



## JUSTIITSMINISTEERIUM

Tori Vallavalitsus  
jaanika.ainsar@torivald.ee

Teie 31.01.2024  
Meie 01.03.2024 nr 10-4/1165-2

### Vastus

Pöördusite 31. jaanuaril 2024 Justiitsministeeriumi poole kirjaga, milles soovite saada selgitusi asjaõigusseaduse (AÕS) § 244<sup>2</sup> lõike 2 osas. AÕS § 244<sup>2</sup> lõike 2 kohaselt siis, kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmisel kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Soovite saada selgitust, kas hoonestusõiguse seadmisel juba olemasolevale elamule rakendub AÕS § 244<sup>2</sup> lõige 2 või mitte.

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). Tulenevalt MSVS §-st 3 on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegemist siis, kui selgitatakse mingi konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust.

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS-i alusel antud õigusalane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigi põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Selgitame, et AÕS § 244<sup>2</sup> lõige 2 jõustus kehtivas sõnastuses 01.07.2003. Märgime, et 2004. a asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaanne sätestab, et elamute puhul sotsiaalklauslina ei saa hüvitise maksmist välistada ega leppida kokku väiksemas hüvitises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse turuhinnast.<sup>1</sup> 2003. a eelnõu seletuskirjas, millega muudeti AÕS § 244<sup>2</sup> lõiget 2, on sättes tehtud muudatuse osas selgitatud, et on parandatud sätte sõnastust normi sisuliselt muutmata.<sup>2</sup> Täpsustame, et enne 01.07.2003 oli AÕS § 244<sup>2</sup> lõike 2 sõnastus järgnev (oleme lisanud allakriipsutusega rõhutuse): „Kui hoonestusõigus on seatud elamu omamiseks, ei ole lubatud kokku leppida käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud hüvitise välistamises. Hüvitus ei tohi olla väiksem kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse väärtusest hoonestusõiguse omanikule langemise ajal.“<sup>3</sup> Ajaloolisele tõlgendamisele tuginedes võiks asuda seisukohale, et kuna alates 2003. a kehtinud AÕS § 244<sup>2</sup> lõikes 2 ei tehtud 2003. a sisulisi muudatusi võrreldes enne 01.07.2003 kehtinud normiga, võib kehtiva AÕS § 244<sup>2</sup> lõike 2 tähenduse väljaselgitamisel olla asjakohane lähtuda enne 01.07.2003 kehtinud normi eesmärgist.

Seetõttu lisame ka väljavõtte 22.10.1997 algatatud eelnõu seletuskirjast enne 01.07.2003 kehtinud AÕS § 244<sup>2</sup> lõike 2 kohta, mis võib aidata täpsustada kehtiva AÕS § 244<sup>2</sup> lõike 2 normi eesmärki (oleme lisanud allakriipsutusega rõhutused): „Teiste riikide kogemused näitavad, et normaalses ühiskonnas kasutavad hoonestusõigusest tulenevat võimalust valdavalt mitte väga rikkad inimesed.

<sup>1</sup> Pärna, P. Asjaõigusseadus. Komm vlj. AÕS § 244<sup>2</sup> kommentaar, lk 390. Tallinn: Juura 2004;

<sup>2</sup> Asjaõigusseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja nendega seonduvate seaduste muutmise seadus 989 SE. Seletuskiri (kättesaadav algtekstis), lk 32. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8ac2d838-3df1-3899-8a0b-e96ce1b12833/asjaoiigusseaduse-kinnistusraamatuseaduse-ja-nendega-seonduvate-seaduste-muutmise-seadus>;

<sup>3</sup> Asjaõigusseadus (redaktsiooni jõustumise kuupäev: 01.06.2002). – <https://www.riigiteataja.ee/akt/22252>;

Hoonestusõiguse langemine omanikule tähendab neile reeglina ka korteri kaotamist. Siit tuleneb vajadus seadusega tagada, et hoonestusõiguslik isik saaks hoonestusõiguse omanikule langemisel hüvitise, mis võimaldaks tal mõnel muul viisil oma korteriküsimuse lahendada. Hoonestusõiguse seadmisel võib hüvituse maksmise võimaluse ka välistada. Et vältida korteri kaotamisega seotud sotsiaalseid probleeme, on saksa seadusandja pidanud otstarbekaks seadusega sätestada, et vähemkindlustatud elanikkonnaosa korteriküsimuse lahendamiseks seatud hoonestusõiguse juures ei tohi kokku leppida hüvituse välistamises. Hüvituse suurusena on ette nähtud vähemait 2/3 hoonestusõiguse väärtusest hoonestusõiguse omanikule langemise ajal (ErbVO § 32). Eelnõus on saksa kogemusi arvestades tehtud ettepanek lahendada ka Eestis hüvitus hoonestusõiguse omanikule langemisel nii, nagu seda on tehtud Saksamaal, täiendades selleks seadust §-ga 244<sup>2</sup>. Paragrahvi lõikes 1 sätestatakse omaniku kohustus tasuda hoonestusõiguslikule isikule hüvitist. Samas lõikes on aga lubatud hoonestusõiguse sisu osas kokku leppida nimetatud hüvituse välistamises. Lõikes 2 on täpsustatud, et hüvitamise välistamise kokkulepe ei laiene elamu omamiseks seatud hoonestusõigusele. Teiste sõnadega, kui hoonestusõigus on seatud mõne muu hoone omamiseks, on hüvitamise välistamise kokkulepe lubatav. Kortereid ja äri- või tööstusotstarbelisi ruume sisaldava hoone korral oleks lubatav osaline hüvitamine (võrdeliselt eluruumide osale hoones). Eluruumide korral oleks hüvitamise minimaalsuuruseks 2/3 hoonestusõiguse väärtusest hoonestusõiguse omanikule langemise ajal. Vajadusel hindab hoonestusõiguse väärtuse ekspert.<sup>4</sup>

Lõpetuseks märgime, et ka 2014. a asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaande autorid on selgitanud (oleme lisanud allakriipsutusega rõhutuse), et AÕS § 244<sup>2</sup> lõike 2 regulatsiooni põhjus on sotsiaalmajandusliku iseloomuga, see on kaitsenorm, mis takistab elamu (sh paarismaja, ridamaja, kortermaja jms, kus hoonestusõiguse esemeks on eluruum) omamiseks seatud hoonestusõiguse tagasilangemist selliselt, et hoonestaja ei saa midagi vastusooritusena hoonestusõigusest loobumise eest.<sup>5</sup>

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Marie Mari Maasik  
Nõunik

---

<sup>4</sup> Asjaõigusseaduse, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse, kinnisturaamatuseaduse ja täitemenetluse seadustiku muutmise seadus 694 SE. Seletuskiri, lk 9-10. – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/f7f04c6e-09a9-30cb-bfc1-a7b2f148d31a/asjaoigusseaduse-asjaoigusseaduse-rakendamise-seaduse-kinnisturaamatuseaduse-ja-taitemenetluse-seadustiku-muutmise-seadus>;

<sup>5</sup> Puri, T. AÕS § 244<sup>2</sup>/3.8. – Asjaõigusseadus II. Komm vlj. (koost. Varul, P., jt). Tallinn: Juura 2014 (lk 108).

Marie Mari Maasik 5853 8285  
MarieMari.Maasik@just.ee