HARJU MAAKOHUS

Hr Madis Timpson
Riigikogu õiguskomisjon
oiguskomisjon@riigikogu.ee

Teie 21.10.2026 nr

Meie 04.11.2026 nr 6-3/26-1348-4

Arvamus võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõule 1062 SE (edaspidi eelnõu)

Lugupeetud õiguskomisjoni esimees

Tänan võimaluse eest avaldada arvamust võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõule 1062 SE (edaspidi eelnõu).

Kohtutel oli võimalik esitada oma arvamus eelnõu kooskõlastamisel. Peame tervitatavaks, et eelnõu ettevalmistamisel on arvestatud kohtute tagasisidet eelnõu põhilise sisulise muudatuse kohta ning muudetud üürilepingu ülesütlemise sätted selgemaks.

Samas palume eelnõu edasisel menetlemisel arvestada järgmiste kohtute märkustega. Riigikohus, Tartu Ringkonnakohus ja Harju Maakohus on kõik seadnud kahtluse alla vabatahtliku täitmise tähtaja kohustusliku määramise kohtus; kritiseerinud kohaliku omavalitsuse teavitamiskohustuse kavandatud lahendust ning pidanud ebapiisavaks väljatöötamiskavatsusest loobumise põhjendusi ning kohtute töökoormusele ja menetlusele avalduva mõju analüüsi. Nimetatud ettepanekuid on eelnõus selgitatud, kuid selgitused on samad, mis eelnõu seletuskirjas. P

Harju Maakohus palub lisaks hinnata probleemi tegelikku ulatust, muudatuste mõju üüriturule ning omandiõiguse ja kodu puutumatuse tasakaalu; arvestada kohtute lisanduvate tööjõu-, koolitus- ja töökorralduskuludega. Palusime täpsustada vabatahtliku täitmise tähtaja määramise kriteeriume ja tõendamiskoormist ning täitemenetluse alustamise piiranguid. Samuti palusime arvestada asjaolude muutumise ja tähtaja pikendamisega seotud vaidluste mõjuga olukorras, kus otsuse tegemise ja tegeliku täitmise vahele jääb pikk aega. Täitmise mõttes oluliste asjaolude osas tuleb veel märkida, et kui esimeses ja teises kohtuastmes on kohtul teoreetiliselt

võimalik ametiülesande alusel tõendeid kogud aja asjaolusid välja selgitada, siis riigikohtul seda võimalust ei ole. Palusime põhjendada tähtaja kolmekuulist ülempiiri ning täpsustada kohtulahendi kehtivuse ulatust üürnikult kasutusõiguse saanud isikute suhtes. Kõik need kohtute ettepanekud on jäänud tähelepanuta.

Eelnõu menetlemisel Riigikogus palume veelkordselt arutada kohtute poolt eelnõu kooskõlastamisel tehtud ettepanekuid, sest seaduse muudatustel võib olla väga märkimisväärne mõju üüriturule.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kai Härmand
osakonnajuhataja