused meetmetele, mida liikmesriigid võivad oma riigisisese õiguse alusel kehtestada.

Õigusakti eelnõu keskendub peamiselt lühiajalisele üüriteenusele, lähtudes teenuste direktiivi 2006/123/EÜ ja lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 senistest meetmetest ja ELi pädevusest. Euroopa Liidu Kohus on oma praktikas tunnustanud, et eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamine võib kujutada endast ülekaalukat avalikku huvi, mis õigustab teatud tingimustel siseturu põhivabaduste piiramist. Samas ei sätesta senine ELi õigus ühtset metoodikat eluasemesurve hindamiseks ega täpseid tingimusi, mille alusel hinnata eluasemete taskukohasuse kaitseks rakendatavate piirangute põhjendatust ja proportsionaalsust. Lühiajaliste üüriteenuste määrusega (EL) 2024/1028 sätestati andmete kogumise, jagamise ning registreerimismenetluste raamistik, eesmärgiga parandada eluasemeturu läbipaistvust ja andmete kättesaadavust. Kõnealune määrus ei reguleeri aga otseselt seda, millistel tingimustel võivad pädevad asutused piirata lühiajaliste üüriteenuste osutamist eluasemete taskukohasuse tagamiseks. Seetõttu täiendab taskukohaste eluasemete õigusakti ettepanek komisjoni hinnangul olemasolevat õigusraamistikku, sätestades ühised nõuded selliste piirangute hindamiseks ja põhjendamiseks.

Koos määruse ettepanekuga avaldas komisjon 9. septembril 2026 ka õiguslikult mittesiduva soovituse (EL) 2026/2069 eluasemete taskukohasuse ja pakkumise kohta eluasemesurvega piirkondades. Soovituse eesmärk on toetada liikmesriike eluasemete pakkumise suurendamisel ja eluasemekriisi struktuursete põhjuste leevendamisel.

Eelnõu subsidiaarsustähtaeg on 17. novembril 2026.

Koostajad

Seletuskirja koostasid Kliimaministeeriumi ehituse ja elamumajanduse osakonna juhataja Lauri Suu (lauri.suu@kliimaministeerium.ee) elamumajanduse valdkonna juht Veronika Valk-Siska (veronika.valk-siska@kliimaministeerium.ee), digitaalehituse ekspert Jüri Rass (juri.rass@kliimaministeerium.ee) ja välissuhete osakonna nõunik Rahel Kelus (rahel.kelus@kliimaministeerium.ee). Valdkonna eest vastutab elukeskkonna ja ringmajanduse asekantsler Ivo Jaanisoo (ivo.jaanisoo@kliimaministeerium.ee).

Sisu ja võrdlev analüüs

Määrus pakub välja Euroopa Liidu ülese definitsiooni eluasemesurve all olevate piirkondade kohta ning uue raamistiku reguleerimaks taskukohasuse tagamise eesmärgil võetavaid meetmeid, täpsemalt lühiajalise üüriteenuse ja muu kui peamise elukoha omandamise või kasutamise piiramise meetmeid. Eelnõu artiklis 2 sätestatakse määruse kohaldamisala, artiklis 5 täpsustatakse kohaldamisalasse kuuluvaid meetmeid ning artiklites 6, 7, 8, 9 ja 10 sätestatakse nõuded, millele liikmesriikide pädevate asutuste võetavad ja määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed peavad vastama.

Artikkel 2. Kohaldamisala

Määruse ettepaneku artiklis 2 määratletakse määruse kohaldamisala, mis hõlmab kahte liiki meetmeid, mida pädevad asutused võivad rakendada eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse kaitsmiseks. Esiteks kohaldatakse määrust meetmetele, millega piiratakse lühiajalise majutuse üüriteenuste osutamist elamukinnisvaras või juurdepääsu nendele teenustele. Teiseks hõlmab määrus meetmeid, millega piiratakse sellise maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist, mida ei omandata ega kasutata peamise elukohana, sõltumata sellest, kas peamise elukohana kasutab kinnisvara omanik või muu isik (nt pikaajaline üürnik).

Määrust ei kohaldata meetmete suhtes, mida võetakse üksnes ülekaalukatel avaliku huviga seotud põhjustel, välja arvatud vajadus tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus. Samuti ei hõlma määrus üldisi kinnisvara omandamist ja võõrandamist, pärimist, pikaajalisi üürisuhteid, eluasemetoetusi, maksustamist, ehitusstandardeid ega ruumilist planeerimist reguleerivaid meetmeid, kui nende eesmärk ega mõju ei ole määruse kohaldamisalasse kuuluvate piirangute kehtestamine. Määrus ei kohaldu ka meetmetele, mille ainus eesmärk on rakendada lühiajalise majutuse üüriteenuste registreerimist käsitlevat määrust (EL) 2024/1028.

Ettepaneku artikli 2 lõike 2 ja põhjenduse 15 kohaselt ei kohaldata määrust meetmetele, mida võetakse üksnes muudel ülekaaluka avaliku huviga seotud põhjustel. Euroopa Komisjoni selgituse kohaselt kuulub meede määruse kohaldamisalasse, kui taskukohasuse kaitse on meetme tegeliku põhjenduse osa, sõltumata muudest eesmärkidest. Samas ei ole piisavalt selge, kas lühiajalise majutuse piirangud hõlmavad majutuseks ettenähtud hoonetes tegutsevaid professionaalseid majutusasutusi (hotellid, hostelid, korterhotellid).

Artikkel 5. Eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmetega seotud nõuded

Artikkel 5 sätestab lubatud piiravate meetmete tüübid: lühiajalise majutuse piirangud eluruumides, mis ei ole majutaja peamine eluase (art 5 lg 1 p a), ning sellise maa ja elamukinnisvara omandamise või kasutamise piirangud, mida ei omandata ega kasutata peamise elukohana (art 5 lg 1 p b). Artikli 5 lõike 2 kohaselt kohalduvad üksnes eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse kaitsega põhjendatud lühiajalise majutuse piirangud ainult majutusele, mida majutaja ei paku oma peamises elukohas. Täpsemad sisulised nõuded tuuakse välja artiklites 6 kuni 10.

Artikkel 6. Eluasemenappuse hindamine

Artiklis 6 sätestatakse eluasemesurve hindamise kriteeriumid, mille alusel peab pädev asutus kindlaks tegema, kas piirkonnas on põhjendatud eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse kaitseks piiravate meetmete rakendamine. Piirkonna käsitamiseks eluasemesurvega piirkonnana peavad olema täidetud kolm tingimust: (1) eluaseme hinna ja sissetuleku suhtarv on vähemalt 8, mis tähendab, et piirkonna keskmise suurusega eluruumi ostmiseks kulub kaheksa aasta kasutatav sissetulek elaniku kohta; (2) nimetatud suhtarv on viimase kümne aasta jooksul suurenenud ning (3) rahvastiku arengu ning eluasemete nõudluse ja pakkumise prognoosi põhjal ei ole tõenäoline, et eluasemesurve järgmise kolme aasta jooksul ilma kavandatava meetmeta väheneks. Kui eluaseme hinna ja sissetuleku suhtarv on vähemalt 10, ei ole viimase kümne aasta jooksul suhtarvu suurenemise tingimuse täitmine vajalik.

Hindamisel tuleb tugineda objektiivsetele, läbipaistvatele ja kontrollitavatele andmetele ning järgida määruse lisas sätestatud arvutusmetoodikat. Pädevatel asutustel on lubatud kasutada ka üksikasjalikumaid kohalikke andmeid, kui nende põhjal arvutatud näitajad on kooskõlas määruses sätestatud piirmääradega. Komisjonile antakse õigus delegeeritud õigusaktidega muuta eluaseme hinna ja sissetuleku suhtarvu piirmäärasid ning määruse lisas sätestatud andmeid, näitajaid ja arvutusmetoodikat, kui objektiivsed arengud seda põhjendavad.

Artikkel 7. Eluasemenappusega piirkonna territoriaalne ulatus

Artiklis 7 sätestatakse eluasemesurvega piirkonna territoriaalse ulatuse määramise nõuded, täpsemalt see, et eluasemesurvega piirkonna territoriaalne ulatus ei tohi olla suurem, kui on vajalik eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse kaitsmiseks. Selliseks piirkonnaks võib määrata linnaosa, kohaliku omavalitsuse, suurlinnapiirkonna, funktsionaalse linnapiirkonna, linnastu, maapiirkonna või osa neist.

Artikkel 8. Mittediskrimineerimine

Artiklis 8 sätestatakse diskrimineerimiskeelu põhimõte, mille kohaselt ei tohi eluasemete taskukohasuse ja kättesaadavuse kaitseks kehtestatavad meetmed otseselt ega kaudselt diskrimineerida liikmesriikide kodanikke nende kodakondsuse alusel ega liikmesriigis asutatud juriidilisi isikuid nende asutamiskoha liikmesriigi alusel.

Artikkel 9. Vajalikkus

Artiklis 9 sätestatakse meetmete vajalikkuse tõendamise nõuded. Piiravaid meetmeid võib rakendada üksnes juhul, kui need on põhjendatud vajadusega kaitsta eluasemete taskukohasust ja kättesaadavust artikli 6 alusel määratletud eluasemesurvega piirkonnas. Pädev asutus peab tõendama, et lühiajalise majutuse üüriteenuste osutamine või kinnisvara omandamine ja kasutamine muul eesmärgil kui peamise elukohana on vähemalt kolme meetme kehtestamisele eelneva aasta jooksul avaldanud piirkonna eluasemete taskukohasusele või kättesaadavusele olulist negatiivset mõju. Euroopa Komisjoni selgituse kohaselt ei pea asjaomane tegevus olema negatiivse mõju ainus ega peamine põhjus. Euroopa Komisjoni selgituse kohaselt ei pea asjaomane tegevus olema negatiivse mõju ainus ega peamine põhjus. Lühiajalise majutuse piirangute põhjendamisel võtab pädev asutus olemasolu korral arvesse lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 alusel kogutud andmeid (art 9 lg 2), kuid need ei ole ainus lubatud tõendusallikas. Pikaajaliselt tühjana seisvate eluruumide suhtes kehtestatavaid piiranguid ei tohi kohaldada põhjendatud kasutamata jätmise korral, näiteks ajutise eemalviibimise tõttu töö, õpingute või tervislikel põhjustel, samuti pärimismenetluse, õiguslike takistuste või eluruumi elamiskõlbmatuse korral.

Artikkel 10. Proportsionaalsus

Artiklis 10 sätestatakse kohaldamisalasse kuuluvate meetmete proportsionaalsuse nõuded. Kehtestatavad piirangud peavad olema eesmärgi saavutamiseks sobivad ega tohi minna kaugemale vajalikust. Meetmed peavad piirduma eluasemestressiga piirkonnaga ning nende rakendamise eel tuleb hinnata, kas sama eesmärki oleks võimalik mõistliku aja jooksul sama tõhusalt saavutada vähem piiravate meetmetega. Euroopa Komisjoni selgituse kohaselt ei nõuta vähem piiravate alternatiivide (nt pakkumist suurendavad meetmed, renoveerimine) eelnevat ammendamist ega meetmete hierarhiat; alternatiive tuleb arvestada siis, kui need on realistlikud ja mõistliku aja jooksul sama tõhusad. Euroopa Komisjoni selgituse kohaselt ei nõuta vähem piiravate alternatiivide (nt pakkumist suurendavad meetmed, renoveerimine) eelnevat ammendamist ega meetmete hierarhiat; alternatiive tuleb arvestada siis, kui need on realistlikud ja mõistliku aja jooksul sama tõhusad. Samuti tuleb järgida õiguskindluse ja õiguspärase ootuse kaitse põhimõtteid. Lühiajalise majutuse piirangud peavad olema suunatud eelkõige tegevusele, mis oma ulatuse, sageduse või ärilise iseloomu tõttu vähendab pikaajaliseks elamiseks kättesaadavate eluasemete hulka. Lisaks peab pädev asutus asjaomases piirkonnas kohaldama ja jõustama lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 nõudeid, sealhulgas registreerimise, andmete kontrollimise ja jagamise ning nõuetele mittevastavate majutuspakkumiste eemaldamisega seotud sätteid. Kinnisvara omandamise piirangud võivad kehtida üksnes pärast meetme kohaldamise algust omandatud kinnisvara suhtes. Pikaajaliselt tühjana seisvate eluruumide piirangute kujundamisel tuleb arvestada muu hulgas sama omaniku eluruumide arvu, eluruumi kasutamata jätmise kestust ning juriidiliste isikute kinnisvaraomandit. Kui meetmed mõjutavad olemasolevaid õiguspäraseid olukordi, tuleb ette näha asjakohased üleminekutingimused.

Artikkel 12. Meetmete kestus ja läbivaatamine

Artikli 12 kohaselt võetakse meetmed vastu kuni viieks aastaks. Pädev asutus peab regulaarselt üle vaatama, kas meede vastab jätkuvalt artiklite 6–10 nõuetele; esimene ülevaatus tuleb teha viie aasta jooksul meetme vastuvõtmisest. Meedet võib pikendada, kui ülevaatuse tulemusel on nõuded jätkuvalt täidetud; kui ei ole, tuleb meede põhjendamatu viivituseta tühistada.

Artikkel 13. Meetmete avaldamine

Artikli 13 kohaselt avalikustab pädev asutus enne meetme, selle pikendamise, muutmise või tühistamise jõustumist teabe meetme kohta, sealhulgas artiklite 6–10 täitmiseks tehtud hindamised, eluasemesurvega piirkonna ja meetme täpse territoriaalse ulatuse ning meetme kestuse.

Artikkel 14. Kehtivad meetmed

Artikli 14 kohaselt ei kohaldata määrust enne selle jõustumist vastu võetud meetmetele, kuid pädev asutus võib need määruse kohaselt üle vaadata.

Artikkel 15. Delegeeritud volituste rakendamine

Artikli 16 kohaselt hindab Euroopa Komisjon viie aasta jooksul pärast määruse jõustumist selle mõju siseturu toimimisele ning eluasemete taskukohasusele ja kättesaadavusele ning esitab aruande Euroopa Parlamendile, nõukogule, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomiteele ning Regioonide Komiteele.

EL asja vastavus subsidiaarsuse ja proportsionaalsuse põhimõtetele

Ettepanekute õiguslik alus on Euroopa Liidu toimimise lepingu (ELTL) artikkel 114. Algatuse eesmärk on parandada siseturu toimimist, luues ühise raamistiku siseturu toimimist mõjutavate taskukohasuse eesmärgil võetavate elamumajanduse sekkumismeetmete hindamiseks. Kuigi eluasemepoliitika jääb liikmesriikide ning nende ametiasutuste pädevusse, võivad komisjoni hinnangul teenuste osutamist või elamukinnisvara omandamist või kasutamist mõjutavad meetmed piirata siseturu vabadusi ja seetõttu tehakse ettepanek kohaldada nende suhtes Euroopa Liidu õigust.

Subsidiaarsus

Eesti hinnangul on komisjoni ettepanek vastuolus subsidiaarsuse põhimõttega ning komisjoni esitatud subsidiaarsuse põhjendus ei ole piisav. Eluasemesurve on oma olemuselt tugevalt kohalik ja regionaalne nähtus ning selle lahendamine ei nõua tingimata ühtset EL-tasandi menetlusraamistikku.

Kuigi liikmesriike ei kohustata määruses mainitud meetmeid rakendama ning täpsemate sekkumiste valik jäetakse liikmesriikide pädevatele asutustele, sätestab määrus väga detailselt eluasemesurve hindamise metoodika ning määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed ning võib seeläbi piirata liikmesriikide pädevate asutuste otsustusõigust. Komisjon ei ole Eesti hinnangul piisavalt põhjendanud, miks on siseturu toimimise parandamiseks vajalik kehtestada

ELi tasandil siduv ja detailne metoodika, sealhulgas ühtsed eluaseme hinna ja sissetuleku suhtarvu piirmäärad. Samuti viitab komisjon õigusselguse vajadusele siseturul, kuid Eesti hinnangul on see argument kitsas. Eelnõus ei ole piisavalt selgitatud, miks ei oleks õigusselgust võimalik saavutada liikmesriikide otsustusõigust vähem piiravate alternatiividega, näiteks ühiste suuniste või olemasoleva ELi õigusraamistiku täpsustamise kaudu.

Komisjon toob välja, et Euroopa Liidu Kohus on küll tõlgendanud taskukohasust puudutavaid õiguslikke põhimõtteid, kuid kehtivas õiguses puudub konkreetne eluasemesurve all oleva piirkonna definitsioon või täpsem raamistik eluasemesurve hindamiseks ning vastavate sekkumiste rakendamiseks. Komisjon näeb metoodika ühtlustamises lisandväärtust ning leiab, et nii vähendataks erinevate riiklike meetodite kasutamisest tulenevat õigusselgusetust. Kuid asjaolu, et liikmesriigid rakendavad erinevaid meetodeid, peegeldab eluasemeturgude erinevat olukorda ega tõenda Eesti hinnangul, et eluasemesurve hindamise metoodika ühtlustamine liidu tasandil annaks liikmesriikide tasandil võetavate meetmetega võrreldes selget lisandväärtust.

Eesti leiab, et peamine roll eluasemekriisi leevendamisel lasub liikmesriikide pädevatel asutustel ning liikmesriikidel peab igal juhul säilima vabadus kujundada eluasemepoliitikat vastavalt kohalikele oludele. Eesti hinnangul on liikmesriikide eluasemeturgude tingimused on liialt erinevad õigustamaks liiduülest lähenemist.

Proportsionaalsus

Määruse eelnõu ei sätesta liikmesriikidele kohustuslikke meetmeid, ei ühtlusta liikmesriikide eluasemepoliitikasuundi ega sätesta kohustuslikus korras poliitikameetmete sisu. Kuigi eelnõu on komisjoni hinnangul kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega, on liiduülese sekkumise ja siduva metoodika lisandväärtus Eesti hinnangul küsitav. Eesti leiab, et komisjon ei ole piisavalt põhjendanud, et liidu tasandil kehtestatavad detailsed ja ühtsed kriteeriumid on eesmärgi saavutamiseks vajalikud ega lähe kaugemale, kui on vajalik.

Liikmesriikide eluasemeturu ülesehitus ning väljakutsed erinevad märkimisväärselt ning lühiajalise üüri mõju eluasemeturule on liikmesriikides ja piirkondades väga erinev. Ühes riigis või linnas toimivad meetmed ei pruugi teises anda soovitud tulemusi. Eestis on lühiajalise majutuse mõju majandusele ja turismile oluline, kuid mõju eluasemeturule on üldiselt vähene ja piirkondlik, avaldudes peamiselt üksikutes suure turismikoormusega piirkondades nagu näiteks Tallinna vanalinn ja Pärnu rannapiirkond. Seetõttu peavad võimalikud lahendused lähtuma kohalike turgude eripäradest ning jääma liikmesriikide otsustada. Sama põhimõte sisaldub ka Eesti 10.02.2023 kinnitatud seisukohtades lühiajaliste üüriteenuste määruse ettepaneku kohta, mille kohaselt peab liikmesriikidele säilima otsustusõigus lühiajaliste üüriteenuste osutamise ja turule juurdepääsu tingimuste määramisel.

Arvestades, et eluasemeturud ja eluasemepoliitika kujundamine on olemuselt tugevalt seotud kohalike ja piirkondlike oludega, vajab täiendavat põhjendamist, miks on vajalik kehtestada liidu tasandil niivõrd detailsed ja ühtsed kriteeriumid eluasemesurve tuvastamiseks. Komisjon on esitanud lävendite tundlikkusanalüüsi, mille kohaselt vastaks hinna ja sissetuleku suhte lävend 8 koos 10-aastase kasvunõudega ligikaudu 42%-le NUTS 3 piirkondadest, kus elab

46,8% elanikkonnast. Eesti hinnangul on vaja selgitada, kuidas on hinnatud lävendite sobivust erinevate eluasemeturgude kontekstis ning milline on nende koostoime piirkondlike eripäradega.

Lisaks tõusetub küsimus seoses määruse ettepaneku mõjuga kohaliku omavalitsuse põhiseaduslikule enesekorraldusõigusele. Eesti Vabariigi põhiseaduse § 154 kohaselt otsustavad ja korraldavad kohalikud omavalitsused kohaliku elu küsimusi seaduste alusel iseseisvalt. Kuigi määruse ettepanek ei muuda otseselt liikmesriigi sisest pädevuste jaotust ega kohusta kohalikke omavalitsusi piiravaid meetmeid rakendama, seaks see määruse kohaldamisalasse kuuluvate meetmete kehtestamisele siduvad sisulised ja menetluslikud tingimused. Need võivad kitsendada kohalike omavalitsuste võimalusi kujundada elamumajanduse meetmeid vastavalt kohalikele oludele ning põhjustada täiendavat halduskoormust. Eesti hinnangul ei ole komisjon piisavalt põhjendanud, miks on niivõrd detailsete tingimuste kehtestamine ELi tasandil vajalik. Seetõttu ei toeta Eesti praegusel kujul taskukohaste eluasemete õigusakti rakendamist.

Esialgse mõjude analüüsi kokkuvõte

Määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed on eelnõu kohaselt liikmesriikidele vabatahtlikud, aga nende rakendamisel võib Eesti õiguse kontekstis kaasneda riive nii otsustusvabadusele kui ka ettevõtlusvabadusele, kuivõrd avalik võim piiraks tehinguid, kus kinnisvara ostetakse puhtalt investeeringuteks, teiseks koduks või üürimise eesmärkidel. Kui pädev asutus (nt kohalik omavalitsus) lubaks eluasemenappuse piirkondades kehtestada tingimusi, et teatud elamumaad või kortereid tohivad omandada üksnes kindlad isikuterühmad ning et ostja peab seda ise elukohana kasutama, piirab see oluliselt müüja vabadust valida müügilepingu teist poolt ja parimaid tingimusi kinnisasja võõrandamiseks. Sellest tulenevalt võivad kohaldatavad meetmed oluliselt riivata omandipõhiõigust, omaniku kasutus- ja käsutusõigust, lepinguvabadust ning privaatautonoomiat, sest need võivad rakendamise korral piirata nii vara kasutusviisi kui ka isikute ringi, kellele võib kinnisvara võõrandada. Lisaks võib juba omandi kasutamise piiramise võimaluse olemasolu tekitada kinnisvarasektoris õiguslikku ebakindlust, mis mõjutab investeerimis- ja arendusotsuseid ka siis, kui piiranguid hiljem ei kehtestata.

Kuivõrd Eesti markeerib muu hulgas eelmainitud põhjustel eelnõu vastuolu subsidiaarsuse põhimõttega ning kuna määruse ettepanek ei kohusta ka praegusel kujul liikmesriike piiravaid meetmeid kehtestama, on allpool toodud majanduslikud, keskkonnaalased, sotsiaalsed ja halduslikud eelkõige kaudsed ja teoreetilised.

<u>Mõju elus- ja looduskeskkonnale</u>

Lühiajalise üürituru piiramise meetmed ei pruugi saavutada soovitud eesmärki ehk suurendada taskukohaste eluasemete pakkumist. Samal ajal võivad need vähendada ehitus- ja renoveerimistegevust ning piirata uute või renoveeritud eluruumide turule jõudmist, pidurdades seeläbi elukeskkonna parandamist ja edasiarendamist.

Kui linnades jääks rohkem eluasemeid püsielanike kasutusse, võib väheneda elanike väljatõrjumine äärealadele, valglinnastumine, pendelränne, transpordiheitmed ja uute maa-alade hõivamine. Samas oleks mõju tõenäoliselt kaudne ja piirkonniti erinev, sest Eesti eluasemevaldkonna teekaardi kohaselt on lühiajalise üürituru negatiivne mõju Eestis üldiselt vähene ning avaldub peamiselt üksikutes suure turismikoormusega piirkondades, nagu Tallinna vanalinn ja Pärnu rannapiirkond.

Mõju majandusele

Kuivõrd Eesti markeerib eelnõu vastuolu subsidiaarsuse põhimõttega, ning samuti on määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed vabatahtlikud ja võivad põhjustada omandiõiguse riivet, on majanduslikud mõjud eelkõige teoreetilised ja kaudsed. Eesti leiab, et lühiajalise üüriteenuse piiramine eluasemesurvega piirkondades ei pruugi suurendada taskukohaste eluasemete kättesaadavust. Nendes piirkondades võivad lühiajaliseks üüriks kasutatavad eluruumid olla eluasemeturul kohalikele elanikele endiselt liiga kallid ning võib kaasneda oht, et eluruumid võivad piirangute kehtestamisel jääda hoopis tühjaks. Samal ajal vähendaksid piirangud omanike tulu teenimise võimalusi ja kinnisvara investeerimisatraktiivsust. Majutuskohtade pakkumise vähenemine võib kaasa tuua kõrgemad majutushinnad, turistide arvu vähenemise ning kohalike teenindusettevõtete tulude languse. Lühiajaline üüriteenus on tihedalt seotud majutus- ja turismisektoriga ning mõjutab eelkõige majutusturu, sealhulgas hotellituru toimimist. Seetõttu tuleks selle reguleerimisel hinnata lisaks eluasemepoliitilistele eesmärkidele ka mõju majutusettevõtlusele ja piirkonna turismimajandusele. Kuna eluruumi omamisega kaasnevad püsikulud ka siis, kui eluruum on kasutuseta, on siiski tõenäolisem, et osa senistest lühiajalise üüri eluruumidest suunatakse pikaajalisele üürile, muuks kasutuseks või müüki; samas võib suureneda ka varjatud lühiajaline üürimine alternatiivsete kanalite kaudu. Lisaks võivad lühiajalise üüri nõudlus ja hinnasurve nihkuda piirangutega hõlmamata naaberpiirkondadesse. Turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsuse andmetel oli lühiajalise üüri kogutulu Eestis 2025. aastal 103,9 miljonit eurot, millest 86% teenisid juriidilised isikud; lühiajalise üüri osakaal tavaeluruumidest oli suurim Pärnus (3,8%), Tallinnas ja Tartus 1,4%.

Mõju regionaalarengule

Kuivõrd Eesti markeerib eelnõu vastuolu subsidiaarsuse põhimõttega, ning samuti on määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed vabatahtlikud ja võivad põhjustada omandiõiguse riivet, on mõjud regionaalarengule eelkõige teoreetilised ja kaudsed. Eesti kontekstis oleks meetmete rakendamine kohasem kõrgema kinnisvara hinnaga piirkondades, Harju-, Pärnu-, ja Tartumaal, kus toimub aktiivne lühiajalise üüri pakkumine mistõttu. Teistes piirkondades on piirangute seadmiseks nõutavate eeltingimuste (kinnisvara hinna suhe sissetulekusse) täitmise tõenäosus ja eelkõige piirangute rakendamise objektiivne vajadus on väike. Kuigi meetmete rakendamine on liikmesriikidele vabatahtlik, rõhutame siiski nende võimalikku negatiivset mõju regionaalarengule, kuivõrd teise elukoha omamine, näiteks talve- ja suvekodu või linna- ja maakodu pidamine, on Eestis laialt levinud. Teise elukoha omamise piiramine eelnimetatud ja ühtlasi ka peamisteks töö ja õpirände sihtkohtadeks olevates piirkondades võib teoreetiliselt kaasa tuua ka sundvaliku ühe elukoha kasuks suuremates keskustes ning vähendada

kinnisvaranõudlust, pärssida elukohtade soetamist ja hoonete renoveerimist ning seeläbi aeglustada suurtest linnaregioonidest väljaspool asuvate piirkondade korrastamist ja arengut. Samuti võib teoreetiliselt väheneda hooajaliste elanike tarbimine, mis halvendab kohalike teenuste ja ettevõtete elujõulisust. Kinnisvara väärtuse langus võib omakorda nõrgendada omanike investeerimisvõimet ja suurtest linnaregioonidest väljaspool asuvate piirkondade atraktiivsust. Sundvalik ühe registrijärgse elukoha kasuks nimetatud keskustes toob kaasa maksutulu liikumise. Piirangud võivad seetõttu süvendada ääremaastumist ja suurendada piirkondlikku ebavõrdsust. Negatiivne mõju oleks tõenäoliselt suurim kahaneva elanikkonna ja nõrga kinnisvaraturuga piirkondades.

Lühiajalise üüri piiramine võib lisaks vähendada turismi-, majutus- ja teenindussektori tulusid, eelkõige piirkondades, kus lühiajalise üüri osakaal ja turismi tähtsus on suurem (nt Pärnus ja saartel). Arvestades määruse eesmärki, rakendataks meetmeid liikmesriikides tõenäoliselt eelkõige tiheasustusega ja suure nõudlussurvega linnapiirkondades, mistõttu avalduks mõju regionaalarengule peamiselt kaudselt: kui teise elukoha omamist piiratakse eluasemesurvega linnapiirkonnas, võivad kahepaiksed leibkonnad loobuda maapiirkonnas või väiksemas keskuses asuvast kinnisvarast või koonduda keskustesse, mis võib süvendada maapiirkondade rahvastiku kahanemist. Samas võib mõju jääda piiratuks, kuna piiranguid on teatud juhtudel võimalik vältida (nt kinnisvara võõrandamisega pereliikmele või juriidilisele isikule), mis omakorda raskendab järelevalvet.

Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele

Kuivõrd Eesti markeerib eelnõu vastuolu subsidiaarsuse põhimõttega, ning samuti on määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed vabatahtlikud ja võivad põhjustada omandiõiguse riivet, on mõjud riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele eelkõige teoreetilised ja kaudsed. Teise elukoha omamise ja lühiajalise üüri piirangute rakendamine võib suurendada riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste halduskoormust ning kulusid. Täiendavate registreerimis-, kontrolli- ja järelevalvemenetluste rakendamine eeldab uute tööprotsesside ja infosüsteemide väljatöötamist, täiendavat tööjõudu ning rikkumiste menetlemist. Eriti koormav võib järelevalve olla kohalikele omavalitsustele, kelle haldus- ja finantsvõimekus on piiratud. Samas tuleb arvestada, et artikli 3 lõike 1 kohaselt ei kohaldata taskukohasusega põhjendatud lühiajalise majutuse piirangule teenuste direktiivi 2006/123/EÜ, sealhulgas selle artikli 15 lõikes 7 sätestatud kohustust teavitada Euroopa Komisjoni. Piirangu kehtestamisel langeb seega ära teavitamisega seotud halduskoormus, kuid ühtlasi kaob komisjoni senine eelkontroll, mistõttu peab piirangute põhjendatuse ja proportsionaalsuse kontroll olema tagatud riigisiseselt.

Väiksemates ja kahaneva elanikkonnaga piirkondades võivad piirangud vähendada kinnisvarainvesteeringuid, turismitulu, hooajalist ettevõtlust ja kohalike teenuste tarbimist. Selle tulemusel võib väheneda kohalike omavalitsuste maksutulu ning suureneda korrastamata ja alakasutatud hoonete arv. Elamufondi seisundi halvenemine võib omakorda suurendada omavalitsuste vajadust panustada piirkondade korrastamisse, ohutuse tagamisse ja kohaliku arengu toetamisse. Seetõttu võivad piirangud halvendada eelkõige väiksemate, maapiirkondade, saarte ja piirialade omavalitsuste finantsseisundit ning võimet tagada avalike

teenuste kättesaadavus. Selline mõju avalduks eelkõige kaudselt, kui piirangud kehtestatakse linnapiirkondades ning omanikud loobuvad seetõttu teisest elukohast väiksemates piirkondades.

Mõju riigirahandusele

Kuivõrd Eesti markeerib eelnõu vastuolu subsidiaarsuse põhimõttega, ning samuti on määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed vabatahtlikud ja võivad põhjustada omandiõiguse riivet, on mõjud riigirahandusele eelkõige teoreetilised ja kaudsed. Kavandatavad piirangud võivad vähendada maksulaekumisi ja suurendada avaliku sektori kulusid. Lühiajalise majutuse käibe vähenemine võib kahandada tulu-, käibe- ja tööjõumaksu laekumisi ning pärssida turismiga seotud majandustegevust. Selle kaudne mõju võib avalduda toitlustus-, transpordi-, kaubandus- ja muude teenuste tulude ning nendelt tasutavate maksude vähenemises. Teise elukoha omamise piiramine võib vähendada kinnisvaratehinguid, välisinvesteeringuid ja renoveerimistegevust, nõrgendades veelgi riigi ja kohalike omavalitsuste tulubaasi. Samal ajal kaasnevad piirangutega registreerimis-, kontrolli- ja järelevalvesüsteemide loomise ning rikkumiste menetlemise kulud. Täiendavaid kulusid võivad põhjustada õigusvaidlused. Määrus ise hüvitamise kohustust ei sätesta; võimalikud hüvitisnõuded võivad tuleneda riigisisesest õigusest ning Euroopa Liidu põhiõiguste harta artiklist 17 (omandiõigus). Piiriäärsetes ja kahaneva elanikkonnaga piirkondades võib kinnisvaranõudluse vähenemine suurendada omavalitsuste sõltuvust riigi toetustest ning vajadust rahastada täiendavalt kohalikke teenuseid ja regionaalarengut.

Eesti seisukohad ja nende põhjendused

1. **Eesti leiab, et taskukohaste eluasemete õigusakti eelnõu ei ole kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega. Euroopa Liidu taskukohaste eluasemete algatuste kujundamisel tuleb hoiduda Euroopa Liidu pädevuste laiendamisest elamumajanduse ja lühiajalise üüri valdkonnas ning liikmesriikidele peab säilima õigus otsustada lühiajaliste üüriteenuste reguleerimise ning turule juurdepääsu tingimuste üle.**

Selgitus: Lühiajalise üüri mõju eluasemeturule on liikmesriikides ja piirkondades väga erinev. Ühes riigis või linnas toimivad meetmed ei pruugi teises anda soovitud tulemusi. Eestis on lühiajalise majutuse mõju majandusele ja turismile oluline, kuid mõju eluasemeturule on üldiselt vähene ja piirkondlik, avaldudes peamiselt üksikutes suure turismikoormusega piirkondades. Seetõttu peavad võimalikud lahendused lähtuma kohalike turgude eripäradest ning jääma liikmesriikide otsustada. Sama põhimõte sisaldub ka 10. veebruaril 2023 Riigikogu Euroopa Liidu asjade komisjoni istungil kinnitatud Eesti seisukohtades lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 ettepaneku kohta, mille kohaselt peab liikmesriikidele säilima otsustusõigus lühiajaliste üüriteenuste osutamise ja turule juurdepääsu tingimuste määramisel.

Lisaks võivad määruse kohaldamisalasse kuuluvad meetmed Eesti õiguse seisukohalt oluliselt riivata omandipõhiõigust, omaniku kasutus- ja käsutusõigust, lepinguvabadust ning

privaatautonoomiat, sest need võivad rakendamise korral piirata nii vara kasutusviisi kui ka isikute ringi, kellele võib kinnisvara võõrandada. Kuna eluasemepoliitika eesmärke on võimalik piisavalt saavutada liikmesriikide ja kohalike omavalitsuste tasandil, on ettepanek Eesti hinnangul vastuolus subsidiaarsuse põhimõttega ning Eesti ei toeta määruse menetlemist praegusel kujul.

2. **Eesti ei toeta lühiajaliste üüriteenuste määrusega sätestatud raamistiku kohustuslikuks muutmist.**

Selgitus: Teeme ettepaneku eelnõust välja jätta artikkel 10 lõige 1 punkt e), mis sisuliselt teeks kohustuslikuks lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 rakendamise. Lühiajaliste üüriteenuste määrus on aga vastu võetud *opt-in* põhimõttega, mis tähendab, et liikmesriigid ei pea registreerimissüsteemi rakendama, kuid selle rakendamisel tuleb kasutada määruse raamistikku. Lühiajalise üürimise andmeid on võimalik saada ka teistest allikatest ning vajaduse korral tuleks hinnata olemasolevate õigusaktide, sealhulgas direktiivi (EL) 2021/514 (DAC7) ja turismistatistika raamistiku, kohandamist viisil, mis võimaldab juba kogutud andmeid kasutada tõhusamalt ka statistika ja elamumajandusega seotud ülesannete täitmiseks. Prioriteediks peaks olema andmete ühekordse esitamise (*once-only*) põhimõtte rakendamine ja olemasolevate andmete parem kasutamine, mitte uute nõuete või andmekogumiskohustuste loomine.

3. **Eluasemesurve hindamise metoodika peab arvestama liikmesriikide statistilist eripära ja selle definitsioon ei tohi kujuneda Euroopa Liidu tulevase eluasemerahastuse või riigiabi eeltingimuseks. Euroopa Liidu rahastuse toel peab olema võimalik lahendada ka muid piirkondlikke eluasemeturu probleeme, sealhulgas eluasemete kvaliteedi, rekonstrueerimise ja kättesaadavusega seotud kitsaskohti, sõltumata piirkonna vastavusest eluasemesurve kriteeriumidele. Eesti peab oluliseks, et tähelepanu pööratakse ka piirkondadele, kus vaatamata pealtnäha taskukohasele hinnatasemele ei ole aastakümneid lisandunud kvaliteetseid eluasemeid.**

Selgitus: Pädev asutus peab saama kasutada riiklikke või piirkondlikke sissetuleku- ja hinnaandmeid, sh leibkonnapõhiseid näitajaid, ilma et tuleks eraldi tõendada nende vastavust komisjoni andmekogumile. Eesti palub täpsustada keskmise suurusega eluruumi arvestamise alust, võimaldada arvestada ka eluruumi keskmist kvaliteeti (nt hoonete ehitusperioodi ja elamufondi koosseisu) liikmesriigi enda määratluse alusel ning põhjendada hinna ja sissetuleku suhtarvu läviväärtusi. Eluasemesurve hindamisel peab olema võimalik arvestada täiendavaid objektiivseid näitajaid, nagu uute eluasemete pakkumine, vakantsus, rahvastiku- ja tööturu areng.

Peame väga oluliseks, et eluasemenappusega piirkondade määratlemise metoodika sobiks liikmesriikide kohalike tingimustega. Hinna ja sissetuleku suhe võib olla esmane sõelumisnäitaja, kuid piirkonna lõplik hindamine eluasemenappusega piirkonnaks peaks põhinema mitme näitaja terviklikul hindamisel. Nende näitajatena võiks täiendavalt kaaluda näiteks piirkonna eluasemete müügi- ning üüripakkumiste arvu, uute eluasemete lisandumist,

tühjade ja alakasutatud ruumide arvu, rahvastiku arvu muutust ning kohaliku tööturu arengut. Lisaks toome välja, et eluaseme ostmise ja finantseerimise võimekust hinnatakse praktikas eelkõige leibkonna, mitte üksikisiku tasandil. Seetõttu võib üksikisiku sissetulekutele tuginev näitaja, eri leibkonnatüüpide ja piirkondade puhul anda moonutatud tulemuse. Samas tuleb arvestada, et kõrge hinnatase võib tuleneda ka üldisest nõudluse ja pakkumise tasakaalustamatusest, mida lühiajalise üüri või teise elukoha piiramine ei lahenda.

Eelnõu eluasemesurve hindamise metoodika lisa punktide 1 ja 2 kohaselt arvutatakse eluaseme hind NUTS 3 ja sissetulek NUTS 2 tasandil. Eesti puhul vastab NUTS 2 tasand tervele riigile, mistõttu võrreldakse piirkondlikku (nt Harju- või Ida-Virumaa) hinda riigi keskmise sissetulekuga ning see moonutab tulemust: Harjumaa eluasemed näivad vähem ja Ida-Virumaa eluasemed rohkem kättesaadavad, kui need tegelikult on. Eesti peab oluliseks, et metoodikas kasutataks hinna ja sissetuleku puhul sama territoriaalset tasandit (NUTS 3) või võimaldataks kasutada piirkondlikke riiklikke sissetulekuandmeid. Lisa punkti 3 kohaselt arvutatakse läviväärtused viimaste kättesaadavate aastaste vaatluste alusel; ühe aasta andmed võivad olla mõjutatud ühekordsetest teguritest (nt aasta, mil müüakse suur hulk uusi ja kallimaid eluasemeid). Stabiilsema tulemuse annaks hinna ja sissetuleku mitme aasta libisev keskmine, mida tuleks metoodikas võimaldada.

Näiteks Eesti uus üleriigiline planeering "Eesti 2050" (ÜRP) on koostatud leibkonnapõhise metoodikaga, mille künnised on seotud konkreetsete planeerimiseesmärkidega. Taskukohaste eluasemete õigusakti metoodika (NUTS 2 tasandil) ei ühildu otseselt ÜRP rakendamise loogikaga ega Eesti planeerimissüsteemiga, mistõttu leibkonnapõhiste riiklike andmete kasutamine peab olema lubatud ilma ümberarvutuseta. Seetõttu peab Eesti oluliseks, et liikmesriik saaks kasutada oma metoodikat ja andmeid, sh leibkonnapõhiseid näitajaid, ilma et neid tuleks komisjoni andmekogumi alusele ümber arvutada. Kui see ei ole võimalik, tuleks määruses vähemalt selgitada, kuidas leibkonnapõhist suhet läviväärtustega 8 ja 10 võrrelda.

Samuti peab Eesti oluliseks, et artikli 6 alusel hinnatavad eluasemesurve kriteeriumid ei muutuks ELi eluaseme- ega investeeringutoetuste saamiseks eeltingimuseks. Komisjon avaldas koos määruse ettepanekuga soovituse (EL) 2026/2069, milles nähakse ette toetus liikmesriikide pakkumispoolsetele meetmetele. On oluline, et kahaneva elanikkonnaga ja nõrga kinnisvaraturuga piirkondades, kus eluasemesurve testi läbimise tõenäosus on väike, ei jääks pakkumise suurendamise meetmed ELi toetusmeetmetest ilma üksnes seetõttu, et nendes piirkondades ei täitu artikli 6 läviväärtused. Kinnisvaraturgu arendavad tegevused ja eelkõige kvaliteetse kinnisvara suurem pakkumine väljaspool eluasemesurve piirkondi, kus täna turutingimustel kinnisvara arendamine on vähene, aitab vähendada rändesurvet kõrgema hinnatasemega piirkondadesse, kus rände üheks põhjuseks on just turutingimustel arendatud kvaliteetne kinnisvara ja elu- ning töökeskkond. Siserände lähtepiirkondade elamumajanduse adresseerimata jätmine toob kaas põhjendamatult suured kulutused eluasemeprobleemide lahendamiseks rände sihtpiirkondades, sh muu taristu asendamise vajaduse kulud, lisaks elukondlikule kinnisvarale.

Eriti oluline on see risk Eesti maapiirkondade ajalooliste linnasüdamete kontekstis. Nendes piirkondades on hinna ja sissetuleku suhe tavaliselt 3-5, mis jääb selgelt alla artikli 6 lävendit

8, mistõttu piirkond ei kvalifitseeru eluasemesurve piirkonnaks taskukohaste eluasemete õigusakti tähenduses. Samas on seal tõsine struktuurne elamufondi kvaliteediprobleem: valdav osa hoonetest on ehitatud enne 1960. aastat, elanikkond kahaneb ja turg ei toeta erarahastusega renoveerimist. Üleriigiline planeering „Eesti 2050“ seab nende piirkondade elamufondi kvaliteedi tõstmise ja üüripindade kättesaadavuse parandamise sõnaselgeks eesmärgiks. Kui komisjon kasutab taskukohaste eluasemete õigusakti metoodikat tulevaste SF 2028–2034 eluasemeinstrumentide geograafilise fookuse alusena, nagu eelnõuga avaldatud soovitus juba viitab (investeeringud suunatakse eelkõige eluasemesurve piirkondadesse), jäävad need piirkonnad EL toetustest ilma just siis, kui struktuurne vajadus on suurim. Seega peab Eesti oluliseks, et eluasemestressi kriteeriumid ei saaks SF vahendite ega riigiabi raamistiku rakendamise geograafiliseks eeltingimuseks ning et kahanevate piirkondade elamufondi kvaliteedi parandamine jääks iseseisvalt rahastamiskõlblikuks eesmärgiks, sõltumata taskukohaste eluasemete õigusakti kvantitatiivsetest lävedest.

Eluasemesurve kriteeriumid peaksid olema liikmesriigispetsiifilised, mh võtma arvesse hoonefondi kvaliteeti ja turutõrgetest tulenevat erinevat uuenemise määra erinevates turusituatsioonides olevates piirkondades, mis nõrgema konjunktuuriga piirkondades muudab just kvaliteetse kinnisvara (eelkõige korterid) olemuslikult kättesaamatuks, kuna turutingimustel neid ei arendata, ning takistab muuhulgas kõrgema kvalifikatsiooniga tööjõu kättesaadavust piirkondades ja majanduse regionaalselt tasakaalustatud arengut.

4. **Eesti peab vajalikuks, et määrus ei laieneks üldisele planeerimisõigusele ega mitme eesmärgiga meetmetele, mille aluseks on muud ülekaalukad avalikud huvid, sealhulgas muinsuskaitse, turismikorraldus ja julgeolek. Samuti tuleb selgelt sätestada, et kohaldamisalasse ei kuulu taskukohaste eluasemete pakkumist kohustavad meetmed, sealhulgas nõuded rajada nõudlussurvega piirkondades kindel osa taskukohaseid eluasemeid ja tagada avaliku toetusega eluasemete pikaajaline taskukohasus.**

Selgitus: Õigusakt peab kehtima ainult meetmetele, mida põhjendatakse üksnes eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavusega. Eelnõu kohaldub hetkel meetmetele, mida põhjendatakse eluaseme taskukohasusega, ning jätab teenuste direktiivi alla ainult need meetmed, mida võetakse üksnes muudel avaliku huvi põhjustel. Euroopa Komisjoni selgituse kohaselt on kriteerium selge: meede kuulub kohaldamisalasse, kui taskukohasus on osa selle tegelikust põhjendusest, sõltumata muudest eesmärkidest. Eesti hinnangul kaasneb sellise laia tõlgendusega risk, et kohaldamisalasse loetakse meetmeid, mille peamine eesmärk on muu avalik huvi ja mille põhjendustes on taskukohasusele viidatud üksnes kaudselt. Seetõttu on oluline, et taskukohaste eluasemete õigusakt kohaldub ainult meetmetele, mida põhjendataks üksnes eluaseme taskukohasusega.

Majutusteenuse mõiste täpsustamine turismiseaduses on üleriigiline reegel. Selle eesmärk on kaitsta oma kodu aeg-ajalt välja üürivat inimest ja jõustada majutusteenusele juba kehtivad külaliste registreerimise, tarbijakaitse ja maksunõuded nende suhtes, kes sisuliselt osutavad majutusteenust. Kui selline reegel loetaks õigusakti meetmeks, peaks see läbima eluasemesurve testi, mida üleriigiline reegel ei saa kunagi läbida, kuna eluasemesurvega piirkond on

määratletud riigi osa tasandil. Komisjoni selgituse kohaselt jääb selline meede kohaldamisalast välja, kui selle põhjenduses ei ole eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse kaitset; seetõttu on oluline, et selliste meetmete põhjendused oleksid selgelt piiritletud. Sama kehtib omavalitsuste planeeringu- ja muinsuskaitsemeetmete kohta. Näiteks Pärnus on lühiajalise üüri osakaal tavaeluruumidest Eesti suurim (3,8%), kuid meie esialgse hinnangu järgi Pärnu eluasemesurve testi ei läbi.

Lisaks leiame, et ettepanekus tuleb selgelt sätestada, et lühiajalise majutuse piirangud ei hõlma nõuetekohaselt tegutsevaid majutusasutusi - hotelle, hosteleid ega korterhotelle -, mis paiknevad majutuseks ettenähtud hoonetes. Sellised asutused ei vähenda pikaajaliseks elamiseks kättesaadavate eluruumide hulka, mistõttu nende kaasamine piirangute kohaldamisalasse oleks ebaproportsionaalne. Ettepaneku artikkel 4 punkt 8 viitab lühiajalise majutuse üüriteenuse mõiste osas määrusele ning komisjoni selgituse kohaselt jäävad selle määruse üksuse mõiste kaudu teatud hotellid, hostelid ja kämpingud kohaldamisalast välja. Kuna piir ei ole ettepaneku tekstis endas sõnaselge, peame vajalikuks seda õigusaktis täpsustada.

5. **Eesti peab oluliseks, et taskukohaste eluasemete meetmete kujundamisel ja Euroopa Liidu vahendite suunamisel arvestataks Uue Euroopa Bauhausi väärtusi ning Davosi ruumikvaliteedi hindamissüsteemi kriteeriume.**

Selgitus: Taskukohasus ei ole üksnes hinna ja pakkumise mahu küsimus – ka taskukohane eluase peab olema kvaliteetne asuma ja elamiskõlblikus elukeskkonnas. Eesti on oma varasemates seisukohtades (Vabariigi Valitsuse 9. oktoobril 2025 kinnitatud seisukohad Euroopa Komisjoni taskukohaste eluasemete kava konsultatsioonil ning Uue Euroopa Bauhausi (UEB) konsultatsioonil esitatud seisukohad) toetanud UEB põhimõtete laiemat tunnustamist ning nende käsitlemist samaväärsetena Davosi ruumikvaliteedi hindamissüsteemi ja Eesti 2019. aasta kvaliteetse ruumi aluspõhimõtetega. Eesti seisukoha kohaselt ei tohi UEB väärtuste ja Davosi kriteeriumide arvestamine suurendada halduskoormust ega bürokraatiat, peab olema läbipaistev ning arvestama kohalikke eripärasid, meetmete otstarbekust ja paiga majandusväärtuse kasvu pikas vaates. Vastutus kvaliteetse ruumi eest jääb pädevatele projekteerijatele ja liikmesriigi tasandi planeerimissüsteemile. Teeme ettepaneku täiendada määruse põhjendusi või soovitust (EL) 2026/2069 viitega, et liikmesriigid võivad taskukohaste eluasemete pakkumist ja renoveerimist toetavate meetmete kavandamisel arvestada Uue Euroopa Bauhausi väärtusi ja Davosi ruumikvaliteedi kriteeriume, eelkõige naabruskonnapõhise renoveerimise ning maapiirkondade tõmbekeskuste ja ajalooliste linnasüdamete taaselustamise kontekstis.

Arvamuse saamine ja kooskõlastamine

Seisukohtade koostamisel küsiti sisendit Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt, Justiits- ja Digiministeeriumilt, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt ning Sotsiaalministeeriumilt. Algatus saadeti arvamuse saamiseks lisas 3 loetletud huvirühmadele.

Laekunud arvamused seisukohtade kujundamiseks ja nendega arvestamine on toodud seletuskirja lisas 4 esitatud kaasamistabelis.