



EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT

Estonian Union of Co-operative Housing Associations

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Suur-Ameerika 1
10122 Tallinn
info@mkm.ee

Teie: 16.06.2026 nr 2-1/2158-1

Meie: 31.08.2026 S-1/3

Vastuskiri

Täname, et kaasasite turismiseaduse muutmise lühiajalise üürituru korrastamise väljatöötamiskavatsuse menetlusse.

Edastame arvamuse ja seaduse muudatusettepaneku:

Korteriühistud soovivad üürisuhetes suuremat otsustusõigust

Eesti Korterühistute Liit leiab, et korteriühistutel võiks üürisuhete korraldamisel olla suurem sõnaõigus. Paljudes riikides on just korteriühistu see, kes otsustab, kas näiteks üürimist majas lubada või mitte. Näiteks New York Citys otsustab ühistu juhatus koguni seda, kas konkreetne pikaajaline üürnik on vastuvõetav või mitte.

Üürisuhetel on korteriühistu igapäevaelus väga oluline roll. Liidu poole on järjest enam pöördunud korteriühistuid, kes pole rahul üürikorterites toimuvaga, mida erinevate portaalide vahendusel klientidele lühiajaliselt välja üüritakse.

Enim teevad korteriühistutele muret majas liikuvad võõrad, kes korteriomanike ühisvaraga hooletult ümber käivad. Pidevalt vahetuvad võõrad jõlguvad trepikodades ja teevad lärmi, see ei meeldi majaelanikele. Lisaks ühistu kehtestatud sisestele reeglitele ei peeta kinni prügikäitlusest, suitsetatakse, kus juhtub ja pargitakse autosid, nagu pähe tuleb.

Samuti on juhtunud, et korteriomanike kaasomandis olev vara saab kannatada - näiteks löi hilisööl majutuskotta saabunud öömajaline võtit leidmata välisukse klaasi lihtsalt telliskiviga puruks. Teised majaelanikud ei soovi majutusteenuse pakkuja, tekitatud kahjusid kinni maksta.

Iseäranis mures on atraktiivsete turismisihtkohtade ühistud. Mõnes majas on kõigest paar koha peal elavat korteriomanikku, ülejäänud elamispinnad on investeringukorterid ning kuuluvad üürimist korraldavatele ettevõtetele. Sellisel puhul on püsielanikel praktiliselt võimatu oma kodumaja parendamiseks plaane teha, sest ülejäänud omanikke see lihtsalt ei huvita. Samuti väheneb majas elavate omanike kinnisvara väärtus, kui kodu asemel on võõrastest pungil nõ läbikäiguhoov. See aga võib omakorda luua tendentsi, kus püsielanikud löövad käega, kolivad mujale ning kogu elamupiirkond muutub.

Üürisuhete korralduse õiglane regulatsioon, peab olema väga täpselt analüüsitud. Ettevõtlusvabadus on ju põhiõigus, seega keelud ja käsud peavad olema proportsionaalsed. Samuti on inimeste põhiõigus oma kodus tunda enda turvaliselt ja välja puhanuna.



EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT

Estonian Union of Co-operative Housing Associations

Korterühistud on seda meelt, et sarnaselt teistele riikidele peaks korteriühistu koosolek saama üürisuhetes suurema otsustusõiguse.

Edastame ka mõned näited:

Hispaania: Alates 2025. aastast võib omanike ühendus turistidele väljaüürimise heaks kiita, seda piirata või keelata vähemalt 3/5 häälteenamusega, mis peab esindama ka 3/5 kaasomandiosadest. Otsus ei kehti üldjuhul tagasiulatuvalt.

Prantsusmaa: Teatud tingimustel võib copropriété keelata möbleeritud turistimajutuse 2/3 häälteenamusega. See puudutab eelkõige eluruumi, mis ei ole omaniku põhielukoht (*résidences secondaires*), ning majas peab olema vastav kasutuspiirang põhikirjas. Omaniku põhielukohta (*résidence principale*) ei tohi korteriühistu 2/3 häältega keelata – Prantsusmaa seaduste järgi on igal inimesel õigus oma isiklikku kodupinda kuni 120 päeva aastas turistidele välja üürida.

Holland: Korterühistu ehk VvE (hollandi keeles *Vereniging van Eigenaars*) võib lühiajalise majutuse keelata või piirata, kui see on sätestatud või nõuetekohaselt lisatud maja põhikirja. Lisaks võivad linnad kehtestada eraldi keelualasid ja loakohustusi. Korterühistud saavad edukalt takistada korteri lühiajalist väljaüürimist, kui see on vastuolus hoone eluruumina kasutamise sihipärasusega. Lisaks ühistu sise-eeskirjadele reguleerivad turgu kohalikud omavalitsused (*gemeente*). Seadus lubab linnadel kehtestada kohustusliku registreerimisnõude ja erilubade süsteemi lühiajaliseks majutuseks.

Šveitsis võib *Stockwerkeigentümergeinschaft* ehk korteriomaniike ühendus muuta maja kasutusreegleid ja lisada lühiajalise turistidele väljaüürimise keelu. Tavaliselt eeldab see kvalifitseeritud häälteenamust, kuid täpne nõue sõltub põhikirjast ja otsuse liigist. Lisaks korteriühistu sise-eeskirjadele peavad Šveitsi korteriomaniikud arvestama ka avalik-õiguslike piirangutega. Paljudes Šveitsi kantonites ja linnades (näiteks Zürichis, Genfis ja Luzernis) on kohalikud omavalitsused kehtestanud ranged piirangud lühiajalisele rendile, lubades ilma eriloata korterit turistidele välja üürida näiteks vaid kuni 90 päeva aastas.

USA: Üldreegel on, et HOA või condominium association võib Airbnb-t piirata või keelata, kui keeld on selgelt maja siduvates dokumentides või lisatakse sinna nõuetekohase omanike hääletusega. Kuid USAs ei ole ühtset üleriigilist Airbnb-reeglit. Otsust mõjutavad korraga osariigi seadus, linna või maakonna määrused; condominium'i deklaratsioon, bylaws või CC&Rs ning see, kas keeld kehtis juba korteri ostmise ajal või võeti vastu hiljem.

Tuginedes üldmainitule teeb Eesti Korterühistute liit ettepaneku seaduse muutmiseks:

Anda korteriühistutele läbi korteriomaniike üldkoosoleku otsustusõigus keelata korteriomandite väljaüürimist. Otsuse poolt peab olema üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest, ehk kvalifitseeritud häälteenamus.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Urmas Mardi
juhatuse liige/õigusosakonna juhataja