JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Riigikogu
riigikogu@riigikogu.ee

Teie 26.10.2026 nr 2-3/15-617

Meie 19.11.2026 nr 10-4/7771-2

Vastus Riigikogu liikme kirjalikule küsimusele (KK 617)

Austatud Riigikogu esimees

Vastan Riigikogu liikme Aleksandr Tšaplõgini esitatud kirjalikule küsimusele seoses õigusliku hinnanguga üürilepingu sõlmimisel üürnikult maakleritasu nõudmise praktikale ning annan hinnangu seaduse muutmise vajaduse kohta.
Mõistan muret eluruumi üürimisega kaasnevate esialgsete kulude pärast. Maakleritasu võib koos ettemakstava üüri ja tagatisrahaga suurendada kulutusi, mida isik kannab eluruumi üürimisel. Probleemseks on peetud olukorda, kus maakleriteenuse tellib üürileandja, kuid teenuse eest maksab eluruumi üürida sooviv inimene. Küsija hinnangul ei peaks üürnik automaatselt kandma üürileandja tellitud teenuse kulusid.
Vastuses selgitan, millistel tingimustel võib kehtiva õiguse järgi üürnikult maakleritasu nõuda, ning esitame ministeeriumi seisukoha täiendava regulatsiooni vajaduse kohta.

1. Eesti õiguslik olukord ja maksekohustuse tekkimine (küsimused 1 ja 2)

Võlaõigusseaduse (VÕS) § 658 lõike 1 järgi on maakleritasu maksmiseks kohustatud maakleri käsundiandja. Kui maaklerilepingu on sõlminud üksnes üürileandja, ei teki üürnikul sellest lepingust automaatselt maksekohustust. Üksnes üürileandja ja maakleri omavaheline kokkulepe esitada arve üürnikule ei ole aluseks üürnikult tasu nõuda. Ka maakleri koostatud kuulutus või arve ei tekita eraldi maksekohustust.
Üürniku maksekohustus võib tuleneda tema sõlmitud maaklerilepingust või muust kehtivast kokkuleppest, millega ta võtab endale tasu maksmise kohustuse. Eraldi allkirjastatud dokumendi puudumine ei tähenda tingimata kokkuleppe puudumist, kuivõrd kokkulepe võib sõltuvalt asjaoludest kujuneda ka kirjavahetuses või poolte käitumise kaudu ehk konkludentselt. Samas, üksnes korteri vaatamist või kuulutusele vastamist üürniku poolt ei saa siiski automaatselt võrdsustada tasulise teenuse tellimisega. Kui tasu nõutakse üürilepingu tingimuse alusel, tuleb eristada üürileandja õigust nõuda kulude hüvitamist ja maakleri enda nõudeõigust. Tasu nõudev isik peab suutma põhjendada nõude alust ja sisu.
Kui maakler on tegutsenud ka vahendatava lepingu teise poole jaoks, eeldatakse VÕS § 668 lõike 2 kohaselt, et lepingu pooled tasuvad maakleritasu võrdselt. See ei ole üldreegel, mille järgi peab iga maakleri vahendusel korteri leidnud üürnik maksma poole maakleritasust, ega välista iseenesest teistsugust kehtivat tasukokkulepet. Esmalt tuleb selgitada maakleri ja kummagi poole vahelise õigussuhte sisu. Maakleri tegevusest saadav kaudne kasu ei tõenda iseenesest tasulise teenuse tellimist.
VÕS § 664 lõike 1 järgi tekib maakleril üldjuhul õigus tasule alates tema vahendamise või osutamise tulemusena üürilepingu sõlmimisest. Tasu maksmist enne üürilepingu sõlmimist ei saa seega nõuda üksnes sellele sättele tuginedes. Kui pooled on tasu maksmise eeldustes kokku leppinud teisiti, tuleb eraldi hinnata nii kokkuleppe sisu kui ka selle kehtivust, arvestades muu hulgas eluruumi üürniku kaitse ja tüüptingimuste sätteid.

2. Üürniku kaitse, tüüptingimused ja tasu tagastamine (küsimused 3–5)

Üürniku allkiri ei muuda iga maakleritasu kokkulepet õiguspäraseks. VÕS § 273 järgi on tühine kokkulepe, mis seab eluruumi üürilepingu sõlmimise või jätkamise sõltuvusse üürniku kohustusest üürileandja või kolmanda isiku suhtes, kui kohustus ei ole otseselt seotud üüritud eluruumi kasutamisega. Lisaks tuleb arvestada VÕS §-ga 275, mis piirab eluruumi üürilepingus seadusest üürniku kahjuks kõrvalekaldumist. Üürileandja tellitud teenuse eest maksmise seadmine üürilepingu sõlmimise tingimuseks võib seega anda aluse kokkuleppe tühisuse hindamiseks. Kõigi maakleritasu kokkulepete kohta ei saa siiski teha ühesugust järeldust: eristada tuleb üürniku enda tellitud teenust ja teise isiku kohustuse üürniku kanda jätmist.

Kui maakleritasu maksmise kohustus sisaldub eelnevalt koostatud tingimuses, mille sisu üürnik ei saanud mõjutada, võivad kohalduda VÕS-i tüüptingimuste sätted. Hinnata tuleb, kas tingimus sai üldse lepingu osaks (§ 37), kuidas seda tõlgendada (§ 39) ning kas see kahjustab teist poolt ebamõistlikult (§ 42). Üksnes läbi rääkimata jätmine ei muuda tingimust automaatselt tühiseks, kuid ka allkirjastamine ei tõenda individuaalset läbirääkimist. Hinnang sõltub muu hulgas sellest, kelle teenuse eest makstakse, milline vastusooritus üürnikule antakse ja kui selgelt maksekohustus avaldati. Tegeliku maakleriteenuse põhitasu puhul tuleb arvestada ka § 42 lõikes 2 sätestatud piiranguga lepingu põhilise eseme ning hinna ja vastusoorituse väärtuse suhte kontrollimisel.

Majanduslikult nõrgem läbirääkimispositsioon ei tähenda iseenesest iga kokkuleppe kehtetust, kuid seda ei tohi ka formaalsele lepinguvabadusele viidates tähelepanuta jätta. VÕS § 6 kohustab pooli käituma heas usus. Ettevõtjast maakleri suhtes võivad lisaks kohalduda tarbijakaitsenõuded, sealhulgas eksitava või agressiivse kauplemisvõtte keeld. Eraisikust üürileandja ja üürniku suhe ei ole automaatselt tarbija ja ettevõtja suhe; seejuures jäävad eluruumi üürniku kaitseks kehtestatud üüriõiguse normid kohaldatavaks.

Kui tasu maksmiseks puudus kehtiv õiguslik alus, võib kõne alla tulla tasutu tagasinõudmine alusetu rikastumise sätete, eelkõige VÕS § 1028 alusel.

3. Võrdlus teiste riikidega (küsimus 7)

Teiste riikide lahendused erinevad nii tasu maksja, lubatud teenuste kui ka tasu ülempiiride poolest. Eristada tuleb õiguslikke piiranguid ja turupraktikat, samuti alaliseks elamiseks mõeldud eluruumide üürimist ning muid üürisuhteid.

Euroopa Komisjoni rahastatud teadusprojekti TENLAW (*Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe*) raames koostati 31 riigi (EL-i liikmesriigid jmt riigid) põhjalikud võrdlevad raportid üüriõiguse ja -praktika kohta[1]. Iga raport (*Conclusion of Tenancy Contracts*) käsitleb mh üürilepingu sõlmimisega seotud tasusid, sealhulgas maakleri- ehk vahendustasusid (*estate agency, brokerage fees*). TENLAW raportid valmisid aastatel 2014–2015. Osades riikides, näiteks Saksamaal 2015, Austrias 2023 ja Hispaanias 2023 on hilisemate seadusemuudatustega üürnikult maakleritasu võtmist kas piiratud või keelustatud.

Üldiselt iseloomustavad Kesk- ja Ida-Euroopat suurem lepinguvabadus ja toetumine praktika kujunemisele. Maakleritasu jätmine üürniku kanda on kujunenud valdavaks turupraktikaks, isegi kui seadus eeldab vaikimisi teenuse tellija maksekohustust. Itaalias võib nt maakleril olla õigus tasule mõlemalt poolelt, kui tehing sõlmitakse tema tegevuse tulemusena. Sellest ei tulene siiski üldist nõuet jagada tasu pooleks ega kindlat ühe kuu üüri suurust tasu kummalegi poolele. Tasu suurus ja jaotus sõltuvad kokkuleppest ning selle puudumisel muudest seaduses nimetatud alustest.

Prantsusmaal võib üürniku ja üürileandja vahel jagada üksnes kindlate teenuste, näiteks eluruumi näitamise, üürniku dokumentide menetlemise, lepingu koostamise ja eluruumi seisukorra fikseerimise kulusid. Üürniku osa ei või ületada üürileandja osa ega pindala ja asukoha alusel kehtestatud ülempiiri. Muud vahendamise kulud jäävad üürileandja kanda.

Ka Tšehhis tasub tavapäraselt korteri üürimise vahendustasu maaklerile just üürnik. Tšehhis on tegu sarnaselt Eestiga väljakujunenud praktikaga ning eksisteerib eeldus (ja seadus seda ei keela), et tasumine on õiguslikult põhjendatud üksnes siis, kui maakler osutab üürnikule reaalselt teenust (näitab eluruume, otsib teie soovidele vastavaid pakkumisi, koostab lepingu ja osaleb eluruumi üleandmisel). Juhul, kui üürnik teenust ei saa, siis tasunõudeid ka vaidlustatakse[2]. Samuti peab vahendustasu osas olema üürnikuga kokku lepitud.

Sarnane asjade korraldus valitseb Kreekas ja Rumeenias, kus on tavapärane, et maakleritasu jagavad üürileandja ja üürnik omavahel või tasub selle üürnik. Kummaski riigis ei ole kehtestatud ranget seadust, mis keelaks maakleritasu küsimise üürnikult, mistõttu sõltub täpne jaotus konkreetsest kinnisvarabüroost ja omavahelisest kokkuleppest. Rumeenia tarbijakaitseseadus nõuab, et kinnisvarabüroo sõlmiks enne tasu küsimist kliendiga kirjaliku vahenduslepingu, milles on selgelt kirjas

[1] https://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/reports/reports

[2] https://aroundprague.cz/en/real-estate/estate-agent-commission-renting-prague

teenuse sisu ja täpne vahendustasu suurus. Ilma kirjaliku kokkuleppeta ei ole maakleril õigust üürnikult raha nõuda.
Leidub ka riike, kus õiguslik olukord on maakleritasude osas detailsemalt ja rohkemate piirangutega reguleeritud ning üürniku poolt maakleritasu maksmine on pigem erand kui reegel. Soomes võib vahendustasu nõuda käsundiandjalt. Nii üürileandja kui ka eluruumi otsija võivad ise teenuse tellida, kuid üürileandja tellimuse olemasolu ei anna alust tasu automaatselt üürnikult nõuda. Eesti õigusega võrreldes on maksekohustuslase piirang seega eriseaduses otsesemalt sätestatud.
Saksamaal kehtib eluruumide vahendamisel alates 2015. aastast nn tellijapõhimõte. *Wohnungsvermittlungsgesetz*i § 2 lõike 1a järgi võib maakler eluruumi otsijalt tasu nõuda vaid kitsalt määratletud juhul: maakler peab olema saanud õiguse asjaomast eluruumi pakkuda üksnes eluruumi otsijaga sõlmitud vahenduslepingu tõttu. Seega ei kõrvalda üürileandjalt juba saadud ülesandest tulenevat tasukeeldu pelgalt see, kui kuulutusele vastanud üürnikuga sõlmitakse hiljem eraldi kokkulepe[3].
Austrias kehtib eluruumide üürimise vahendamisel alates 1. juulist 2023 esmatellija põhimõte. Kui maakleri poole pöördus esimesena üürileandja, ei või selle vahenduse tasu jätta üürniku kanda. Eluruumi otsija maksekohustus võib tekkida tema enda algatatud tellimuse alusel, arvestades ka seadusest kõrvalehoidmist välistavaid piiranguid[4].
Inglismaal keelab *Tenant Fees Act* 2019[5] üürileandjal ja vahendajal nõuda seaduse kohaldamisalasse kuuluvate üürisuhete puhul makseid, mida ei ole lubatud maksete loetelus. Üürileandja tellitud vahenduse tasu ei saa seetõttu kohustusliku lisamaksena üürnikule üle kanda.
Võrdlusest nähtub, et mitmes riigis on kehtestatud üürniku tasukohustusele sõnaselged piirangud. Eestis ei ole samaväärset üldkeeldu, ehkki ka siin eeldab üürnikult tasu nõudmine kehtivat õiguslikku alust. Välisriikide näited osutavad võimalikele õigusloomevalikutele, kuid ei tõenda kogu Euroopa ühetaolist praktikat ega samasuguse muudatuse mõju Eestis.

4. Seaduse muutmise vajadus (küsimused 8 ja 9)
Ministeerium ei ole praeguse seisuga kavandanud üürnikult maakleritasu nõudmist puudutavat seadusemuudatust. Maakleritasu nõudmine ei ole kehtivas õiguses reguleerimata: üürileandja ja maakleri omavaheline leping ei tekita üürnikule automaatselt maksekohustust ning üürniku võetud kohustuse kehtivuse hindamisel tuleb arvestada muu hulgas eluruumi üürniku kaitse ja tüüptingimuste sätetega. Õigusliku aluseta makstud tasu võib olla võimalik tagasi nõuda. Mõistame, et tasunõude põhjendatuse hindamine ja selle vaidlustamine võib üürnikule olla keeruline. Seetõttu peame oluliseks, et üürnikule oleksid arusaadavad nii maksekohustuse tekkimise alused kui ka tema õiguste kaitse võimalused.
Tasu eest vastutava isiku küsimuses õigusliku muudatuse tegemine ei võrdu teenuse kogukulu kadumisega. Üürileandja võib püüda vahenduskulu arvestada uue lepingu üüri sisse; kas ja kui suures ulatuses see õnnestub, sõltub turuolukorrast. Piirangud võivad küll vähendada üürniku ühekordseid väljaminekuid, kuid selle mõju üürisuhte kogukulule ja eluruumi kättesaadavusele sõltub turuolukorrast ning regulatsiooni ülesehitusest.
Teistes riikides kehtestatud piirangud näitavad erinevaid võimalusi maakleritasu maksmise reguleerimiseks, kuid ei anna iseenesest alust järeldada, et samasugune regulatsioon tuleks kehtestada Eestis.

5. Kaebuste ja kohtuvaidluste andmed (küsimus 6)
Justiits- ja Digiministeeriumil ei ole tänase seisuga eraldi statistikat üürnikult maakleritasu nõudmist puudutavate kohtuvaidluste kohta. Seetõttu ei saa kohtuasjade üldandmete põhjal usaldusväärselt öelda, kui sageli maakleritasu üle vaieldakse või kui paljudel juhtudel on tasu nõudmine tunnistatud põhjendamatuks. Kohtuasjade pealkirjade põhjal antud ligikaudse hinnangu järgi on viimastel aastatel saabunud maakohtutesse aastas 40–50 hagiasja, mis puudutavad üürivõlgnevust, eluruumi vabastamist või muud üürivaidlust. See hinnang ei ole maakleritasuvaidluste statistika ega võimalda määrata nende osakaalu või hinnata kohtuväliste kaebuste hulka.

6. Läbipaistvus ja praktilised meetmed (küsimus 10)
Maakleritasuga seotud küsimuste selgitamine ei eelda tingimata seaduse muutmist ega eraldiseisvat analüüsi. Õigusteadlikkust saab toetada olemasolevate teavituskanalite kaudu. Selgitustes tuleks üheselt eristada maakleri käsundiandjat, teenuse saajat ja tasu maksjat ning rõhutada, et üürileandja kokkulepe maakleriga ei tekita üürnikule iseenesest kohustust. Enne siduva kokkuleppe sõlmimist peaks üürnikule olema arusaadav tasu kogusumma koos maksudega, tasu saaja, selle eest osutatav

[3] https://www.gesetze-im-internet.de/wovermrg/BJNR017470971.html
[4] https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/wohnen/3/1/Seite.210222
[5] https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2019/4

teenus ja maksekohustuse õiguslik alus. Pelk tasu avaldamine ei muuda muul põhjusel tühist kokkulepet kehtivaks. Justiits- ja Digiministeeriumi koduleheküljel on avaldatud nõuanded ja selgitused üürilepingu sõlmimise puhuks[6], kuid hetkel seal eraldi maaklerteenuse kasutamisega seotud küsimusi ei käsitleta. Ühe võimaliku praktilise meetmena saab kaaluda nende täiendamist selgitustega maakleritasu maksmise kohustuse tekkimise ja tasukokkulepete kehtivuse kohta.

Kokkuvõttes on maakleritasu maksmiseks üldjuhul kohustatud maakleri käsundiandja. Üürnikul ei teki üürileandja tellitud teenuse eest automaatselt maksekohustust ning üürniku enda võetud kohustuse kehtivust tuleb hinnata ka kaitsenormide alusel. Mitmes võrreldud riigis piiratakse tasu üürniku kanda jätmist sõnaselgemalt. Ministeerium ei kavanda praegu selles küsimuses eraldiseisvat ulatuslikku analüüsi ega seadusemuudatuse ettevalmistamist. Oluliseks peame kehtivate nõuete järgimist ja arusaadavat õigusteavet. See seisukoht ei tähenda, et õigusliku aluseta tasunõuded oleksid lubatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Liisa-Ly Pakosta
justiits- ja digiminister

Karin Maisvee 5908 0535
karin.maisvee@justdigi.ee

[6] https://www.justdigi.ee/nouandeid-uurilepingu-solmimiseks