

Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus (üüriõigus)

§ 1. Võlaõigusseaduse muutmine

Võlaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 316 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Üürileandja võib üürilepingu käesolevas paragrahvis sätestatud korras erakorraliselt üles öelda, kui:

1) üürnik on viivituses üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude maksmisega ning võlgnetav summa ületab ühe kuu eest tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude summa või

2) võlgnetav tagatisraha ületab ühe kuu eest maksmisele kuuluva üüri.“;

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 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks.

§ 2. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku täiendamine

Tsiviilkohtumenetluse seadustikus tehakse järgmised täiendused:

1) seadustikku täiendatakse §-ga 393¹ järgmises sõnastuses:

„§ 393¹. Valla- või linnavalitsuse teavitamine

Kui vaidluse esemeks on eluruumi valduse vabastamine ja eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik, teavitab kohus kohtumenetlusest alaealise, muu piiratud teovõimega või abivajava isiku elukohajärgset valla- või linnavalitsust.“;

2) paragrahvi 445 täiendatakse lõigetega 1¹ ja 1² järgmises sõnastuses:

„(1¹) 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.

(1²) 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 1¹ järgmises sõnastuses:

„(1¹) 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, muu piiratud teovõimega või abivajav isik, teavitab komisjon üürivaidluse menetlusest alaealise, muu piiratud teovõimega või abivajava 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 ülesütleamise 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. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse täiendamine

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduses tehakse järgmised täiendused:

1) seadust täiendatakse §-ga 11¹¹ järgmises sõnastuses:

“§ 11¹¹. Täitemenetluses vabatahtliku täitmise tähtaja määramine kinnisasja väljaandmisel, üleandmisel või vabastamisel

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

2) seadust täiendatakse §-ga 11¹² järgmises sõnastuses:

„§ 11¹². Kinnisasja üleandmise, väljaandmise või vabastamisega seotud tsiviilkohtumenetluse ja täitemenetluse muudatuste järelhindamine

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

§ 6. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse täiendamine

Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seadust täiendatakse §-ga 15¹ järgmises sõnastuses:

„§ 15¹. Makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamise järelhindamine

Justiits- ja Digiministeerium analüüsib hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamise mõju ja tulemuslikkust.“.

§ 7. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 2027. aasta 1. oktoobril.

Lauri Hussar
Riigikogu esimees

Tallinn,2026

Algatab Vabariigi Valitsus2026

(allkirjastatud digitaalselt)