

## **Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus**

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

Võlaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 316 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui:

- 1) üürnik viivitab üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega;
- 2) võlgnetav üür või tagatisraha ületab ühe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või
- 3) võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad ühe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavalt kas kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud.“;

2) paragrahvi 316 lõige 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(3) Üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud alusel üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30-päevase täiendava tähtaja, hoiatades, et tähtaja jooksul võlgnevuse tasumata jätmise korral ütleb ta lepingu üles.“;

3) paragrahvi 316 lõikes 6 asendatakse sõnad „ühe kuu vastavalt üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud“ sõnadega „vastavalt kas vähemalt poole kuu üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud“.

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

Tsiviilkohtumenetluse seadustikus tehakse järgmised täiendused:

1) seadustikku täiendatakse §-ga 393<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

#### **„§ 393<sup>1</sup>. Valla- või linnavalitsuse teavitamine**

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.“;

2) paragrahvi 445 täiendatakse lõigetega 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Kui otsustatakse kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi väljaandmine, üleandmine või vabastamine, annab kohus kohtulahendi jõustumisest arvates kuni kolmekuulise tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Kohus võib poole taotluse alusel mõjuval põhjusel muuta kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaega ka pärast kohtulahendi jõustumist. Pärast kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist kohus tähtaega muuta ei saa.

(1<sup>2</sup>) Kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaega ei anta, kui tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumise tõttu. Sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral võib kohus määrata kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja, mis ei tohi ületada lepingus kokkulepitud tähtaega.“;

3) paragrahvi 448 lõiget 1 täiendatakse punktiga 6 järgmises sõnastuses:

„6) kohus ei ole määranud otsuses, millega otsustati kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi väljaandmine, üleandmine või vabastamine, tähtaega kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks.“;

4) paragrahvi 460 täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Üürniku suhtes tehtud jõustunud kohtuotsus kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi väljaandmise, üleandmise või vabastamise kohta kehtib ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult.“.

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

Täitemenetluse seadustikus tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 180 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Kui võlgnik peab välja andma, üle andma või vabastama kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või osa sellest, eluruumi või muu ruumi, annab kohtutäitur võlgnikule kuni kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks, kui kinnisasja väljaandmine toimub sundenampakkumise akti alusel.“;

2) paragrahvi 180 lõike 2 punkt 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„1) täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg, kui see tuleb käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel määrata;“.

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

Üürivaidluse lahendamise seaduses tehakse järgmised täiendused:

1) paragrahvi 8 täiendatakse lõikega 5 järgmises sõnastuses:

„(5) Kui vaidluse esemeks on eluruumi valduse vabastamine ja eluruumi kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik, teavitab komisjon üürivaidluse menetlusest alaealise lapse või muu piiratud teovõimega isiku elukohajärgset valla- või linnavalitsust.“;

2) paragrahvi 19 täiendatakse lõigetega 9 ja 10 järgmises sõnastuses:

„(9) Kui otsustatakse eluruumi vabastamine, annab komisjon lahendi jõustumisest arvates kuni kolmekuulise tähtaja komisjoni otsuse vabatahtlikuks täitmiseks. Komisjon võib poole taotluse alusel mõjuval põhjusel otsuse täitmise tähtaega muuta ka pärast komisjoni lahendi jõustumist. Pärast otsuse vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist tähtaega muuta ei saa.“

(10) Otsuse vabatahtliku täitmise tähtaega ei anta, kui tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumise tõttu. Sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral võib komisjon määrata otsuse vabatahtliku täitmise tähtaja, mis ei tohi ületada lepingus kokkulepitud tähtaega.“;

3) paragrahvi 23 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Üürniku suhtes üürivaidluskomisjoni tehtud jõustunud otsus eluruumi valduse vabastamise kohta kehtib ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult.“.

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

Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadust täiendatakse §-ga 15<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

#### **„§ 15<sup>1</sup>. Makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamise järeelhindamine**

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 täiendamine**

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduses tehakse järgmised täiendused:

1) seadust täiendatakse §-ga 11<sup>11</sup> järgmises sõnastuses:

#### **“§ 11<sup>11</sup>. Täitemenetluses vabatahtliku täitmise tähtaja määramine kinnisasja väljaandmisel, üleandmisel või vabastamisel**

Enne 2027. a 1. maid kehtinud täitemenetluse seadustiku redaktsiooni § 180 lõikes 1 sätestatud kohaldatakse enne 2027. a 1. maid tehtud kohtu või üürikomisjoni lahendi alusel täitemenetluse algatamisel.”

2) seadust täiendatakse §-ga 11<sup>12</sup> järgmises sõnastuses:

#### **„§ 11<sup>12</sup>. Kinnisasja üleandmise, väljaandmise või vabastamisega seotud tsiviilkohtumenetluse ja täitemenetluse muudatuste järeelhindamine**

Justiits- ja Digiministeerium analüüsib hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks kinnisasja üleandmise, väljaandmise või vabastamisega seotud tsiviilkohtumenetluse ja täitemenetluse muudatuste mõju ja tulemuslikkust.“.

### **§ 7. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub 2027. aasta 1. mail.

Lauri Hussar  
Riigikogu esimees

Tallinn, .....2026

Algatab Vabariigi Valitsus .....2026

(allkirjastatud digitaalselt)