

Märkuste ja ettepanekute tabel

Nr	Ettepaneku/märkuse sisu	JDM seisukohad/vastused
Riigikohus		
1.	TsMS täiendamine §-ga 393¹. Eelnõust ja selle seletuskirjast jääb täiesti arusaamatuks, miks soovitakse kohtutele panna alatine ja automaatne KOV-i teavitamise kohustus, kui tegemist on eluruumi valduse vabastamise vaidlusega ja eluruumi kasutab alaealine või muu piiratud teovõimega isik. Iseenesest on arusaadav soov kaitsta alaealise vm piiratud teovõimega isiku huve, kes võib olla kaotab kohtuvaidluse tulemusena valduse eluruumile. Eelnõus välja pakutud lahendus on aga meie õiguskorda sobimatu ja ei saaks rakenduda. Asjaolu, kas eluruumi kasutab või võib kasutada mh ka alaealine, ei ole iseenesest asjaolu, mida kohtul tuleks kehtiva õiguse kohaselt kontrollida. Arusaamatuks jääb KOVi informeerimise tähendus, ehk see, mida KOV vastava informatsiooniga peale hakkab. Praktikas on tavaline, et nõ väljatõstmishagide puhul avaldab kostja kohtule, et eluruum, kust tema lahkumist nõutakse, on kostja kodu ja kostjal ei ole kuhugi mujale elama minna. Selles kontekstis selgitab kohus reeglina võimalust pöörduda KOVi poole sotsiaalabi saamiseks. Sellist infot annab kohus vastavalt vajadusele ja see juba toimib ning selles osas ei ole seaduse täiendamine vajalik. KOVi teavitamine ei anna KOVile mingeid protsessuaalseid õigusi ning ka see, kui KOVi teavitatakse, ei tähenda, et kostja oleks taotlenud KOVilt sotsiaalabi. Teatavasti eeldab sotsiaalabi saamine mh ka kostja soovi sotsiaalabi saada – näiteks peab KOVi poolt eraldatava elamispinna üürnik sõlmima KOViga üürilepingu. Samuti võib kohtul olla talle esitatud asjaolusid õiguslikult hinnates juba menetluse algfaasis selge, et hagi rahuldamine ei ole võimalik, ja hiljem ta sellise otsuse teebki. Ka sellisel juhul tuleks eelnõu seaduseks saamisel maakohtul KOV-i menetlusest siiski teavitada. Või läheb vastav teavitamiskohustus üle ringkonnakohtule ja Riigikohtule, kui maakohtu hagi rahuldamata jätmise kohtulahend vaidlustatakse? Vt TsMS § 639 lg 1 ja § 680 lg 1.	Selgitatud. Muudatuse kohaselt on kohtul kohustus teavitada valla- või linnavalitsust kohtumenetlusest, mille esemeks on eluruumi vabastamine, kui kohtule saab teatavaks, et eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik. Seletuskirjas on selgitatud, et kehtiva õiguse ja kohtupraktika kohaselt saab kohtulahendi alusel eluruumist välja tõsta ka isikud, keda ei saa valdajaks lugeda, näiteks alaealised lapsed. Seega juhul, kui eluruumi vabastamise nõue rahuldatakse, tõstetakse eluruumist välja ka võlgniku alaealised lapsed ilma, et nad peaksid olema täitedokumendis kohustatud isikutena nimetatud. Abivajajast teavitamine kohaliku omavalitsuse sotsiaalosakonnale peaks toimuma rutiinina. Praktikas ei ole välistatud, et ka üürileandja ise võib sotsiaalosakonnaga kontakteeruda ning neile teada anda, et ilmnenud on võimalik abivajadus. Seadusmuudatustega nähakse mh ette, et juhul, kui ülesütlemisele järgneb kohtumenetlus ja kui vaidluse esemeks on eluruumi valduse vabastamine ja eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik, siis kohus teavitab kohtumenetlusest selle isiku elukohajärgset valla- või linnavalitsust. Teavitamiskohustuse eesmärk tagada abivajaduse varane märkamine ja anda KOV-i üksusele võimalus juba varakult arvestada võimaliku eluruumivajadusega.

2.	Terminoloogiliselt kasutab TsÜS mõistet alaealine ja täisealine. Vastandmõistet eelnõus kasutatud „alaealisele lapsele“ ei ole olemas („täisealine laps“).	Arvestatud, sõnastus muudetud.
3.	Eelnõuga soovitakse muuta kehtivat õigust selliselt, et väljakolimise aja määrab nõ väljatõstmise hagi rahuldamise korral kohus. Selline muudatus tuleb eelnõust välja jätta. Reeglina pöörduakse kohtusse selliste nõuetega, mis on juba enne kohtusse pöördumist muutunud sissenõutavaks, st et üürnik oleks pidanud juba kohtusse pöördumise ajaks või vähemalt kohtuotsuse tegemise ajaks üürilepingu eseme tagastama, st välja kolima. See tähendab, et materiaaloiguse kohaselt on üürileandjal õigus lepinguese saada tagasi kohe. Väljakolimise või asja tagastamise aeg ei tohiks reeglina olla seega pikem, kui on välja kolimiseks minimaalselt vajalik aeg. Erilise ventiiline, selleks, et vältida erandjuhtudel olulist ebaõiglust või üürniku või tema perekonnaliikmete raskeid tagajärgi, on võimalik taotleda kohtuotsuse täitmise edasilükkamist. Kuid selline võimalus peaks olema alles täitemenetluses, mis reeglina järgneb kohtuotsuse jõustumisele. Ehk kostja ei saa kohtumenetluse alguses kindel olla ja maakohus ei saa juba kohtuotsust tehes ette määrata, et kostja on peale kogu kohtumenetluse läbimist, peale kaebetähtaja möödumist, peale täitemenetluse algatamist ja peale täituri poolt vabatahtlikuks täitmiseks määratud tähtaja möödumist sellises väga erandlikus, raskes olukorras. Sellist väga erandlikku rasket olukorda saaks hinnata üksnes vahetult enne välja kolimist. Ja sellise olukorra hindamisel tuleks arvesse võtta kõiki asjaolusid, mh ka üürniku üldist varalist olukorda, võimalust leida endale mingigi muu eluase jne. Olukorras, kus kehtiv õigus annab üürileandjale õiguse nõuda ruumi kohest tagastamist, ei peaks üürnikule kaasnevaid negatiivseid tagajärgi lahendama üürileandja õiguste arvelt.	Selgitatud. Isegi kui materiaaloigus näeb ette, et hagejast üürileandjal on õigus pärast kohtulahendi jõustumist väljanõutav lepinguese kohe kätte saada, ei toimi see praktikas siiski nii. Kohtulahendi jõustumine loob eelduse pöörduda kohtutäituri poole kohtulahendi sundtäitmiseks. Kehtiv täitemenetluse seadustiku (TMS) regulatsioon näeb igal juhul ette, et võlgnikule tuleb anda aeg täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. TMS § 25 lg 1 üldregulatsiooni kohaselt määrab kohtutäitur täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaja, kui seda ei ole määratud seaduses ega kohtulahendis. TMS § 180 lg 1 eriregulatsioon sätestab, et kui võlgnik peab välja andma, üle andma või vabastama kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi, annab kohtutäitur võlgnikule kuni kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Seega on kohtutäituri oluline kaalutlusruum nõude täitmise tähtaja määramisel ka sõltumata sellest, et üürileandjal on formaalselt õigus vaidlusalune ese viivitamata tagasi saada. Seejuures puudub kohtutäituri täitemenetluse algatamisel ning kinnisasja väljaandmise nõude vabatahtliku täitmise tähtaja määramisel piisav ülevaade elulistest asjaoludest, mis võimaldaksid objektiivselt hinnata, millise pikkusega kuni kolmekuuline tähtaeg on käesoleval juhul asjakohane. Tähtaeg määratakse sisuliselt pimesi. Erinevalt kohtutäituri tekib kohtul kohtuvaidluse vältel parem ettekujutus sellest, milline väljaandmise nõude täitmise tähtaeg oleks konkreetse juhtumi puhul asjakohane. Kohus on kõige paremini kvalifitseeritud

		langetama kaalutusotsuseid, mis hoiaksid tasakaalus üürileandja ja väljatõistetava isiku huve. Eelnõu koostamisel ei ole eeldatud, et kohus, näiteks esimese astme kohus, suudab ette prognoosida, milline tegelik olukord valitseb siis, kui lõplik kohtulahend jõustub ning üürileandja saab pöörduda kohtutäituri poole. Kohus määrab täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks ette nähtud tähtaja lähtudes lahendi tegemise ajal valitsevast olukorrast. See tähtaeg peaks seejuures jääma võimalikult lühikeseks, kuna pärast kohtulahendi jõustumist muutub üürileandja õigus saada vaidlusalune ese tagasi ülekaalukaks. Eeltoodust järeldub selgelt, et just kohus on tegelikult kõige pädevam andma juhiseid selle kohta, kui kiiresti peab võlgnik pärast kohtulahendi jõustumist väljaandmise kohustuse täitma. Kui täitemenetluse algatamise ajaks väljaandmiseks kohustatud isiku olukord muutub ning sundtäitmise edasilükkamine on objektiivsetel põhjustel põhjendatud, saab võlgnik kasutada täitemenetluses selleks ette nähtud õiguskaitsevahendeid.
Tartu Ringkonnakohus		
4.	Eelnõu, mis sisaldab muu hulgas ka kohtumenetlust reguleerivate õigusaktide muudatusi, on kooskõlastamisele saadetud ilma eelnevalt väljatöötamiskavatsust koostamata. Esitatud põhjendusi väljatöötamiskavatsusest loobumise kohta ei saa pidada piisavaks. Ainuüksi asjaolu, et eelnõu väljatöötamises on kokku lepitud koalitsioonilepingus või muus poliitilises dokumendis, ei muuda eelnõu menetlust kiireloomuliseks. Eelmised muudatused valdkonnas jõustusid suhteliselt hiljuti (14. jaanuaril 2021) ning ka nende hindamiseks tellitud rakendusanalüüsist ei ilmne, et oleks tekkinud mõni kiireloomulist lahendamist vajav probleem.	Selgitatud. Väljatöötamiskavatsuse koostamata jätmine ei tähenda, et eelnõu vajalikkust, eesmarke ja mõjusid ei tuleks hinnata. JDM nõustub, et koalitsioonilepingus või muus poliitilises dokumendis kokkulepitud eesmärk ei saa iseenesest asendada sisulist põhjendust selle kohta, millist probleemi kavandatav muudatus lahendab ja miks on valitud lahendus vajalik. Käesoleva eelnõu puhul on lähtutud sellest, et käsitletav probleem on kitsalt piiritletud: eelnõu eesmärk ei ole üüriõiguse terviklik reform, vaid lahendada olukordi, kus üürilepingu lõppemise või olulise makseviivituse korral ei saa üürileandja mõistliku aja jooksul eluruumi valdust tagasi. Samas on kooskõlastamisel esitatud märkuste põhjal eelnõu ja seletuskirja täiendatud.

		Seletuskirjas avatakse selgemalt kavandavate muudatuste eesmärk, nende seos kehtiva õigusega ning mõju kohtutele, üürileandjatele, üürnikele ja kohalikele omavalitsustele. Varasemate, 2021. aastal jõustunud muudatuste ning nende rakendusanalüüsi tulemusi on eelnõu ettevalmistamisel arvestatud. Samas ei välista varasemate muudatuste hiljutisus seda, et praktikas ilmnenud kitsamaid probleeme saab seaduse tasandil täpsustada, kui kehtiv regulatsioon ei taga piisavalt tõhusat ja õiglast lahendust.
5.	II Eelnõu § 2: TsMS muudatused Eelnõu § 2 p-des 1–3 märgitud TsMS-i muudatused (§ 393¹ lisamine, §-de 445 ja 448 muutmine) ja sellega seotud TMS-i muudatused ei ole ringkonnakohtu hinnangul põhjendatud ning vähemalt sellisel kujul tuleks nendest loobuda. Eelnõu § 2 p 1 (TsMS § 393¹) – kavas on kehtestada kohtutele kohustus teavitada elukohajärgset valla- või linnavalitsust, kui vaidluse esemeks on eluruumi vabastamine, mida kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik. Jääb ebaselgeks, kuidas peaks kohus hindama eluruumi kasutavate täisealiste isikute teovõimet, eriti olukorras, kus eelnõuga soovitakse muuta üürniku suhtes tehtud kohtulahend siduvaks määramata arvu isikute suhtes (eelnõu kohaselt lisatav TsMS § 460 lg 1¹). Nende muudatuste koosmõjus oleks kohtul keeruline hinnata juba seda, milline on isikute ring, kelle teovõimet tuleb hinnata. Lisaks tuleb arvestada, et erinevalt olukorrast, kus ruumi kasutab alaealine laps, ei ole täisealise isiku teovõime piiratus lihtsalt tuvastatav asjaolu. Teatavasti on täisealise isiku piiratud teovõime faktiline seisund, mis on eelduseks isiku üle eestkoste seadmisele, mitte vastupidi (TsÜS § 8 lg-d 2 ja 3 ning PKS § 203). Eestkostja määramine loob ümberlükatava eelduse isiku piiratud teovõime kohta ulatuses, milles eestkostja on määranud (RKTKm 11.05.2011, 3-2-1-31-11, p 14; 09.11.2011, 3-2-1-87-11, p 21; RKTKm 11.03.2020, 2-13-70131/109, p 15, RKTKo 17.12.2020, 2-17-1453/135, p 13; RKTKo 02.12.2020, 2-17-5110/111, p 12). Seega ei saaks kohus TsMS §-st 393¹ tuleneva kohustuse täitmisel lugeda piiratud teovõimega isikuteks ainult neid isikuid, kellele on määratud eestkostja.	Arvestatud osaliselt, sõnastus muudetud. Muudatus ei mõjuta teovõime hindamise ja eestkostja määramise regulatsiooni.

	Eelnõu praegusest sõnastusest tuleneb, et kohus peaks alati hindama ka nende eluruumi kasutajate teovõimet, kellele ei ole eestkostjat määratud ja kui kohus tuvastab sellise isiku teovõime piiratuse, peab kohus teavitama sellest piiratud teovõimega isiku elukohajärgset vallavõi linnavalitsust. Ebaselge on sellise kohustuse suhe kehtiva õigusega. PKS § 171 lg 2 ja § 203 koosmõjus peab kohus olukorras, kus tekib kahtlus isiku teovõime piiratuses, teavitama valla- või linnavalitsust eestkostet vajavast isikust ja TsMS § 522 lg 1 kohaselt peaks kohus ise määrama ekspertiisi eestkostja määramise vajalikkuse kohta. SHS § 13 kohaselt on kohtunik kohustatud teatama sotsiaalhoolekannet vajavast isikust või perekonnast isiku või perekonna viibimiskoha järgsele kohaliku omavalitsuse üksusele. Eelnõu seletuskirja kohaselt on teavitamiskohustuse eesmärk tagada abivajaduse varane märkamine ja anda KOV-i üksusele võimalus juba varakult arvestada eluruumivajadusega (eelnõu seletuskiri lk 22). Sellist eesmärki aitaks paremini saavutada selline teavitamiskohustus, mis sõltub isiku abivajadusest. Tuleb arvestada, et abivajavaks isikuks SHS tähenduses võib olla ka isik, kelle teovõime ei ole piiratud, kuid kes on abivajav muul põhjusel. Näiteks kui isikul on liikumispuue, mille tõttu ta saab liikuda ainult ratastoolis, siis ei ole tema teovõime piiratud, kuid ta võib siiski olla abivajav isik SHS tähenduses ja kohaliku omavalitsuse üksusel on SHS § 42 kohaselt kohustus abistada teda eluruumi kohandamisel või sobivama eluruumi saamisel.	
6.	Eelnõu § 2 p-d 2 ja 3 (TsMS §-de 445 ja 448 muutmine) – kavandatud muudatuse kohaselt peaks kohus andma igas kohtulahendis, millega otsustatakse kinnisasja, eluruumi või muu ruumi väljaandmine, üleandmine või vabastamine, tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks (muudatus on seotud eelnõuga kavandatud TMS § 180 lõike 1 muudatusega). Tähtaega ei ole muudatuste järgi vaja kohtulahendis anda juhul, kui tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumise tõttu. Ringkonnakohtu hinnangul oleks mõistlik jääda kehtiva õiguse kohase lahenduse juurde, kus kohus võib vabatahtliku tähtaja määrata poole taotlusel või omal algatusel (TsMS § 460 lg 1).	Selgitatud. Ministeerium on seisukohal, et kavandatavad muudatused toovad siiski kaasa soovitud tagajärje: need võimaldavad kiirendada vaidlusaluse eseme tagastamist üürileandjale. Kehtiva TMS-i regulatsiooni kohaselt määrab nõude vabatahtliku täitmise tähtaja kohtutäitur juhul, kui seda ei ole määratud täitedokumendis. TMS § 180 lg 1 näeb ette, et kui võlgnik peab välja andma, üle andma või vabastama kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi, annab kohtutäitur võlgnikule kuni

	Eelnõuga kavandatud eriregulatsiooni loomine ühe liigi kohtulahendite jaoks (millega kohustatakse vabastama kinnisasja või (elu)ruumi) pigem suurendab õiguslikku ebaselgust kohtu- ja täitemenetluse osaliste jaoks, mh täitekulude aspektist, ning võib tekitada täiendavaid vaidlusi, nt kui kostja on kohustatud lisaks (elu)ruumi tasuma hagejale kohtulahendi alusel ka üürivõla. Eelnõu seletuskirjas (lk 9) märgitud muudatuse eesmärgi – lühendada kinnisasja valduse väljaandmise, vabastamise või üleandmise aega saavutamine on vähemasti küsitav. Samuti on äärmiselt kaheldav, et kui vabatahtliku täitmise tähtaja määrab iga kord kohus, jõuab edaspidi vähem asju täitemenetlusse ja täitekulu ei teki. Eelnõu seletuskirjast ega selle lisadest ei nähtu, palju kohtu ja üüri komisjoni lahendeid praegu vabatahtlikult, enne täitemenetlust või ka täitemenetluses selleks antud tähtaja jooksul, täidetakse. Liiasi annab kavandatud TsMS § 445 lg 11 menetluse poolele võimaluse taotleda kohtult kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja muutmist ka pärast kohtulahendi jõustumist. Selliste kiireloomuliste taotluste menetlemine tähendab kohtutele selgelt täiendavat töökoormust. Lisaks eelmärgitule säilib võlgnikul vähemalt eelnõu seletuskirja järgi võimalus pöörduda pärast täitedokumendis määratud vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist kohtu poolt TMS § 45 kohase avaldusega.
7.	kolmekuulise tähtaja täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Seejuures määratakse tähtaeg kohe täitemenetluse algatamisel, teadmata kõiki asjas tähtsust omavaid asjaolusid. Seetõttu ei ole tagatud, et sellisel viisil määratud tähtaeg arvestab piisavalt mõlema poole õigustega. Kohtumenetluses tekib kohtul seevastu täielikum ülevaade sellest, milline nõude vabatahtliku täitmise tähtaeg on konkreetse juhtumi puhul optimaalne ja õiglane. Nende teadmiste pinnalt saab kohus kaalutlusotsuse raames põhjendatult otsustada, milline võimalikult lühike tähtaeg on iga individuaalse juhtumi puhul kõige asjakohasem ja õiglasem. Selles väljendubki muudatuse positiivne mõju: kohtutäituri paratamatult spekulatiivset otsust asendab võimalikult objektiivne ja optimaalne kohtu korraldus. Arvestatud. JDM nõustub märkusega, et kavandatud VÕS § 316 lõike 1 punktide 1–3 ja lõike 6 koosmõju ei olnud normitehniliselt piisavalt selge ning võis viia sätete tarbetu kattumiseni. Eelkõige võis kavandatud lahendus tekitada olukorra, kus ühelt poolt loetaks ülesütlemise aluseks juba väga väiksem võlgnevus ning teiselt poolt kaotaksid lõike 1 punktid 2 ja 3 iseseisva regulatiivse tähenduse. Eelnõu muudetakse selliselt, et loobutakse „olulise osa“ eraldi määratlemisest ning VÕS § 316 lõike 1 alused sõnastatakse kitsamalt. Ülesütlemise alus seotakse edaspidi selgemalt sellega, et üürniku rahaline võlgnevus on kogumis vähemalt ühe kuu ulatuses asjaomase maksekohustuse suurune. Seega ei ole eesmärk võimaldada eluruumi üürilepingu erakorralist

p 3 oleks kavandatud kujul täies ulatuses ebavajalik. Seletuskirja põhjal võib VÕS § 316 lg 1 p-s 1 olla mõeldud olukorda, milles üürniku viivitus on tekkinud ühest konkreetsest episoodist ning VÕS § 316 lg 1 p-des 2 ja 3 on mõeldud olukorda, kus võlgnevus on kuhjunud nii, et mitu võlgnevust kokku moodustavad ühe kuu üüri (või muu kulu) võlgnevuse. Selline eristamine tundub ebaloogiline ega vasta muudatuste eesmärgile. Kui üürnik maksab esimesel kuul nt üüri kokkulepitust 30% vähem ning järgmisel kuul jälle 30% vähem ega ole esialgset võlgnevust tasunud, siis üürnik juba viivitab väljapakutud VÕS § 316 lg 1 p 1 ja lg 6 sõnastuse järgi üüri olulise osa maksmisega. Seletuskirja kohaselt on muudatuste eesmärk siduda õiguskaitse vahetumalt rikkumisega. Seda eesmärki ei toeta tõlgendus, mille kohaselt olukorras, kus üürnik tasub järjepidevalt üüri nt 30% kokkulepitust vähem, saab üürileandja lepingu üles öelda alles 4 kuud pärast esialgset viivitust. Problemaatiliseks võib osutuda ka nii üüri, kõrvalkulude kui ka hoone korrashoiu- ja parenduskulude maksmisega viivitamise arvesse võtmine samal viisil. Näiteks võib poole hoone korrashoiu ja parenduskuludest tasumata jätmisel tekkiv üürileandja õigus üürilepingu ülesütlemiseks (VÕS § 316 lg 1 p 1, lg 6) olla võrreldes rikkumisega ebaproportsionaalne, sest hoone korrashoiu- ja parenduskulud on enamasti nii üüri kui ka kõrvalkuludega võrreldes märgatavalt väiksemad. Võib tekkida olukord, kus üürnik on õigeaegselt tasunud 1000 eurot üüri, kuid leping öeldakse üles 10 euro suuruse hoone korrashoiukulu maksmisega viivitamise tõttu. Sama probleem tekib VÕS § 316 lg 1 p 3 kohaldamisel.	ülesütlemist marginaalse või juhusliku makseviivituse tõttu. Samuti vaadatakse üle VÕS § 316 lõike 1 punktide 2 ja 3 vajadus ning nende sisu koondatakse või jäetakse välja ulatuses, milles need dubleerivad sama lõike punkti 1.
Harju Maakohus	
8. Kohtunikud tõid üldise tähelepanekuna välja, et eelnõu kiireloomulisuse ei saa põhjendada sellega, et teemaga tegelemine on koalitsioonilepingus kokku lepitud. Kiireloomulisus eeldab mingit objektiivset, ootamatult ühiskonnas esile kerkinud takistust tavapärasele tsiviilkäibele, mille reguleerimine on seaduse tasandil vajalik nii, et ei toimu tavapärast huvigruppidega konsulteerimist ja sisukat mõjude hindamist. Eelnõu seletuskirjast ei nähtu, et oleks kaalutud erinevate põhiõiguste- omandiõiguse ja kodu	Arvestatud osaliselt JDM nõustub märkusega selles osas, et koalitsioonilepingus kokku lepitud eesmärk ei saa iseenesest asendada eelnõu vajalikkuse, mõjude ja proportsionaalsuse analüüsi. Koalitsioonileping on poliitiline lähtekoht õigusloome algatamiseks, kuid eelnõu seletuskirjas tuleb eraldi põhjendada, millist probleemi kavandatav muudatus lahendab, miks on muudatus vajalik ning milline on selle

	puutumatuse õiguse vahel, samuti ei ole kaalutud muid meetmeid probleemi, kui see üldse eksisteerib, lahendamiseks. Näiteks võimaldada üürileandjale teha üürniku osas parem taustauuring, julgustada küsima tagatisraha suuremas ulatuses, kui ühe kuu üür jne. Eelnõu mõjuhinnangust ei selgu, kui palju on tegelikult väidetavaid „puuküürnike“ ja kui suur on tegelik probleem ühiskonnas. Avalikest allikatest on teada, et Omanike Keskliit, kui kinnisvara omanike ühendav organisatsioon ei näe vajadust uue regulatsiooni järgi. Eelnõus on selgitatud, et üürileandjate olukord üürilepingu lõppemisel muutub paremaks, kuid puudub igasugune majandusliku mõju hinnang üüriturule üldiselt. Kui üürilepingu erakorraline lõpetamine muutub ülilihtsaks, siis mõjub see üürituru usaldusväärsusele laiemalt.	mõju puudutatud isikutele ja üüriturule laiemalt. Eelnõu eesmärk ei ole eluruumi üürisuhte regulatsiooni terviklik ümberkujundamine ega üürniku kaitse põhjendamatu nõrgendamine, vaid lahendada kitsamalt olukordi, kus üürilepingu lõppemise või olulise makseviivituse korral ei saa üürileandja mõistliku aja jooksul eluruumi valdust tagasi. Kavandatud muudatustega soovitakse muuta üürilepingu ülesütleamise ja eluruumi vabastamisega seotud menetluslikku ahelat selgemaks ja tõhusamaks, säilitades samal ajal üürniku kaitseks vajalikud tagatised. JDM nõustub, et seletuskirjas tuleb selgemalt avada põhiõiguste kaalumise. Kavandatav regulatsioon puudutab ühelt poolt üürileandja omandiõigust ja õigust saada lepingu lõppemisel asi tagasi ning teiselt poolt üürniku kodu puutumatust ja vajadust vältida ebaproportsionaalselt raskeid tagajärgi. Eelnõu täpsustamisel lähtutakse sellest, et ülesütleamise ja eluruumi vabastamise regulatsioon peab olema proportsionaalne ega tohi võimaldada lepingu lõpetamist marginaalse või juhusliku rikkumise tõttu. Märkuses viidatud alternatiivsete meetmete, näiteks suurema tagatisraha või ulatuslikuma taustakontrolli soodustamise kohta märgime, et need ei lahenda otseselt olukorda, kus üürileping on juba lõppenud või kus esineb oluline makseviivitus, kuid eluruumi valduse tagasisaamine viibib. Samuti võivad sellised meetmed suurendada eluruumi üürimise esmast rahalist või praktilist koormust ning halvendada üürituru kättesaadavust eelkõige väiksema maksevõimega isikute jaoks. Samas ei pea JDM põhjendatuks järeldust, et kavandatav muudatus oleks ainuüksi poliitilise lähtekoha tõttu põhjendamatu või et eelnõus käsitletavat probleemi ei esineks. Huvigruppide seisukohad probleemi ulatuse ja sobiva lahenduse kohta on erinevad ning on peetud vajalikuks ka kogu üürilepingut käsitleva peatüki ümbertöötamist ning regulatsiooni karmistamist üürileandja kasuks (vt nt Eesti Omanike Keskliidu märkused).
9.	Eelnõu seletuskirjas puudub adekvaatne mõjuhinnang kohtute tegevusele. Seletus kiri sedastab, et kohtustatistika ei võimalda määrata	Selgitatud.

	täpset kohtuasjade arvu, mida kavandatakse TsMS-i muudatus puudutab. Eelnõu sedastab, et kohtute jaoks on uus kohustus teavitada valla- või linnavalitsust juhul, kui vaidlusalust eluruumi kasutab alaealine laps või muu piiratud teovõimega isik. Nõue tähendab teatavat töökoormuse suurenemist, kuid eeldatavasti on sellised juhtumid harvad. Pole selgitatud, millistele allikatele selline lootus tugineb.	JDM nõustub, et seletuskirjas tuleb kohtute töökoormusele avalduvat mõju selgemalt põhjendada. Eelnõu seletuskirja täiendatakse selles osas, et kavandatakse teavitamiskohustus võib kohtute töökoormust mõnevõrra suurendada, kuid tegemist ei ole sisult täiesti uue ülesandega. Ka kehtiva õiguse kohaselt tuleb kohtul menetluse juhtimisel arvestada menetlusosaliste ja puudutatud isikute olukorda ning vajaduse korral juhtida tähelepanu võimalusele pöörduda kohaliku omavalitsuse poole abi saamiseks. Samuti tuleneb kehtivast sotsiaalhoolekande seadusest kohustus teatada abivajavast isikust või perekonnast kohaliku omavalitsuse üksusele. Kavandatakse TsMS § 393¹ ei pane kohtule kohustust hakata omal algatusel süstemaatiliselt välja selgitama kõigi eluruumi kasutavate isikute isikuandmeid, teovõimet või abivajadust. Teavitamiskohustus tekib üksnes juhul, kui kohtule saab menetluse käigus teatavaks, et vaidlusalust eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik. Seetõttu sõltub kohustuse rakendumine konkreetse asja asjaoludest ning see ei kaasne automaatselt iga eluruumi vabastamise vaidlusega.
10.	Eelnõu seletuskiri väidab, et seaduse rakendamisega ei kaasne riigile otseseid tulusid ega kulusid. Kohtunikud ei saa selle väitega nõustuda. Igasugune seaduse muudatus, mis lisab töökoormust, muudab ka kohtute kulusid tööjõule, tekib vajadus koolituse järgi, vajalik on tööprotsessid ümber kujundada jne.	Selgitatud. Ka kehtiva õiguse kohaselt saab kohus määrata eluruumi valduse vabastamise kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja. Seega ei ole tegemist uue ja võõra ülesandega. Riigikohus märkis, et kohtud selgitavad väljatõstmise menetlustes abivajajatele võimalust pöörduda KOV-i poole. Seega ei ole ka KOV-iga seonduv otseselt uus ja võõra sisuga ülesanne.
11.	Eelnõuga muudetakse VÕS § 316 lõiget seatakse üürilepingu enne tähtaegse lõpetamisele kaks tingimust: 1) üürnik viivitab üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu ja parenduskulude või nende olulise osa maksimisega ja 2) võlgnetav üür või tagatisraha ületab ühe kuu eest maksamisele kuuluva üüri või võlgnetavad kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud ületavad ühe kuu eest maksamisele kuuluvad vastavalt kas kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud. Eelnõu seletuskiri väidab, et ennetähtaegse lõpetamise	Arvestatud. JDM nõustub märkusega, et kavandatud sõnastusest tulenevalt võib tekkida olukord, kus eluruumi üürilepingu erakorralise ülesütleamise menetlus võib käivituda juba poole kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude võlgnevuse tõttu. Selline tulemus ei oleks kooskõlas eelnõu eesmärgiga ega proportsionaalne,

	võimalus tekib siis, kui üürnik on võlgu ühe kuu üüri või kõrvalkulud. Kohtunike hinnangul tuleb seadust tõlgendada selliselt, et koosmõjus VÕS § 316 lg 1 ja lg 6 sätetega on võimalik üürileping ennetähtaegselt üles öelda juba siis, kui võlgnetav on üksnes poole kuu üür või kõrvalkulud. Tuleb märkida, et kõrvalkulud on muutuvad arvestades hooaega (küttekulud ja elekter) seega võib üürileandja tegelikkuses lepingu ennetähtaegselt üles öelda suhteliselt marginaalse võlgnevuse puhul. Kohtunike hinnangul ei ole proportsionaalne ega hea usu põhimõttega kooskõlas, et poole kuu kõrvalkulude tasumata jätmine toob kaasa kodu kaotamise.	arvestades ülesütlemise võimalikku tagajärge üürnikule. Eelnõu muudetakse selliselt, et loobutakse VÕS § 316 lõikes 6 kavandatud „olulise osa“ lahendusest. Samuti täpsustatakse VÕS § 316 lõike 1 ülesütlemise aluseid nii, et ülesütlemise eelduseks oleks sisuliselt oluline rahaline võlgnevus, mitte väiksem või juhuslik makseviivitus. Seletuskirjas täpsustatakse, et ühe kuu ulatuses võlgnevust tuleb käsitada miinimumlävendina, mille täitumisel saab üldse hinnata erakorralise ülesütlemise eelduseid.
12.	Eelnõuga täiendatakse TsMS § § 445 lõigetega 11 ja 12, mis kohustavad kohtuid andma vabatahtliku täitmise tähtaja. Puudub igasugune mõjuhinnang, kui palju selliseid kohtuasju saab olema, ja millistele kaalutlustele või andmetele tuginedes kohus tähtaega andma hakkab. Kas tähtaja pikkuse määramiseks vajalikud andmed, nagu näiteks üürituru olukord ja samaväärse eluaseme leidmise võimalikkus, lähendaste olemasolu, kelle juures ajutiselt peatud, KOV võimekus tagada sotsiaalne eluruum jne, esitavad ja tõendavad menetlusosalised või peab kohus need ametiülesande korras ise välja uurima. Eelnõust ei selgu, kas tähtaeg on nõude osa, mis tähendab, et seda peab nõudma ja tõendama hageja, või vastuväite osa, mis tähendab, et seda peab vastu väitma ja tõendama kostja. Kui eesmärgiks on ühekordne vabatahtliku täitmise tähtaja andmine, siis peaks olema sõnaselgelt sätestatud, et enne selle saabumist ei ole võimalik täitemenetluse alustamine ja vastav piirang peab olema sätestatud TMS-is. Eelnõu kohaselt ei pea täitur enam vabatahtliku täitmise tähtaega andma. Eelnõus ei arvestata sellega et kohtulahendi jõustumise ja täitmise vahel võib olla siiski pikk aeg ja asjaolud muutuvad sellel ajal. Ei näe põhjust, miks tuleb teha üüriasjades erisus, et vabatahtlikku tähtaega ei anta. Puudub ka mõjuhinnang kui palju hakatakse üürivaidluskomisjoni või kohtulahendeid edasi kaebama üksnes seetõttu, et pikendada vabatahtliku täitmise tähtaega. Pole ka selge, millisel alusel on sätestatud maksimaalseks tähtajaks kolm kuud.	Selgitatud. Kohtul tekib kohtuvaidluse vältel kõige parem ettekujutus sellest, milline väljaandmisnõude täitmise tähtaeg oleks konkreetse juhtumi puhul asjakohane. Kohus on kõige paremini kvalifitseeritud tegema kaalutlusotsuseid, mis hoiaksid tasakaalus üürileandja ja väljatõistetava isiku huve. Kohus määrab täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks ette nähtud tähtaja lahendi tegemise ajal valitsevast olukorrast lähtudes. See tähtaeg peaks jääma võimalikult lühikeseks, kuna pärast kohtulahendi jõustumist muutub üürileandja õigus saada vaidlusalune ese tagasi ülekaalukaks. Tulemusena peab sündima õige ja õiglane lahendus, mis arvestab üürileandja õigusega saada vaidlusalune ese tagasi ning tagab, et kohustatud isikule antakse vaidlusaluse eseme väljaandmiseks objektiivselt minimaalne tähtaeg. Uue regulatsiooni kohaldamine toimub kohtu enda algatusel. Pooled saavad taotleda tähtaja muutmist, mitte selle määramist. TMS § 19 näeb juba praegu ette, et kui täitedokumendis sisalduva nõude sissenõutavaks muutumine sõltub tähtaja möödumisest või tähtpäeva või tingimuse saabumisest, võib täitetoimingutega alustada pärast selle tähtaja lõppemist või tähtpäeva või tingimuse saabumist. See norm kuuluks

		üldnormina kohaldamisele ka juhtudel, kus kohus määrab väljaandmisnõude täitmise tähtaja, mille arvestus hakkab kulgema pärast kohtulahendi jõustumist. Kolme kuu pikkune tähtaeg võetakse üle kehtivast TMS § 180 lg 1 regulatsioonist.
13.	Eelnõuga täiendatakse TsMS 460 lg 1.p 1ja sätestatakse, et 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. Kohtunike hinnangul toob niivõrd abstraktne sõnastus kaasa üksnes terve rea uusi kohtuvaidluseid. Puuduvad kriteeriumid ja ajalised raamid, mille alusel seda hinnata.	Selgitatud. Kui kehtiva õiguse ja kohtupraktika kohaselt saab kohtulahendi alusel üldjuhul välja tõsta valdajad, kes on kohustatud isikutena kohtulahendis kui täitedokumendis nimeliselt märgitud, õigusjärglased, kes on saanud valduse kohustatud isikult, valdajad, kelle puhul on ilmne, et tema otsesesse valdusse on asi antud väljanõudmise vältimiseks, samuti isikud, keda ei saa valdajaks lugeda: külalised, töötajad, alaealised lapsed, siis muudatuse kohaselt tõstetakse välja ka muud isikud, kes valdavad korteriomandit või selle osa, eluruumi või muud ruumi, mille suhtes on tehtud kohtulahend selle vabastamise, üleandmise või väljaandmise kohta, kes on kasutusõiguse saanud kohustatud isikult.
Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda		
14.	Teeme ettepaneku laiendada kohtutäituri antava vabatahtliku täitmise tähtaja ärajätmist ka täiteasjadele, kui täitemenetluse sisuks on kas avaliku enampakkumise korraldamine kaas- või ühisomandi lõpetamiseks või kaasomanikevahelise enampakkumise korraldamine, mida tuleb teha kohtutäituri vahendusel, ja vastavalt täiendada kõnealust eelnõu. Sellistes täitemenetlustes ei ole võlgnikku ja valdavalt puudub ka nõue, mida oleks võimalik vabatahtlikult täita. Leiame, et seaduses sätestatud võimalused vara eraõiguslikel alustel realiseerimiseks oludes, kus täitemenetlus vara realiseerimiseks on juba alustatud, on küll õigustatud nõude sundtäitmisel, aga mitte juhtudel, kus täitemenetluse sisuks on kas avaliku enampakkumise korraldamine kaas- või ühisomandi lõpetamiseks või kaasomanikevahelise enampakkumise korraldamine olukorras, kus täitedokumendis antud tähtaeg kaas- või ühisomandi lõpetamiseks on möödunud. Sellisele täitemenetlusele on reeglina eelnenud pikad kohtumenetlused, kus pooled ei ole jõudnud ühisele nõule ning kohus peab vajalikuks kaasomanike (ühisomanike) vara jagamist	Selgitatud. Ettepanekud väljuvad eelnõu skoobist ning vajavad täiendavat analüüsi. Ministeerium arvestab ettepanekuga ja kaalub muudatuste tegemist edasistes õigusloome projektides.

	erapooletu kohtutäituri vahendusel. Seega ei oleks vabatahtliku täitmise võimaldamata jätmise eelnimetatud sisuga täitemenetlustes kellegi õigusi riivav, vaid pigem täitedokumendi vääramatu täitmise tagajaks.	
15.	Teeme ettepaneku täiendada eelnõu sättega, et TMS § 100 lg 5 kolmas lause ei kuuluks rakendamisele juhtudel, kus täitemenetluse sisuks on kas avaliku enampakkumise korraldamine kaas- või ühisomandi lõpetamiseks või kaasomanikevahelise enampakkumise korraldamine. TMS § 100 lg 5 sätestab täitemenetluses vara kordusenampakkumiste korral vara allahindamise ülemmäärad. Säte on kehtestatud võlgniku õiguste kaitsmiseks, et vara ei pandaks enampakkumisele liiga madala hinnaga. Arvestades, et vara enampakkumise eesmärgiks on reeglina rahalise nõude täitmine ja nõuet on võimalik täita ka muul viisil (muu vara realiseerimine või nõudeõiguste arestimise teel), siis ei ole taoline piirang täitemenetluse eesmärgi saavutamisel ületamatuks takistuseks. Kui aga täitemenetluse sisuks on kohtulahendi alusel avaliku enampakkumise korraldamine kaas- või ühisomandi lõpetamiseks või kaasomanikevahelise enampakkumise korraldamine, siis ei ole võimalik lahendit täita, kui vara ei ole võimalik rohkem alla hinnata kui 70 % esimese enampakkumise alghinnast.	Selgitatud. Ministeerium võtab ettepaneku analüüsimiseks. Siiski tuleb siinkohal arvestada, et kohtupraktika kohaselt ei peatu võlgniku varale sissenõude pööramine ka siis, kui saabub TMS § 100 lg 5 kolmandas lauses kirjeldatud olukord, st seniste vara allahindamiste tulemusel on vara hind langenud 30%-ni esimese enampakkumise hinnast. Riigikohus on lahendi nr 3-2-1-83-14 punktis 15 selgitanud, et TMS § 100 lg 5 kolmandas lauses kirjeldatud olukorra saabumisel on võimalik vara arestist vabastada ning uuesti arestida. Seega on kohtupraktikas sisuliselt jaatud olukorda, kus võlgniku vara on võimalik sundvõõrandada ka siis, kui müügihind osutub madalamaks kui 30% esmasel arestimisel määratud hinnast. Selline loogika on eriti asjakohane juhul, kui müüdav vara on võlgniku ainus vara, millele oleks võimalik sissenõuet pöörata. Avaliku enampakkumise korraldamisel kaas- või ühisomandi lõpetamiseks või kaasomanikevahelise enampakkumise korraldamisel on menetluse eesmärk saavutada olukord, kus kaas- või ühisomand varale lõpeb vara müügiga. Seega võib nende menetluste puhul TMS § 100 lg 5 kolmandast lausest lähtumine olla küsitav, kuna mõnel juhul võib see muuta kohtulahendi täitmise võimatuks.
16.	Õigusselguse tagamise eesmärgil teeme ettepaneku sätestada TMS-is, et täitemenetluste korral, kus menetlusosalisele ei anta seaduse kohaselt tähtaega täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks, ei pea täitmisteatel olema TMS § 24 lg 3 p 4 ja 7 kohast hoiatust võlgnikule. Kehtiva õiguse kohaselt märgitakse täitmisteates hoiatus, et täitedokumendi vabatahtlikult täitmata jätmisel võib võlgniku suhtes teha täitetoiminguid ja et võlgnikul on õigus tasuda kohtutäituri	Selgitatud. Kohtutäituri seaduse (KTS) § 36 lg 3 kohaselt maksab kaasomanikevahelise enampakkumise korral tasu parima pakkumise teinud kaasomanik. KTS § 36 lg 4 kohaselt arvestatakse avaliku enampakkumise korraldamise täitekulud maha müügitulemist ning täitekulud kannavad kaas- või

põhitasu üksnes pooles ulatuses seaduses ettenähtust ja täitemenetluse alustamise tasu, kui ta täidab täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks ettenähtud tähtaja jooksul. Eelnevalt oleme selgitanud, et juhtudel, kus täitemenetluse sisuks on kas avaliku enampakkumise korraldamine kaas- või ühisomandi lõpetamiseks või kaasomanikevahelise enampakkumise korraldamine või kõnealuse eelnõu kohaselt ei ole klassikalises mõttes võlgnikku ega peaks rakendatama ka vabatahtliku täitmise võimaldamist. Samuti ei ole kohtutäituril õigust pöörata täitemenetluse kestel nõuet võlgniku muule varale, kui sellele, mis tuleb enampakkumise teel realiseerida (täitedokumendis sõnaselgelt nimetatud vara). Ka kinnisasja väljaandmise, üleandmise või vabastamise täitemenetlustes, kus TMS § 180 lg 1 kavandatava sõnastuse kohaselt ei anna kohtutäitur võlgnikule tähtaega täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks, ei oleks enam asjakohane täitmisteatele TMS § 24 lg 3 p 4 ja 7 kohaste hoiatuste lisamiseks. Seega ei ole arusaadav, keda ja mille eest tuleks täitmisteates hoiatada. Hoiatuse puudumine täitmisteatel on hetkel kehtiva õiguse formaalne rikkumine.	ühisomanikud võrdeliselt neile väljamaksmisele kuuluva tulemi osaga. Seega on nii kaasomanikevahelise enampakkumise kui ka kaas- või ühisomandi lõpetamiseks korraldatava avaliku enampakkumise puhul tasu võtmiseks kehtestatud erikord. Sarnaseid erikordi on KTS-is veelgi. Eeltoodust tulenevalt oleks põhjendatud laiendada pakutud muudatus ka muudele eriregulatsioonidega kaetud juhtumitele, eelkõige nendele, kus ei täideta rahalist nõuet ning menetlusosaliste seas ei ole võlgnikku selle termini traditsioonilises tähenduses. Selline muudatus väljub omakorda eelnõu skoobist, mistõttu võtab ministeerium ettepaneku analüüsimiseks.
Eesti Omanike Keskliit	
17. EOKL on seisukohal, et VÕS üürilepingu peatükk vajab radikaalsemaid muudatusi, kuna pea 20 aasta jooksul on ühiskonnas toimunud olulised muudatused, sh on lahenduse leidnud ka sundüürnike probleemid, üüriturul on elamuehituse tõttu piisavalt pakkumises erinevaid üürikortereid ning Eestis on pretsedenditult kõrge eraomandis olevate korterite arv, mistõttu ei pea me lähtuma sel määral üürnikekaitse eesmärgist, kui seda teevad oluliselt suurema üürnike osakaaluga õiguskorrad. EOKL arvates tuleb üürisuhet tänases Eestis vaadelda lepinguvabadusest ja privaatautonomiast lähtuvalt võrdsete osapoolte kokkuleppena, kus üürnik ei pea seadusega saama erilisi privileege. Oma vara omanikuna on omanik tahes tahtmata tugevam pool, kes määrab ka tingimused enda vara kasutamisel selle väljaüürimisel, üürnik on üksnes tema vara kasutaja. Põhiseadus kaitseb esmajärjekorras omandit ja mitte selle kasutajat. Põhiseadus kohustab kaitsma ka üürniku kodu puutumatust, kuid selleks ei vaja ta seadusandja seatavaid nii kõrgeid tulemuüre.	Mitte arvestatud. JDM ei pea põhjendatuks VÕS üürilepingu regulatsiooni radikaalset muutmist ega VÕS § 275 kehtetuks tunnistamist. Eluruumi üürilepingu regulatsioon peab tasakaalustama üürileandja omandiõiguse ja lepinguvabaduse ning üürniku kodu puutumatuse ja nõrgema poole kaitse. VÕS § 275 täidab kesket kaitsefunktsiooni, tagades, et seaduses üürniku kaitseks ette nähtud imperatiivsetest normidest ei oleks võimalik üürniku kahjuks kõrvale kalduda. Kehtiv regulatsioon võimaldab juba praegu lepingulist paindlikkust, kuna mitmed üürilepingu sätted on dispositiivsed. Eluruumi üürisuhetes peab siiski säilima minimaalne imperatiivne kaitsetase. JDM tellitud A. Hussari ja I. Kulli uuringus on samuti leitud, et Eesti üüriregulatsioon on üldjoontes tasakaalus. Käesoleva eelnõu eesmärk on lahendada kitsamalt olukordi, kus üürnik jääb võlgu ja keeldub õigustamatult eluruumi

	Eeltoodust tulenevalt jääb EOKL ettepaneku juurde tühistada VÕS §275, kuna riigil pole vajadust sekkuda kahe osapoolle vahel sõlmitud vabatahtlikku lepingusse, milles osapooled on kinnitanud kokkulepitut.	vabastamast, mitte kujundada ümber kogu eluruumi üürilepingu regulatsiooni.
18.	Kahjuks ei ole omavalitsused üürikomisjone moodustanud, mis võimaldaks kiirelt kohtuväliselt vaidlusi lahendada (komisjon tegutseb vaid Tallinnas). Riik on seadnud eesmärgiks kohtueelsete vaidluste lahendamise võimaluste suurendamise ja töö- ning tarbijakaitse asjades toimib kohtueelne menetlus hästi. Teeme ettepaneku seadustada, et vähemalt 25 000 elanikuga linnas on üürikomisjoni moodustamine kohustuslik (selliseid linnu on 5).	Mitte arvestatud. Ettepanek väljub eelnõu raamidest. Lisaks märgime, et JDM tellitud põhjaliku ja autoriteetse uuringu kohaselt on kohtuvälistes komisjonides tsiviilõiguslike vaidluste siduvate otsustega lahendamise PS-pärasus kaheldav; uuringus märgitakse, et kui sellise pädevusega komisjone ei ole võimalik ära kaotada, ei tohiks nende pädevusi laiendada. Ettepanek ei ole sellise lähenemisega kooskõlas.
19.	Alternatiivina tuleks kaaluda eraldi menetlusliigi kehtestamist tsiviilkohtumenetluses, kus lühemate tähtaegade kehtestamine lihtsustaks üürivaidluste menetlemist ega tekita üürileandjale asjatut kahjude suurenemist.	Mitte arvestatud. Kohtumenetluse ressurss on piiratud ja iga vaidlus on selle osapooltele kõige olulisem. Kohtule iga tähtaja kehtestamine toimuks teiste vaidluse liikide menetlusaja ja -ressursi arvelt. Riik peab prioriteetseteks lastega seonduvaid ja maksejõuetusmenetluse asju. Lihtsustatud formaalne kord on loodud maksekäsu kiirmenetluses väiksemate vaidlustamata rahasummade väljamõistmiseks ja lihtmenetluses väiksema varalise väärtusega vaidluste lahendamiseks. Iga kohtuvaidluse liigi puhul on tegemist põhiõiguste kaitsmise ja teostamisega. Eluruumi vabastamise vaidluse puhul tuleb arvestada ka üürniku põhiõigustega, tegemist ei ole tingimata ka formaalsete vaidlustega ega vaidlustega, mis oleks olulisem nt omandiõiguse tunnustamise, lepinguvälise kahju hüvitamise või töötasu nõudmise vaidlustest. Igale valdkondliku vaidluse liigile erineva menetluskorra loomine ei ole ka õigussüsteematiselt põhjendatud, see killustab õigust. Kohtumenetluse kiirendamiseks võttis Riigikogu alles 17.06.2026 vastu paketi muudatusi.
20.	Oluline on seadusega tagada võimalus, et lubatud on kokku leppida kohases lepptrahvi nõudes juhaks, kui üürnik ei vabasta ruume – hetkel saab eelnõus pakutud VÕS §287 redaktsiooni kohaselt sisse nõuda vaid sümboolseid leppetrahve. Eelnõu positiivne muudatus seisneb võimaluses kokku leppida leppetrahvides ja viivises. VÕS	Mitte arvestatud. See ettepanek väljub eelnõu (kitsa) eesmärgi raamest ja käesolevaga ei ole plaanis üüriõiguse laiemat ümberkujundamist. JDM ei pea põhjendatuks VÕS § 287 lõikes 4 sätestatud leppetrahvi ülempiiride

	§287 lg 4 muudab leppetrahvi kokkuleppe võimaluse siiski naeruväärseks, kuna lubatud trahvimäärad (eelkõige väljaspool Tallinnat) ei tööta soovitud eesmärkide saavutamiseks ning need trahvipõhimõtted tuleb üle vaadata. VÕS §287 lg 5 osas ei nõustu EOKL ettepanekuga, et leppetrahvi ei saa tagatisraha arvelt rahuldada, kuna see on vastuolus tagatisraha eesmärgiga tagada üürileandja rahalisi nõudeid. Samuti paneb keeld omaniku olukorda, kus ta on sunnitud loobuma leppetrahvi nõude esitamisest kohtusse, sest mõttetu on suhteliselt väikese nõudega ennast ja kohut koormata. VÕS §287¹ viivise määra piiramine kolmekordse seadusjärgse viivisemääraga ei ole põhjendatud ja ei aita samuti saavutada soovitud eesmärki, kuna üürimaksed on rahalises mõttes valdavalt suhtelised väikesed summad ja selliste summade puhul kasutab käive oluliselt suuremaid viivisemäärasid, sh üürilepingute puhul. Maksimumviivis võiks olla vähemalt 0,5% võlgnetava kohustuse summalt.	suurendamist ega VÕS § 287 lõikes 5 sätestatud piirangu muutmist. Eluruumi üürilepingus on üürnik üldjuhul kaitstav lepingupool ning leppetrahvi regulatsiooni eesmärk on võimaldada üürileandjal reageerida teatud mitterahaliste kohustuste olulistele rikkumistele, kuid samal ajal vältida olukorda, kus eluruumi kasutamisega seotud rikkumiste eest nähakse ette üürniku suhtes ebaproportsionaalselt koormavad rahalised tagajärjed. Leppetrahv ei ole mõeldud asendama kahju hüvitamise nõuet ega muutuma üldiseks survevahendiks üürniku vastu. JDM ei nõustu ka ettepanekuga lubada leppetrahvinõude rahuldamist tagatisraha arvelt. Tagatisraha eesmärk on tagada üürileandja rahalisi nõudeid, kuid leppetrahvi kohaldamise eeldused võivad olla poolte vahel vaieldavad, eelkõige küsimuses, kas rikkumine oli oluline ja kas lepingus oli rikkumine piisavalt täpselt kindlaks määratud. Kui üürileandjal oleks võimalik leppetrahv ühepoolsest tagatisrahast maha arvata, võiks see suurendada vaidlusi ja nõrgendada tagatisraha kaitsefunktsiooni üürniku jaoks. Samuti ei pea JDM põhjendatuks VÕS § 287¹ viivisemäära ülempiiri suurendamist ettepanekus nimetatud tasemele. Viivise eesmärk on hüvitada rahalise kohustuse täitmise viivitamisest tulenevat kahju ja motiveerida kohustuse täitmist, kuid eluruumi üürilepingus peab viivisemäär jääma proportsionaalseks ega tohi kaasa tuua üürniku võlgnevuse ebamõistlikku suurenemist. Kolmekordne seadusjärgne viivisemäär võimaldab üürileandjal makseviivitusele reageerida, kuid säilitab samal ajal vajaliku kaitse üürniku suhtes. Kui üürniku rikkumise tõttu tekib üürileandjale leppetrahvi või viivise ülempiiri ületav tegelik kahju, ei välista kehtiv õigus kahju hüvitamise nõude esitamist seaduses sätestatud alustel.
21.	Samuti leiame, et VÕS § 300 (Eluruumi üüri perioodiline suurendamine) tuleks tühistada kui ebavajalik ja see piirab ebamõistlikult lepinguvabadust kokkuleppimaks, mil moel üüri suurus võib muutuda ajas. Samuti on iganenud VÕS § 301 (Eluruumi üüri ülemäärane suurus), kuna seadusega pole vaja reguleerida ülemääraselt	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärgiks ei ole mitte üüriõiguse mahukas reform, vaid leevenduste pakkumine ühele kitsale probleemile.

	kõrget üüri, sest üüri suurus on lepinguosaliste kokkulepe, mille määrab turg.	Kehtiv regulatsioon ei piira poolte õigust leppida lepingu sõlmimisel kokku turutingimustele vastav üür ega välista üüri muutmist poolte kokkuleppel. Sätted reguleerivad eeskätt olukorda, kus üürileandja soovib kehtiva eluruumi üürilepingu ajal üüri ühepoolset suurendada. Sellisel juhul on põhjendatud säilitada üürniku kaitseks võimalus üüritõusu ülemäärasust vaidlustada. Eesti regulatsioon on üürileandja jaoks paindlik, kuna algüüri suurus ei ole seadusega piiratud ning üüri tõstmine on seaduses sätestatud tingimustel lubatud.
22.	VÕS §276 tuleb selguse huvides ja vaidluste vältimiseks sätestada, et üürnik ja üürileandja võivad üürilepingu sõlmimisel välistada lepingu eseme teatud kasutusviisi (näiteks loomade pidamise, suitsetamise vms).	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärgiks ei ole mitte üüriõiguse mahukas reform, vaid leevenduste pakkumine ühele kitsale probleemile. Kirjeldatud kokkulepped on ka kehtiva õiguse järgi lubatud. Paragrahvi 276 lg 2 kohaselt peab üürnik asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. See viitab, et on võimalikud ka kokkulepped selle kohta, kuidas üüritud ruumi kasutada ja mida seal teha võib, nt kokku leppides suitsetamise keelus või loomapidamise piiramises. Sama kinnitab seaduses olev võimalus kokku leppida mitterahaliste kohustuste rikkumisel leppetrahvis. Leppetrahvi nõudeõigus tekib lepingu rikkumisel ja rikkumine, mille puhul leppetrahvi maksmises kokku lepitakse, peab olema eelnevalt täpselt kindlaks määratud.
23.	VÕS § 286 osas tuleb viia täiendus, et lepingu sõlmimisel võivad osapooled välistada üürniku hüvitise nõudmise õiguse parenduste eest, mida üürnik tegi.	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole üüriõiguse mahukas reform, vaid kitsamalt üürilepingu lõppemise ja eluruumi vabastamisega seotud probleemide lahendamine. VÕS § 286 reguleerib olukorda, kus üürileandja nõusolekul üürniku poolt tehtud parenduste või muudatuste tõttu on üüritud asja väärtus üürilepingu lõppemise ajaks oluliselt suurenenud. Sellisel juhul on põhjendatud säilitada üürnikule võimalus nõuda mõistlikku hüvitist, kuivõrd vastasel juhul võiks üürileandja saada üürniku arvel põhjendamatu varalise eelise.

		Kui parendused on tehtud üürileandja nõusolekuta, tuleb võimaliku hüvitisnõude olemasolu hinnata konkreetse juhtumi asjaolude ja üldiste võlaõiguslike aluste järgi. Ka selliste nõuete täielikku etteulatuvat välistamist ei pea JDM põhjendatuks.
24.	Teeme ettepaneku tühistada VÕS § 291 lg 4 – eelmise üürileandja seadmine käendaja rolli uue omaniku poolt tema kohustuste täitmisel on ebaõige, sest uus üürileandja peab ise vastutama lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest.	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole üüriõiguse mahukas reform, vaid kitsamalt üürilepingu lõppemise ja eluruumi vabastamisega seotud probleemide lahendamine. Selle reegli eesmärk on tagada § 291 lõigetes 1–3 sätestatu tegelik toimimine seeläbi, et üürileandjal ei oleks võimalik võõrandada eluruumi pahatahtlikult isikule, kes paneb toime selliseid lepingurikkumisi, mille eesmärk on suunata üürnikku ise lepingut lõpetama. Kui eelmine üürileandja täidab kohustuse üürniku ees, võib tal VÕS § 152 alusel tekkida tagasinõue uue üürileandja vastu. Seega jääb lõppastmes rikkumise eest vastutama isik, kelle tegevusest rikkumine tulenes. JDM-le teadaolevalt ei ole praktikas ilmnenud selliseid probleeme, mis põhjendaksid VÕS § 291 lg 4 kehtetuks tunnistamist. Sätte algne kaitse-eesmärk on jätkuvalt asjakohane, mistõttu ei pea JDM ettepanekut põhjendatuks.
25.	VÕS § 316 osas oleme seisukohal, et ülesütlemise aluseks peab piisama ühe kuu pikkusest võlgnevusest, kui siia lisada veel ka ülesütlemisega hoiatamise kohustus. Võrdluseks võib tuua näite, kus riigile kuuluv võrguettevõtja võib ühe hoiatusega katkestada elektrivõrguteenuse osutamise, kui tarbija jääb võlgu. Seadusandja peaks eraõiguslikke suhteid võrdsetel alustel käsitlema ja mitte panema omanikku üürnikku krediteerima.	Arvestatud osaliselt. Eelnõu eesmärk on võimaldada üürileandjal reageerida makseviivitusele senisest varem olukorras, kus üürniku võlgnevus on sisuliselt oluline. Selleks muudetakse VÕS § 316 lõike 1 regulatsiooni selliselt, et ülesütlemise alus ei sõltu enam tingimata kahe järjestikuse maksetähtpäeva möödumisest, vaid on seotud vähemalt ühe kuu ulatuses rahalise võlgnevusega. Samas ei pea JDM põhjendatuks hoiatuskohustusest loobumist. Eluruumi üürilepingu ülesütlemise tagajärjeks võib olla isiku kodu kaotamine, mistõttu peab üürnikule jääma võimalus võlgnevus täiendava tähtaja jooksul kõrvaldada. Hoiatus ei tähenda üürileandja ebamõistlikku kohustust üürnikku krediteerida, vaid on proportsionaalne

		kaitsemehhanism juhuslike või lühiajaliste makseraskuste korral. Eelnõu täpsustamisel loobutakse samas „olulise osa“ eraldi lahendusest ning § 316 lõike 1 alused sõnastatakse kitsamalt, et vältida normide kattumist ja tagada, et ülesütlemise alus ei tekiks marginaalse võlgnevuse tõttu.
26.	VÕS § 335 (üüritud asja tagastamisega viivitamisest tulenevad nõuded) jätta välja esimese lause teine pool: "välja arvatud juhul kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks", kuna asja reaalne kasutamine üürniku poolt peab olema ka üürileandjale tasustatud ja samas ei välista see üürniku kulude hüvitamise või tasaarvestamise nõuet. Selle põhimõtte sätestamine on oluline nn puuküürnike tegevuse piiramiseks.	Mitte arvestatud. Paragrahvis 335 on sätestatud reeglid, mis kohalduvad juhul, kui üürnik viivitab pärast lepingu lõppu üüritud asja tagastamisega. Sellisel juhul on üürileandjal endiselt õigus kokkulepitud üürile või üürile, mis on samasuguses asukohas samasuguse asja puhul tavaline. Samas ei ole üürileandjal seda õigust, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. See kujutab endast sisuliselt olukorda, kus üürnikul on üürileandja vastu nõue, mida viimane ei ole täitnud. Üldisemalt väljendab sama põhimõtet VÕS-i üldosas sätestatud omapoolse kohustuse täitmisest keeldumise regulatsioon §-des 110 ja 111. JDM rõhutab, et VÕS § 335 esimese lause teises pooles nimetatud erand ei kohaldu igasuguse tagastamisega viivitamise korral, vaid üksnes juhul, kui üürnik peab asja kinni õigustatult tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. Kui kinnipidamisõiguse eeldused ei ole täidetud või üürnik kasutab seda pahauskselt, ei välista säte üürileandja nõudeid asja tagastamisega viivitamisest tulenevalt. Seetõttu ei saa sätet käsitada nn puuküürnike tegevust soodustavana, vaid tegemist on tasakaalustava reeglina olukorraks, kus üürileandja ise ei ole täitnud üürniku põhjendatud nõuet.
27.	Eelnõu vajab ka rakendussätet, mille kohaselt kohalduvad seadusest tulenevad muudatused ka olemasolevate üürisuhete suhtes.	Mitte arvestatud. Üürilepingu näol on tegemist kehtvuslepinguga. Kui seadus muutub, siis üldreegli kohaselt tuleb kehtvuslepingute puhul edaspidi lähtuda muutunud reeglitest.
Eesti Kinnisvarafirmade Liit		
28.	Eelnõu tegeleb vaid eluruumide „puuküürnikega“, kuid sarnane, isegi tõsisem probleem esineb ka äriruumide üüriturul. Olukorra lahenduseks oleks valduse tagastamise tingimuste lihtsustamine: kui äriruumi üürnik ei ole mõistliku (nt 30 päeva	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole üüriõiguse mahukas reform, vaid kitsamalt üürilepingu lõppemise ja eluruumi

	jooksul lepingu lõppemisest) äriruumi valdust üürileandjale tagastanud, ei loeta üürileandja poolt äriruumi valduse ülevõtmist omavoliliseks sisenemiseks ega üürniku valdusõiguse rikkumiseks. Üürnikul on õigus nõuda üürileandja poolt valduse ülevõtmisega tekitatud kahju hüvitamist. Eluruumide puhul kaitseb üürnikke põhiõigus kodu puutumatusel, kuid äriruumi puhul seda piirangut ei ole.	vabastamisega seotud probleemide lahendamine. Kuigi äriruumi üürilepingu puhul ei ole tegemist kodu puutumatus kaitsega samas tähenduses nagu eluruumi üürilepingu puhul, ei tähenda see, et üürileandjal peaks olema õigus vaidluse korral äriruumi valdus ühepoolset ja omavolilist tagasi võtta. Eesti õiguses on valduse kaitse ja omaabi lubatav üksnes asjaõigusseaduses sätestatud kitsastel eeldustel. Kui poolte vahel on vaidlus lepingu lõppemise, valduse tagastamise kohustuse või valduse jätkuva kasutamise õiguspärasuse üle, tuleb see lahendada pädevas menetluses, mitte üürileandja ühepoolse jõustava tegevuse kaudu. Ettepaneku vastuvõtmine tähendaks sisuliselt, et üürileandja saaks ise hinnata, kas leping on lõppenud, kas üürniku valdus on alusetu ning kas valduse ülevõtmine on õigustatud. Selline lahendus suurendaks omakohtu riski, looks uusi vaidlusi valduse ülevõtmise õiguspärasuse ja tekitatud kahju üle ning oleks vastuolus õigusriigi ja õiguskindluse põhimõtetega.
29.	Soovitame kaaluda äriruumide puhul seaduses sätestatud imperatiivsete normide kaotamist. Seaduse imperatiivsed normid peaksid kehtima üksnes eluruumi lepingule, kaitsmaks tarbijast eluruumi üürnikku kui eelduslikult nõrgemat poolt. Majandus- ja kutsetegevuses sõlmitavate üürilepingute puhul, eelkõige äriruumi ja kinnisasja üürilepingute puhul, peaks aktsepteerima poolte lepinguvabaduse põhimõtet ja välistama seaduse sätete imperatiivsuse. Nimetatu puudutab VÕS § 279 lg 4 (üürniku õiguskaitsevahendid lepingu eseme puuduse korral), § 297 (tasaarvestusest või täitmisest keeldumisest ette teatamine), 325 (üürilepingu ülesütlemise vorm), 334 lg 4 (hüvitis üürilepingu lõppemisel).	Mitte arvestatud. Kuigi majandus- ja kutsetegevuses sõlmitavate üürilepingute puhul on lepinguvabadusel suurem kaal kui eluruumi üürilepingutes, ei ole põhjendatud äriruumi ja kinnisasja üürilepingute puhul seaduses sätestatud imperatiivsete normide üldine kaotamine. Ka ärisuhetes võib esineda läbirääkimispositsioonide ebavõrdsust ning teatud kohustuslikud normid täidavad õiguskindluse ja poolte õiguste tasakaalu kaitse eesmärgi. Ettepanekus nimetatud sätete täielik dispositiivseks muutmine võib suurendada vaidlusi ja vähendada lepingu lõpetamise, õiguskaitsevahendite kasutamise ning asja tagastamise tagajärgede selgust. Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole ka olnud äriruumide üüriregulatsiooni üldine liberaliseerimine.
30.	Põhjendamatu ja praktikas suuri probleeme tekitav on VÕS § 287, mis reguleerib leppetrahvikokkulepet eluruumi üürimisel. Üürnikul on mitmeid kohustusi, mille korral	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole üüriõiguse terviklik ümberkujundamine, vaid

leppetrahvi kokkulepe on sisuliselt ainus mõistlik võimalus üürniku rikkumistele reageerida- näiteks suitsetamise või kolmandate isikute majutamise keeld jms. Selle piiramine jätab üürileandjale ainsa võimaluse leping erakorraliselt üles öelda, mis on ebamõistlik lahendus. Samuti on arusaamatu lõige 2, mis ei luba teatud õiguste kasutamise eest tasu nõuda. Eelkõige puudutab see ühiskasutuses olevate pindade, seadmete kasutamist. Lõikes 3 on teatud leppetrahve lubatud, kuid need on seotud määratlemata õigusmõistetega nagu oluline rikkumine ja rikkumise täpne kindlaks määramine, mis praktikas tekitab segadust. Lõige 4 seab leppetrahvi suurusele ebavajalikud piirid, arvestades sariõigusrikkujaid. Arusaamatuks jääb, miks leppetrahvi ei saa tagatisrahaga tasaarvestada. Soovitame kogu VÕS § 287 kehtetuks tunnistada.	kitsamalt üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Ettepanek tunnistada VÕS § 287 tervikuna kehtetuks tähendaks eluruumi üürilepingutes leppetrahvi regulatsiooni põhimõttelist muutmist ning väljub käesoleva eelnõu esemest. JDM ei pea põhjendatuks loobuda VÕS §-s 287 sätestatud piirangutest. Eluruumi üürilepingus on üürnik üldjuhul kaitstav lepingupool ning leppetrahvi kokkulepete piiramatult lubamine võiks tuua kaasa olukorra, kus üürniku igapäevase eluruumi kasutamisega seotud rikkumiste eest nähakse ette ebaproportsionaalselt koormavad rahalised tagajärjed. Seetõttu on põhjendatud, et leppetrahvi saab kokku leppida üksnes mitterahalise kohustuse olulise rikkumise puhuks ning rikkumine peab olema lepingus täpselt kindlaks määratud. VÕS § 287 lõike 2 eesmärk on vältida kokkuleppeid, millega üürniku õiguste kasutamine muudetakse rahaliselt koormavaks või heidutavaks. Kui üürnik peaks oma seadusest tulenevate õiguste kasutamise eest maksma tasu või leppetrahvi, võiks see praktikas takistada tal oma õigusi üürileandja vastu maksma panna. Samuti ei pea JDM põhjendatuks kaotada leppetrahvi ülempiire. Leppetrahv on täiendav õiguskaitsevahend eelkõige selliste mitterahaliste kohustuste rikkumise puhuks, mille puhul tegeliku kahju tõendamine võib olla keeruline. Kui üürileandjale tekib rikkumise tõttu leppetrahvi ülempiiri ületav tegelik kahju, ei välista leppetrahvi regulatsioon kahju hüvitamise nõude esitamist seaduses sätestatud alustel. JDM ei toeta ka ettepanekut lubada leppetrahvinõude rahuldamist tagatisraha arvelt. Leppetrahvi kohaldamise eeldused, sh rikkumise olulisus ja rikkumise täpne kindlaksmääramine, võivad olla poolte vahel vaieldavad. Kui üürileandjal oleks võimalik leppetrahvi ühepoolsest tagatisrahast maha arvata, võiks see suurendada vaidlusi ning nõrgendada tagatisraha kaitsefunktsiooni üürniku jaoks. Kui üürnik rikub oma kohustusi korduvalt või oluliselt, jäävad üürileandjale lisaks
--	--

		leppetrahvile kättesaadavaks ka muud seaduses sätestatud õiguskaitsevahendid, sealhulgas kahju hüvitamise nõue ja seaduses sätestatud eelduste täitmisel üürilepingu ülesütlemine.
31.	Üle peaks vaatama tagatisraha regulatsiooni. Eluruumi üürilepingu tagatisraha määr ja intress ei peaks olema seaduses piiratud ega imperatiivsed (VÕS § 308). Tagatisraha määra puhul peaks arvestama ka kõrvalkulusid, mis moodustavad üürniku kohustustest märkimisväärse osa. Intressi arvestus on tülikas ja ebaloogiline ning praktikas seda nõuet tihti ei täideta. Soovitame VÕS § 308 lg 1 tühistada või tagatisraha määra suurendada nii, et see kataks kolme kuu üüri ja keskmise kõrvalkulu, ja VÕS § 308 teisi lõikeid muuta vastavalt.	Mitte arvestatud. Kehtiv VÕS § 308 võimaldab juba praegu kokku leppida tagatisrahas kuni kolme kuu üüri ulatuses. Seega ei ole põhjendatud tagatisraha ülempiiri täiendav suurendamine ega selle sidumine lisaks üürile ka kõrvalkulude keskmise suurusega. Eluruumi üürilepingu puhul peab tagatisraha regulatsioon tasakaalustama üürileandja huvi tagada oma võimalikke nõudeid ning üürniku huvi sellele, et eluruumi üürimine ei muutuks ebamõistlikult suure esmase rahalise koormuse tõttu raskesti kättesaadavaks. Tagatisraha ülempiiri tõstmine või kõrvalkulude arvestamine selle hulka suurendaks üürniku esmast maksekohustust ning võiks halvendada eluruumide kättesaadavust eelkõige majanduslikult haavatavamate isikute jaoks. Kuigi kõrvalkulud võivad moodustada üürniku igakuistest maksekohustustest olulise osa, on need oma laadilt muutuvad ning sõltuvad muu hulgas hooajast, tarbimisest ja teenuste hindadest. Seetõttu võiks kõrvalkulude sidumine tagatisraha ülempiiriga muuta tagatisraha suuruse arvestamise ebakindlamaks ja vaidlusi tekitavamaks. Samuti ei toeta JDM VÕS § 308 intressiregulatsiooni kaotamist. Tagatisraha on üürniku raha, mida üürileandja hoiab lepingu võimalike nõuete tagamiseks. Intressi arvestamise kohustus aitab säilitada tagatisraha tasakaalustavat iseloomu ja vältida olukorda, kus üürileandja saab üürniku raha hoidmisest põhjendamatult eelise. Ainuüksi asjaolu, et intressi arvestamist peetakse praktikas tülikaks või et seda alati ei järgita, ei ole piisav põhjus üürniku kaitseks ette nähtud normi kaotamiseks.
Domus Kinnisvara Vahenduse OÜ		
32.	Minu meelest on (§316 lg 1 ja lg 6) väga tundlik koht. Ülesütlemise alus tekib nüüd 1 kuu võlgnevusega, aga "oluline osa" (lg 6) on defineeritud kui pool kuud. See tähendab, et teoreetiliselt piisab poole kuu üüri võlgnevusest, et	Arvestatud osaliselt. JDM nõustub märkusega, et kavandatud lahendus, mille kohaselt oleks „oluliseks osaks“ loetud poole kuu vastav makse, võis

	üürileandja saaks anda hoiatusega tähtaja. Kombinatsioonis on lävend tegelikult palju madalam kui praegune "2 kuud + oluline osa = 1 kuu". Hea ettepanek oleks kaalutud lähenemine "olulise osa" definitsioonile. Selle asemel, et fikseerida "oluline osa" pooleks kuuks, võiks kaaluda, et esimese rikkumise puhul jääks lävend kõrgemaks (nt terve kuu) ja ainult kordusrikkumise korral rakenduks madalam lävend. See säilitaks kiirendatud menetluse just pahatahtlike võlgnike jaoks, aga kaitseks juhuslikke/esmakordseid viivitajaid paremini. Muuta lävend 30-ks päevaks (§316 lg 3) on hea samm protsessi tõhususe tõstmiseks, aga tekst ei ütle midagi selle kohta, mis juhtub, kui üürnik maksab osaliselt tähtaja jooksul (nt 80% võlgnevusest). Praegune sõnastus ("kui...tasumata jätmise korral") on binaarne, kas kõik on tasutud või leping loetakse ülesöelduks. See võib olla ebaproportsionaalne, kui üürnik on heauskselt suurema osa tasunud. Võiks lisada sätte, mille kohaselt kui üürnik on täiendava tähtaja jooksul tasunud olulise osa (nt vähemalt 2/3) võlgnevusest ja teeb koostööd (nt esitab maksegraafiku), ei loeta lepingut automaatselt ülesöelduks, vaid üürileandjal säilib valikuõigus. See annaks heauskselt tegutsevale üürnikule reaalse võimaluse, ilma et see nõrgendaks meedet pahatahtlike vastu.	langetada ülesütlemissmenetluse alustamise lävendi liiga madalale ning tekitada ebaselgust VÕS § 316 lõike 1 aluste omavahelises suhtes. Eelnõu muudetakse selliselt, et loobutakse „olulise osa“ eraldi määratlusest ning VÕS § 316 lõike 1 alused sõnastatakse kitsamalt. Ülesütlemise eeldused seotakse selgemalt vähemalt ühe kuu ulatuses rahalise võlgnevusega. Seeläbi välditakse olukorda, kus ülesütlemise menetlus võiks käivituda üksnes poole kuu või muu marginaalse makseviivituse tõttu. JDM ei pea vajalikuks luua eraldi regulatsiooni, mille kohaselt esmakordse ja korduva rikkumise puhul kehtiksid erinevad võlgnevuse lävendid. Selline lahendus muudaks regulatsiooni keerukamaks ja võiks praktikas tekitada uusi vaidlusi selle üle, kas tegemist on esmakordse või korduva rikkumisega. Osalise tasumise kohta märgime, et täiendava tähtaja eesmärk on anda üürnikule võimalus rikkumine kõrvaldada. Kui võlgnevus jääb pärast täiendava tähtaja möödumist endiselt vähemalt ühe kuu ulatuses püsima, ei ole rikkumine kõrvaldatud. Samas ei välista regulatsioon, et pooled lepivad konkreetset juhul kokku maksegraafikus või muus mõistlikus lahenduses.
33.	KOV-i teavitamise sätte (§393¹) on väga üldsõnaline: "teavitab". Pole täpsustatud, millal (kohe menetluse alguses või alles enne otsust?), mis vormis ega kas KOV-il on kohustus reageerida või tagasisidet anda. Ilma tähtaja ja menetluskorrata võib see praktikas jääda formaalsuseks. Peaks lisama/täpsustama, et teavitus peab toimuma hagi/avalduse esitamise järel viivitamatult (mitte alles otsuse tegemisel), koos mõistliku tähtajaga (nt 14 päeva), mille jooksul KOV võib esitada seisukoha või pakkuda tuge. See muudaks sätte sisuliseks, mitte formaalseks.	Mitte arvestatud, selgitatud. Kohus ei pruugi olla koheselt pärast hagiavalduse esitamist teadlik, et eluruumi valdab ka abivajav isik. Kohus teavitab KOV-i, kui kohtule saab teatavaks, et eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik. KOV-i teavitamine ei tähenda, et KOV asuks kohtumenetluses esindaja või nõustaja või iseseisva menetlusosalise rolli. KOV-i teavitamise eesmärk on tagada abivajaduse varane märkamine ja anda KOV-i üksusele võimalus juba varakult arvestada eluruumivajadusega. KOV-ile tähtaja määramine ei oleks asjakohane.
34.	Kuni kolmekuuline tähtaeg (§445 lg 11) annab kohtule laia kaalutlusruumi, aga seaduses endas pole kriteeriume, mille alusel kohus peaks tähtaja pikkust valima (nt kas laste olemasolu, tervislik seisund, elukoha leidmise võimalused mängivad	Selgitatud, seletuskirja täiendatud. Kohus teeb kaalutlusotsustusi, arvestades konkreetse kohtuasja asjaolusid, sh saab kohus

	rolli). Praktikas võib see tähendada, et kohtud kalduvad valima minimaalse tähtaja, kuna see on "turvalisem" valik protsessi kiirendamiseks. Võiks lisada mittetäielik loetelu asjaoludest, mida kohus peaks arvestama tähtaja (kuni 3 kuud) pikkuse määramisel, nt alaealiste laste olemasolu, isiku tervislik seisund, aastaag, muu eluruumi leidmise reaalne võimalus. See annaks kohtutele suunise ega jäta otsust puhtalt juhuse hooleks.	arvesse võtta aspekte, millele tähelepanu juhtisite.
35.	Seletuskirja kahekümne kolmas leht ütleb otse, et uued §316 normid kehtivad ka juba sõlmitud lepingutele. See on aktsepteeritav kui on arvestatud sellega, et praegused paljud tundlikud üürnikud, kes sõlmisid lepingu teadmise 2-kuulisest puhvrist, kaotavad selle kaitse (jõustumiskuupäeval).	Arvestatud. Kaalume jõustumiskuupäeva hilisemaks lükkamist.
MAXIMA Eesti OÜ		
36.	Siiski on oluline välja tuua, et äriruumide üürimisel on puuküürnikud ning makseraskustes üürnikud siiski sage probleem, kuid õiguskaitsevahendid nende olukordade lahendamisel on võrdlemisi piiratud ning oluline oleks võimaldada ka äriruumi üürileandjal problemaatilise lepingu lõppemise korral lihtsamalt ja efektiivsemalt taastada äriruumi otsene valdus. Eeltoodust tulenevalt teeb Maxima Eesti OÜ järgmise muudatusettepaneku: Täiendada võlaõigusseaduse § 334 selliselt, et sellesse lisatakse täiendav lõige järgmises sõnastuses: “Äriruumi üürilepingu lõppemise korral, kui üürnik ei ole äriruumi lepingu lõppemise hetkeks või lepingus kokku lepitud tähtajaks pärast lepingu lõppemist tagastanud või keeldub alusetult äriruumi tagastamisest, on üürileandjal õigus rakendada viivitamatuid meetmeid äriruumi valduse otsese valduse üle võtmiseks. Käesolevas lõikes nimetatud juhul käesolevas lõikes sätestatud meetmete rakendamiseks tehtavad kulud kohustub kandma täies ulatuses üürnik.”	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole äriruumide üüriregulatsiooni terviklik muutmine, vaid kitsamalt eluruumi üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Seetõttu ei pea JDM põhjendatuks täiendada käesoleva eelnõu raames VÕS § 334 eraldi regulatsiooniga, mis annaks äriruumi üürileandjale õiguse võtta äriruumi otsene valdus üle viivitamatute meetmete abil. Kuigi äriruumi üürilepingu puhul ei ole tegemist üürniku kodu puutumatuse kaitsega samas tähenduses nagu eluruumi üürilepingu puhul, ei tähenda see, et üürileandjal peaks olema õigus vaidluse korral äriruumi valdus ühepoolset tagasi võtta. Valduse kaitse on Eesti õiguses iseseisvalt kaitstav õigushüve ning omaabi kasutamine on asjaõigusseaduse järgi lubatav üksnes erandlikel ja kitsastel eeldustel. Kui poolte vahel on vaidlus lepingu lõppemise, valduse tagastamise kohustuse või valduse jätkuva kasutamise õiguspärasuse üle, tuleb selline vaidlus lahendada pädevas menetluses, mitte üürileandja ühepoolse jõustava tegevuse kaudu. Ettepaneku vastuvõtmine tähendaks sisuliselt, et üürileandja saaks ise hinnata, kas leping on lõppenud, kas üürniku valdus on alusetu ning millised meetmed on valduse ülevõtmiseks lubatavad. Selline lahendus suurendaks

		omakohtu riski, võib tuua kaasa uusi vaidlusi valduse ülevõtmise õiguspärasuse, kasutatud meetmete proportsionaalsuse ja kahju hüvitamise üle ning ei oleks kooskõlas õiguskindluse ega õigusrahu põhimõtetega.
37.	Eelnevast tulenevalt teeb Maxima Eesti OÜ järgmise muudatusettepaneku: Täiendada võlaõigusseaduse § 318 lõiget 1 teise lausega järgmises sõnastuses: „Pooled võivad lepinguga kokku leppida käesolevas lõikes sätestatud ülesütlemisõiguse kohaldamata jätmises, samuti selle õiguse teostamise teistsugustes teostamise tingimustes kui on sätestatud käesolevas lõikes.“	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole äriruumide üüriregulatsiooni terviklik muutmine ega äriruumi üürilepingute pooltevahelise riskijaotuse ümberkujundamine, vaid kitsamalt eluruumi üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Kuigi äriruumi üürilepingutes on lepinguvabadusel kaalukam tähendus kui eluruumi üürilepingutes, ei tähenda see, et seaduses sätestatud ülesütlemisõiguse kaitsefunktsioon oleks ärisuhetes täielikult välistatav. Ka majandus- ja kutsetegevuses sõlmitavates lepingutes võib esineda olukordi, kus tähtajatu lepingu lõpetamise võimaluse täielik välistamine või ülemäära piiramine võib kujuneda ühe poole jaoks ebamõistlikult koormavaks. Seetõttu ei pea JDM põhjendatuks kavandada käesoleva eelnõu raames VÕS § 318 lg 1 muutmist.
38.	Kehtivas õiguses puudub selge ning mõistlik regulatsioon äriruumide üürilepingute korralise ülesütlemise osas üldse. See on aga oluline küsimus, kuivõrd korralise ülesütlemise osas kasutatakse praktikas etteteatamise tähtaegadena ilmselgelt ebamõistlikke tähtaegasid, näiteks 12 kuud, mis päris kindlasti ei ole ei normaalne, mõistlik ega ka põhjendatud, kuivõrd see võib omada väga kahjulikku mõju äriruumi üürniku äridele, kui üürnik on sunnitud ebamõistlikult pika korralise ülesütlemisest ette teatamise tähtaja tõttu olema majanduslikult kahjulikus üürisuhetes. Lähtuvalt sellest on ka väga keeruline pidada üürilepingu tingimuste osas läbirääkimisi, kuna selge regulatsioon puudub ning üürileandja saab seetõttu esitada väga ebamõistlikke tingimusi seoses korralise ülesütlemisega. Siin oleks hea ja tegelikult ka vajalik kehtestada mingi ajaline lagi, milline võiks näiteks olla mitte pikem kui 6 kuud. Eelnevast tulenevalt võiks võlaõigusseaduse 5 jagu täiendada täiendava sättega „Tähtajalise äriruumi	Mitte arvestatud. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole äriruumide üüriregulatsiooni terviklik muutmine ega äriruumi üürilepingute korralise ülesütlemise regulatsiooni ümberkujundamine, vaid kitsamalt eluruumi üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Tähtajalise üürilepingu olemus seisneb selles, et pooled seovad end lepinguga kokkulepitud tähtjaks. Sellise lepingu puhul ei ole korraline ülesütlemine üldjuhul lepingu olemusest tulenevalt ette nähtud, välja arvatud juhul, kui pooled on selles eraldi kokku leppinud. Seetõttu ei ole põhjendatud kehtestada seaduses üldist ülempiiri äriruumi tähtajalise üürilepingu korralise ülesütlemise etteteatamistähtajale olukorras, kus korralise ülesütlemise võimalus ise põhineb eeskätt poolte kokkuleppel.

	üürilepingu korraline ülesütlemine“ järgmises sõnastuses: “Tähtajalise äriruumi üürilepingu korralisel ülesütlemisel ei saa ülesütlemisest etteteatamise tähtaeg olla pikem kui kuus kuud.”	Äriruumi üürilepingutes on lepinguvabadusel suurem kaal kui eluruumi üürilepingutes ning tegemist on sageli professionaalsete lepingupooltega, kellel on võimalik lepingu sõlmimisel hinnata kokkulepitava tähtaja, ülesütlemistingimuste ja etteteatamistähtaegade majanduslikku mõju. Pikaajalistes äriruumi üürisuhetes võib pikem etteteatamistähtaeg olla põhjendatud näiteks üürileandja investeeringute, äriplaani, ruumide kohandamise või asendusüürniku leidmise vajadusega. Seaduses üldise kuuekuulise ülempiiri kehtestamine võiks seetõttu piirata poolte võimalust kujundada lepingutingimusi konkreetse ärisuhte vajadustele vastavalt. Kui konkreetne ülesütlemistingimus on erandlikult ebamõistlikult koormav või vastuolus hea usu põhimõttega, on selle hindamiseks olemas üldised võlaõiguslikud kaitsemehhanismid.
39.	Kehtiv õigus ei reguleeri üüri ülemäärast tõstmist äriruumi üürilepingu puhul. See on aga äriruumi üürisuhte puhul sama oluline nagu see on eluruumi üürisuhte puhul. Ehk siis oleks põhjendatud rakendada eluruumide üüri ülemäärase tõstmise ja selle vaidlustamisele sarnast regulatsiooni nagu see on eluruumide puhul (VÕS § 301 ja 302). Seega oleks see küsimus kõige lihtsamini lahendatav läbi võlaõigusseaduse §-de 301 ja 302 muutmise rakendades kõnealuseid §-e ka äriruumi üürilepingutele.	Mitte arvestatud. Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole äriruumide üüriregulatsiooni terviklik muutmine ega äriruumi üürilepingutele eluruumi üürilepingute kaitsenormide laiendamine, vaid kitsamalt eluruumi üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. VÕS §-d 301 ja 302 reguleerivad eluruumi üüri ülemäärast suurust ja selle vaidlustamist. Tegemist on eluruumi üürniku kaitseks kehtestatud normidega, mille eesmärk on tasakaalustada eluruumi üürisuhetes üürileandja ja üürniku positsioone, arvestades muu hulgas eluruumi kasutamise seost isiku kodu ja igapäevase elukorraldusega. Äriruumi üürilepingutes on lepinguvabadusel ja poolte enda vastutusel lepingu majanduslike tingimuste hindamisel suurem kaal, kuivõrd tegemist on üldjuhul majandus- või kutsetegevuses sõlmitavate lepingutega. JDM ei pea põhjendatuks laiendada käesoleva eelnõu raames VÕS §-de 301 ja 302 regulatsiooni äriruumi üürilepingutele. Selline muudatus tähendaks äriruumi üüriregulatsiooni sisulist ümberkujundamist ning sekkumist poolte vabadusse leppida kokku äriruumi kasutamise majanduslikes tingimustes.

Rendin OÜ

39. Ühekordse makseviivituse korral on muudatuse mõju minu hinnangul kiirendav ning selles osas kooskõlas seletuskirjas kirjeldatuga. Kehtiva õiguse järgi saab ülesütlemissmenetlust alustada alles siis, kui üürnik on jätnud tasumata kahe järjestikuse maksetähtpäeva üüri või kommunaalkulusid, st pärast teise makseviivituse tekkimist. Sellele lisandub veel 14-päevane tähtaeg võlgnevuse tasumiseks. Eelnõu kohaselt tekib ülesütleamise alus juba esimese makseviivituse korral ning üürnikule antakse võlgnevuse kõrvaldamiseks 30 päeva. Seega võib üürisuhe ühekordse makseviivituse korral lõppeda kehtivast õigusest ligikaudu kahe nädala võrra varem, kui üürileandja annab hoiatuse ja ülesütlemissavalduse ühe dokumendina korraga välja, määrates 30-päevase tähtaja. Siiski tuleb arvestada, et kuna kavandatud 30-päevane tähtaeg on pikkuselt ligilähedane tavapärase igakuise maksetähtpäeva, jõuab selle tähtaja lõpuks harilikult kätte ka järgmine maksetähtpäev. Näiteks kui üürnik jätab kuu 15. kuupäeval üüri tasumata ja üürileandja annab talle juba järgmisel päeval 30-päevase tähtajaga hoiatuse ja ülesütlemissavalduse, jõuab tähtaja lõpuks kätte ka järgmine, sama kuupäeva maksetähtpäev. Kui üürnik ei ole selleks ajaks tasunud ka seda makset, on tal lepingu lõppemise hetkel tegelikult võlgu juba kahe kuu eest, mitte ühe kuu eest. Praktikas tähendab see, et lepingu lõppemise hetkel kogunenud võlgnevuse suurus ei pruugi ühekordse jätkuva makseviivituse korral kehtiva õigusega võrreldes oluliselt väheneda – erinevus seisneb peamiselt menetluse kiiruses (ligikaudu kaks nädalat), mitte selles, kui suureks võlgnevus enne lepingu lõppemist jõuab kasvada. Korduvate (krooniliste) makseviivitustega üürniku puhul on olukord teine. Kui üürnik tasub võlgnevuse iga kord täiendava tähtaja jooksul, ei lõpe leping § 316 lõigete 1 ja 3 alusel – ülesütleamise alus langeb tasumisel ära ning üürisuhe jätkub. Sellisel juhul jääb lepingu lõpetamise võimalus sõltuma jätkuvalt lõikest 5, mis lubab lepingu üles öelda täiendavat tähtaega andmata alles siis, kui üürnik on eelnenud aasta jooksul vähemalt kahel korral täitnud kohustuse üksnes täiendava tähtaja jooksul või pärast seda. Lisaks tuleb tähele panna, et eelnõu ei kiirenda mitte üksnes senist tsüklit, vaid laiendab oluliselt	Arvestatud osaliselt. Nõustume, et seletuskirjas on asjakohane selgemalt eristada kahte olukorda: esiteks ühekordne makseviivitus, mille korral kavandatud regulatsioon võimaldab ülesütleamise menetlust alustada varem kui kehtiva õiguse järgi, ning teiseks korduvad makseviivitused, mille korral üürnik tasub võlgnevuse iga kord täiendava tähtaja jooksul. Kavandatud VÕS § 316 lõigete 1 ja 3 eesmärk on anda üürileandjale võimalus reageerida makseviivitusele varem ning mitte siduda ülesütleamise algatamist üksnes kahe järjestikuse maksetähtpäeva möödumisega. Samal ajal säilib üürniku kaitseks täiendava tähtaja andmise kohustus. Seetõttu ei ole muudatuse eesmärk võimaldada lepingu kohest lõpetamist iga lühiajalise hilinemise korral, vaid luua selgem ja varasem menetluslik raam olukordadeks, kus võlgnevus jääb kõrvaldamata. Nõustume tähelepanekuga, et 30-päevase täiendava tähtaja tõttu võib ühekordse jätkuva makseviivituse korral järgmine maksetähtpäev saabuda enne täiendava tähtaja möödumist ning lepingu lõppemise hetkeks võib võlgnevus olla kasvanud suuremaks kui üks kuu. See ei muuda siiski asjaolu, et kavandatud regulatsioon võimaldab üürileandjal rikkumisele reageerida varem ning annab üürnikule samal ajal pikema ja selgema tähtaja rikkumise kõrvaldamiseks. Korduvate makseviivituste puhul tuleb arvestada, et kui üürnik tasub võlgnevuse iga kord täiendava tähtaja jooksul, ei lõpe leping VÕS § 316 lõigete 1 ja 3 alusel. Sellises olukorras võib tähtsust omada VÕS § 316 lõige 5, mis võimaldab lepingu üles öelda täiendavat tähtaega andmata juhul, kui üürnik on eelneva aasta jooksul vähemalt kahel korral täitnud kohustuse alles täiendava tähtaja jooksul või pärast seda. JDM hinnangul on sellise regulatsiooni eesmärk reageerida just korduvatele maksedistsipliini rikkumistele, mitte üksnes ühekordsele või juhuslikule viivitusele. Seletuskirja täiendatakse selgitusega, et kavandatud muudatuse ajaline mõju ei seisne
---	---

	isikute ringi, kelle suhtes § 316 üldse kohaldub. Kehtiva õiguse kohaselt ei teki ülesütlemise alust üldse, kui üürnik tasub võla ära enne teist järjestikust viivitust – selline üürnik ei jõuagi kunagi lõike 1 punkti 1 koosseisu alla. Eelnõu järgi tekib alus juba esimesest hilinemisest, mistõttu satuvad senisest tunduvalt laiemale ringi üürnikud (sh need, kes on korduvalt vaid mõne päeva võrra hiljaks jäänud) esimest korda üldse selle normi kohaldamisalasse. Seletuskirjast ei nähtu, et oleks analüüsitud, kas 30-päevase täiendava tähtaja kehtestamine võib praktikas neutraliseerida ülesütlemismenetluse varasema algatamise mõju krooniliste makseviivitustega üürnike puhul. Ei ole välistatud, et sellistel juhtudel ei kujune kavandatud regulatsioon kehtivast õigusest kiiremaks või kujuneb see isegi aeglasemaks. Palve täiendada seletuskirja võrdleva analüüsiga selle kohta, kui kiiresti võimaldab kavandatud § 316 lõigete 1 ja 3 regulatsioon üürisuhete reaalselt lõpetada (mitte ülesütlemise menetluse algatada) võrreldes kehtiva õigusega olukorras, kus üürnik tasub võlgnevuse iga kord täiendava tähtaja jooksul (korduv/krooniline makseviivitus);
40.	Arvestatud osaliselt. JDM nõustub märkusega, et VÕS § 316 lõike 5 praktilist kohaldamist tuleb hinnata koos lõike 1 kavandatavate muudatustega. Kuigi lõike 5 sõnastust eelnõuga ei muudeta, võib lõike 1 muutmine mõjutada seda, millistel juhtudel tekib varasem täiendava tähtaja andmise olukord. Eelnõu täpsustatakse selliselt, et loobutakse „olulise osa“ eraldi lahendusest ning § 316 lõike 1 alused sõnastatakse kitsamalt. See vähendab riski, et lõike 5 kohaldamise alus võiks kujuneda väga väikeste või juhuslike makseviivituste põhjal. Lõike 5 eesmärk jääb ka edaspidi reageerida korduvatele ja sisuliselt olulistele maksekohustuse rikkumistele, mitte anda alust lepingu ülesütlemiseks täiendavat tähtaega andmata üksikute, vähese tähtsusega või objektiivselt vabandatavate hilinemiste korral. Seletuskirja täiendatakse selgitusega, et lõike 5 kohaldamisel tuleb arvestada rikkumiste

	Palve analüüsida ja vajadusel korrigeerida § 316 lõike 5 koosseisu, arvestades, et lõigete 1 ja 3 muutmise tõttu langeb selle kohaldamise lävi sisuliselt oluliselt, sh võib see hõlmata ka harvu, lühiajalisi ja mittepahatahtlikke hilinemisi.	sisulist olulisust, võlgnevuse ulatust ja hea usu põhimõtet. JDM ei pea praeguses etapis vajalikuks VÕS § 316 lõike 5 eraldi muutmist, kuna lõike 1 kitsam sõnastamine ja „olulise osa“ lahendusest loobumine vähendavad märkuses kirjeldatud probleemi. Samas avatakse seletuskirjas selgemalt lõike 5 eesmärk ja selle seos lõikega 1.
41.	Kehtivas õiguses on § 316 lõike 1 punktid 1–3 üles ehitatud eri alustele: punkt 1 seob ülesütlemise õiguse makseviivituse kestusega (kaks järjestikust maksetähtpäeva), punktid 2 ja 3 aga võlgnevuse suurusega (kahe kuu vastav summa) – sõltumata sellest, mitmel maksetähtpäeval viivitus on tekkinud. Sellisel eristusel on kehtivas õiguses selge iseseisev tähendus. Eelnõu kohaselt tekib punkti 1 alusel ülesütlemise alus juba mis tahes (ühekordse) makseviivituse korral. Sellest tulenevalt ei ole seletuskirjast selge, milline iseseisev regulatiivne tähendus jääb alles punktidele 2 ja 3, mis seovad ülesütlemise õiguse ühe kuu võlgnevuse ületamisega – juhtum, mil võlgnevus ületab ühe kuu summa, on praktiliselt alati juba ka punkti 1 tähenduses makseviivitus. Punktid 2–3 säilitavad iseseisva tähenduse eeldatavasti üksnes kitsas erijuhul, kus üürnik teeb osamakseid viisil, mille korral formaalset tähtpäevaviivitust ei teki, kuid akumuleerunud võlg ületab siiski ühe kuu summa. Palve selgitada seletuskirjas § 316 lõike 1 punktide 2 ja 3 iseseisvat regulatiivset tähendust ja vajalikkust punkti 1 kavandatava sõnastuse kõrval, või kaaluda nende sätete ümbersõnastamist.	Arvestatud. JDM nõustub märkusega, et kavandatud VÕS § 316 lõike 1 punktide 1–3 omavaheline suhe ei olnud piisavalt selge ning punktide 2 ja 3 iseseisev tähendus võis muutuda küsitavaks. Kui ülesütlemise alus seotakse juba ühe kuu ulatuses võlgnevusega, ei ole põhjendatud säilitada mitut osaliselt kattuvat alust viisil, mis muudab regulatsiooni keerukaks ja võib tekitada tõlgendusvaidlusi. Eelnõu muudetakse selliselt, et § 316 lõike 1 aluseid tõmmatakse koomale. Eesmärk on koondada regulatsioon selgemaks ja vältida olukorda, kus samasisuline võlgnevus võib formaalselt kuuluda mitme erineva punkti alla. Ühtlasi loobutakse „olulise osa“ eraldi määratlemisest. Seletuskirjas selgitatakse, et muudatuse eesmärk on võimaldada üürileandjal reageerida vähemalt ühe kuu ulatuses rahalisele võlgnevusele, kuid mitte võimaldada eluruumi üürilepingu erakorralist ülesütlemist väikese, juhusliku või marginaalse makseviivituse tõttu. Ülesütlemisõiguse kasutamine peab ka edaspidi olema kooskõlas hea usu põhimõttega ja konkreetse juhtumi asjaoludega.
42.	Kehtiva õiguse kohaselt on vabatahtliku täitmise tähtaja andmine kohtu jaoks võimalus, mitte kohustus, ning seletuskirja kohaselt kasutatakse seda võimalust praktikas harva ("nii mõnelgi juhul on kohus siiski ka praegu... tähtaja andnud"). Valdaval osal juhtudest annab kuni kolmekuulise tähtaja seega alles kohtutäitur täitemenetluses. Seletuskirja enda arvutus üürileandja saamata jäänud tulu kohta lähtub just sellest kehtivast praktikast ja arvestab kuni kolmekuulist täitemenetluslikku tähtaega täies mahus oma 8,5–11-kuulises koguhinnangus. Eelnõu järgi annab sama kuni kolmekuulise tähtaja edaspidi kohus,	Selgitatud. Muudatuse tulemusena eeldatavasti väheneb vajadus täitemenetlust alata, kuivõrd vabatahtliku täitmise tähtaja annab kohtutäitur asemel kohus ja eeldades, et kohtulahend täidetakse vabatahtliku täitmise tähtaja jooksul. Kui täitemenetlust ei alata, ei teki täitemenetluse kulusid. Kui täitemenetlus siiski algatakse, on täitemenetluse protsess lühem, sest senist 30-päevast vabatahtliku täitmise tähtaega täitemenetluses edaspidi ei anta.

	mitte kohtutäitur. Ajaperiood ise sellest ei kao ega lühene – see üksnes nihkub menetluse ühest etapist teise. Seletuskirja väide, et muudatus "lühendab selgelt täitemenetlust", kehtiks täies ulatuses vaid juhul, kui kohus ja kohtutäitur oleksid varem andnud tähtaja kumuleeruvalt, s.t kumbki eraldi. Seletuskirja enda andmetel see nii valdavalt ei toimu. Mistõttu protseduuri kiirendamise eesmärk jääb saavutamata. Soovitan täiendada mõjuanalüüsi hinnanguga, kui suures osas juhtumitest kohus on tähtaja juba praegu andnud, ning arvutada selle põhjal, milline on muudatuse tegelik, mitte nimeline ajaline kokkuhoid.	
43.	Kavandatava TsMS § 445 lõike 1¹ kohaselt võib kohus poole taotlusel mõjuval põhjusel muuta vabatahtliku täitmise tähtaega ka pärast kohtulahendi jõustumist, sealhulgas seletuskirja kohaselt ka tähtaja pikendamise suunas. Eelnõu ega seletuskiri ei näe ette tähtaega, mille jooksul kohus peab sellise taotluse lahendama, ega piira, mitu korda või millistel alustel taotlust esitada saab. Praktikas tähendab see uut formaalset kanalit, mille kaudu kohustatud pool saab menetlust venitada, ning selle kestus ei ole ette teada. Ettepanek on kaaluda TsMS § 445 lõikesse 1¹ tähtaja, mille jooksul kohus peab tähtaja muutmise taotluse lahendama, ning selguse huvides ka taotluste arvu või aluste piiramist, et vältida menetluse venitamist. Lisaks nähakse TsMS § 448 lõike 1 punktiga 6 ette täiendava otsuse tegemise vajadus juhaks, kui kohus on tähtaja määramata jätnud. Kuna kohustus laieneb kõigile kinnisasja väljaandmise, üleandmise või vabastamise vaidlustele – mis seletuskirja enda andmetel on valdavalt hoopis muud vaidlused kui üürivaidlused (endised elukaaslased, pärimisvaidlused, müügilepingu rikkumised), on menetluslike puuduste ja seeläbi täiendavate otsuste tekkimise tõenäosus praktikas arvestatav. Palun seletuskirjas hinnata nende kahe uue mehhanismi (tähtaja muutmine ja täiendav otsus) potentsiaalset venitavat mõju üürivaidlustele.	Mitte arvestatud, selgitatud. TsMS § 2 kohaselt on tsiviilkohtumenetluse ülesanne mh tsiviilasja lahendamine mõistliku aja jooksul. Kohus juhib menetlust ja ei luba menetlusosalisel ega tema esindajal või nõustajal õigusi kuritarvitada, menetlust venitada ega kohut eksitusse viia (TsMS § 200 lg 2). Valdkondlike vaidlustele taotluste esitamise või menetlemise erikordade või piirangute kehtestamine killustab õigust ja ei ole õigussüsteemaatilisel põhjendatud. Iga kiirendatud menetlus toimub teiste menetluste ressursi arvelt. Iga kohtuvaidluse liigi puhul on tegemist põhiõiguste kaitsmise ja teostamisega. Eluruumi vabastamise vaidluse puhul tuleb arvestada ka üürniku põhiõigustega, tegemist ei ole tingimata ka formaalsete vaidlustega ega vaidlustega, mis oleks olulisem nt omandiõiguse tunnustamise, lepinguvälise kahju hüvitamise või töötasu nõudmise vaidlustest. Riigikogu võttis alles 17.06.2026 vastu paketi muudatusi kohtumenetluse kiirendamiseks.
44.	Kui eelnõu ainsad sisulised ajalised muudatused on (a) § 316 rikkumise-ja-ülesütlemise vahelise aja lühendamine ning (b) täitmisjärgse tähtaja ümbertõstmine kohtutäiturilt kohtule (mille reaalne mõju on punkti 1 kohaselt küsitav), siis jääb kogu ahela kõige mahukam komponent – kohtumenetlus ise – sisuliselt muutumatuks. Pean vajalikuks	Selgitatud. Eelnõu eesmärk ei ole lühendada kohtumenetlust ennast, vaid võimaldada üürileandjal alustada ülesütlemissmenetlust varem ning vältida vabatahtliku täitmise tähtaja määramist alles täitemenetluses.

	lisada, et 2–4-kuuline hinnang tundub praktikas liiga optimistlik. Seletuskirjas toodud arv pärineb sisuliselt Tallinna üürikomisjoni statistikast (2025. aastal 11 eluruumi vabastamise nõuet sisaldanud menetlust), mitte laiemast maakohtute praktikast, kuhu jõuab valdav osa Tallinna-välistest väljatõstmisvaidlustest. Minu enda ja kolleegide praktilise kogemuse põhjal kulub maakohtus kogu kohtumenetlusele (hagi esitamisest jõustunud lahendini, arvestades ka tavapäraseid menetlustähtaegu, vastureplike ja edasikaebusi) pigem 6–8 kuud isegi väga soodsalt kulgenud asjades, mitte 2–4 kuud. Sellele lisanduvad veel eelnev lepingu ülesõtmise protsess ning järgnev jõustumis- ja täitemenetlusperiood, mida on käsitletud eespool. Kohtute statistika ei pruugi kajastada kõiki puuküürnike juhtumeid. Arvestades menetluste kestust ja sellega kaasnevaid kulusid, püüavad turuosalisel kohtumenetlust võimaluse korral vältida – osa saavutab seadusliku kompromissi kokkuleppe teel, osa võib paraku kasutada ka õigusvastaseid omakohumeetmeid. Seetõttu ei saa üksnes kohtu- või üürikomisjoni statistikale tuginedes teha kaugeleulatuvaid järeldusi probleemi tegeliku ulatuse või eelnõu mõju kohta. Soovitus on kontrollida seletuskirjas toodud 2–4-kuulist kohtumenetluse kestuse hinnangut laiemal alusel (kõik maakohtud, mitte üksnes Tallinna üürikomisjon), kuivõrd praktikakogemus viitab pigem pikemale kestusele eriti väljaspool pealinna, ning arvestada, et kohtu- ja üürikomisjoni statistika ei kajasta tõenäoliselt kõiki puuküürnike juhtumeid, kuna osa vaidlusi lahendatakse just menetluse pikkuse ja kulukuse tõttu kohtuväliselt.	Kohtumenetluse tegelik kestus sõltub konkreetse asja asjaoludest ja võimalikust edasikaebamisest. Kohtu- ja üürikomisjoni statistika ei kajasta kohtuväliselt lahendatud juhtumeid, kuid nende hulga ja menetluskestuse kohta puuduvad usaldusväärsed andmed.
45.	Võlanõuete menetlemiseks on tsiviilkohtumenetluses olemas kiirendatud menetlusvorm, maksekäsu kiirmenetlus, mis lahendab paljude võlausaldajate probleemid oluliselt kiiremini kui tavaline hagimenetlus. Analooget kiirendatud menetlust üürileandja jaoks valduse tagastamiseks praegu ei eksisteeri ning eelnõu seda ka ei loo. Minu hinnangul tuleks kaaluda eraldi, spetsialiseeritud ja kiirendatud menetlusvormi (nt eraldi instantsi) loomist, mis tegeleks üksnes üürilepingu lõppemisest tulenevate valduse tagastamise ja väljatõstmise nõuetega, eesmärgiga hoida menetluse koguaeg (sh kohtus) alla kolme kuu.	Mitte arvestatud. Kohtumenetluse ressurss on piiratud ja iga vaidlus on selle osapooltele kõige olulisem. Kohtule iga tähtaja kehtestamine toimuks teiste vaidluse liikide menetlusaja ja -ressursi arvelt. Riik peab prioriteetseteks lastega seonduvaid ja maksejõuetusmenetluse asju. Lihtsustatud formaalne kord on loodud maksekäsu kiirmenetluses väiksemate vaidlustamata rahasummade väljamõistmiseks ja lihtmenetluses väiksema varalise väärtusega vaidluste lahendamiseks. Iga kohtuvaidluse liigi puhul on tegemist põhiõiguste kaitsmise ja teostamisega. Eluruumi vabastamise vaidluse

		puhul tuleb arvestada ka üürniku põhiõigustega, tegemist ei ole tingimata ka formaalsete vaidlustega ega vaidlustega, mis oleks olulisem nt omandiõiguse tunnustamise, lepinguvälise kahju hüvitamise või töötasu nõudmise vaidlustest. Igale valdkondliku vaidluse liigile erineva menetluskorra loomine ei ole ka õigussüsteemaatiliselt põhjendatud, see killustab õigust. Kohtumenetluse kiirendamiseks võttis Riigikogu alles 17.06.2026 vastu paketi muudatusi.
46.	Kehtiv ja kavandav § 325 sätestab selged vorminõuded üürilepingu ülesütlemisavaldusele (sh nõutav sisu ja vaidlustamisviide). Seevastu § 316 lõikes 3 nimetatud täiendava tähtaja andmisega kaasnevale hoiatusele analoogseid sisunõudeid ei ole kehtestatud ega kavandata ka eelnõuga. Teen ettepaneku kaaluda hoiatusele minimaalse sisunõude kehtestamist, mis kohustaks üürileandjat lisama hoiatusse teabe võlgnevuse tasumata jätmisega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest. See suurendaks üürniku teadlikkust olukorra tõsidusest ja aitaks vältida hilisemaid vaidlusi hoiatuse piisavuse üle.	Arvestatud osaliselt. JDM nõustub, et VÕS § 316 lõikes 3 nimetatud hoiatus peab olema üürniku jaoks selge ning sellest peaks nähtuma võlgnevuse sisu, selle kõrvaldamiseks antud tähtaeg ja võlgnevuse kõrvaldamata jätmise võimalik tagajärg ehk üürilepingu erakorraline ülesütlemine. Samas ei pea JDM põhjendatuks kehtestada hoiatusele samaväärseid detailseid vorminõudeid nagu VÕS §-s 325 sätestatud ülesütlemisavaldusele, kuna hoiatus ei lõpeta lepingut, vaid annab üürnikule enne ülesütlemist täiendava võimaluse rikkumine kõrvaldada. Seletuskirja täiendatakse vastava selgitusega.
47.	Kehtiv ega kavandav õigus ei täpsusta asjaolusid, mille esinemisel oleks üürnikul õigus üürilepingust senisest kiiremini (nt ühekuulise etteteatamisega) taganeda. Praktikas esineb ootamatuid elumuutusi – näiteks pereliikme surm, töökaotus või muu sissetulekut oluliselt vähendav sündmus, mis ei anna üürnikule võimalust konkreetset eluruumi enam ülal pidada, kuid mis ei anna talle ka kehtiva õiguse kohaselt õigust lepingust kiiremas korras taganeda. Teen ettepaneku kaaluda seaduses sellise erakorraliste asjaolude loetelu kehtestamist, mis annaks üürnikule teatud tingimustel õiguse leping lühema etteteatamistähtajaga üles öelda. Selline muudatus tasakaalustaks eelnõuga kavandatavat üürileandja õiguste tugevdamist ning aitaks vältida olukordi, kus üürnik on sunnitud jätkama lepingut, mida ta majanduslikult enam kanda ei suuda.	Mitte arvestatud. Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole eluruumi üürilepingu ülesütlemise regulatsiooni terviklik ümberkujundamine ega uute üürnikupoolsete erakorralise ülesütlemise aluste kehtestamine, vaid kitsamalt üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Kehtiv õigus võimaldab üürilepingu erakorralist ülesütlemist mõjuval põhjusel VÕS § 313 alusel. Selle sätte kohaselt võib kumbki lepingupool üürilepingu mõjuval põhjusel üles öelda, kui kõiki asjaolusid ja mõlema poole huve arvestades ei saa lepingu jätkamist kuni kokkulepitud tähtajani või korralise ülesütlemiseni mõistlikult eeldada. Seega ei ole välistatud, et erandlikel juhtudel võib ka üürniku isikliku või majandusliku olukorra oluline ja ootamatu muutus olla osa mõjuva põhjuse hindamisest. JDM ei pea siiski põhjendatuks sätestada seaduses eraldi loetelu elusündmustest, nagu

		pereliikme surm, töökaotus või sissetuleku oluline vähenemine, mis annaksid üürnikule automaatselt õiguse leping lühema etteteatamistähtajaga üles öelda. Sellised olukorrad võivad olla väga erineva raskuse, kestuse ja mõjuga ning nende õiguslik hindamine eeldab konkreetse juhtumi asjaolude kaalumist. Näitlik või ammendav loetelu võiks tekitada uusi vaidlusi selle üle, kas konkreetne sündmus kuulub loetellu, kas selle mõju on piisav ning milline etteteatamistähtaeg oleks õiglane. Samuti tuleb arvestada üürileandja õigustatud huviga lepingu kindluse ja üürieseme kasutusse andmisest saadava tulu prognoositavuse vastu. Kui üürnikul oleks seadusest tulenev laiem võimalus majandusliku olukorra muutumise tõttu leping ühepoolset lühendatud etteteatamistähtajaga lõpetada, võiks see ebaproportsionaalselt suurendada üürileandja riski, eriti tähtajaliste üürilepingute puhul. Seetõttu leiab JDM, et kehtiv VÕS § 313 üldine mõjuva põhjuse regulatsioon võimaldab erandlikke olukordi piisavalt paindlikult hinnata ning täiendava eraldi loetelu kehtestamine ei ole käesoleva eelnõu raames põhjendatud.
48.	Teen ettepaneku kaaluda seadusesse või selle rakendusaktidesse loomuliku amortisatsiooni orientatsiooniliste määrade lisamist, tuginedes nt olemasolevale üürikomisjoni praktikale (nt otsus nr 11-1/82/16), mille kohaselt on pehme mööbli puhul lähtutud orienteeruvalt 10-protsendisest aastasest kulumismäärast; analoogia korras võiks kaaluda kõva mööbli jaoks pikemat, näiteks 5-protsendist kulumise perioodi. Sarnast loogikat võiks kaaluda ka kodutehnika puhul. Näiteks võiks pärast seadme tavapärase kasutusea möödumist (nt ligikaudu seitse aastat, sõltuvalt seadme liigist) eeldada, et selle rike võib olla tingitud tavapärasest amortisatsioonist ja kasutusea lõppemisest, kui puuduvad tõendid üürniku põhjustatud kahjustuse või väärkasutuse kohta. Sellisel juhul ei oleks põhjendatud eeldada, et üürnik peab kandma kogu seadme asendamise maksumuse, kuna tegemist võib olla eseme loomuliku vananemise, mitte üürniku rikkumise tagajärjega.	Arvestatud osaliselt. JDM nõustub, et üürilepingu lõppemisel esemete kahjustumise, kulumise või asendamisega seotud nõuete hindamisel tuleb eristada üürniku põhjustatud kahjustust asja tavapärasest kulumisest. Üürnik ei vastuta asja loomuliku amortisatsiooni eest ega pea kandma üürileandja kulusid ulatuses, milles need tulenevad eseme tavapärasest kasutamisest, vanusest või kasutusea lõppemisest. Samuti ei saa kahju hüvitamise eesmärk olla see, et üürileandja saab vana või juba osaliselt amortiseerunud eseme asemel üürniku kulul uue eseme täies väärtuses. JDM ei pea siiski põhjendatuks sätestada seaduses või rakendusaktis mööbli, kodutehnika või muude esemete kohta üldisi amortisatsioonimäärasid. Sellised määrad sõltuvad väga palju konkreetse eseme liigist, kvaliteedist, vanusest, seisukorrast üürisuhte alguses, kasutusintensiivsusest, hooldusest

		ning konkreetsetest lepingu asjaoludest. Üldiste protsendimäärade kehtestamine võiks seetõttu tekitada praktikas uusi vaidlusi ning viia ebaõiglaste tulemusteni nii üürniku kui ka üürileandja suhtes. Kahju hüvitamise nõude olemasolu ja ulatust tuleb hinnata konkreetse juhtumi asjaolude põhjal. Seejuures saab praktikas arvesse võtta ka üürikomisjoni ja kohtute kujunenud praktikad, sh seda, millises ulatuses on konkreetse eseme väärtus üürisuhte kestel tavapärase kasutamise tõttu vähenenud. Kui üürileandja nõuab kahjustatud või rikkis eseme asendamise või parandamise kulude hüvitamist, peab ta üldiste tõendamiskoormise reeglite järgi tõendama nii kahju tekkimise, selle seose üürniku kohustuse rikkumisega kui ka kahju suuruse. Kommenteeritava eelnõu eesmärk ei ole üürilepingu eseme kulumise, amortisatsiooni ega kahju hüvitamise üldreeglite terviklik ümberkujundamine, vaid kitsamalt üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Seetõttu ei pea JDM käesoleva eelnõu raames põhjendatuks seadusesse või rakendusakti üldiste amortisatsioonimäärade lisamist. Küll aga võib seletuskirjas vajaduse korral täpsustada, et üürniku vastutuse hindamisel tuleb eristada tavapärast kulumist üürniku põhjustatud kahjustusest ning vältida kahju hüvitamise kaudu üürileandja põhjendamatut rikastumist.
49.	Samuti võiks seadus või selle rakenduspraktika anda selgemad juhised taastusremondi kulude arvestamiseks. Ka juhul, kui üürnik on tekitanud puuduse, peaks hüvitatava kahju suuruse määramisel arvestama üürisuhte kestust ja eseme tavapärast kulumist. Taastusremondi või asendamise maksumus, mis oleks fikseeritud näiteks hinnapakumistega, ei peaks automaatselt olema täielikult üürniku kanda, vaid seda võiks vähendada vastavalt üürisuhte kestusele kindlaksmääratud indeksi või protsendiga, vältimaks olukorda, kus üürileandja saab kahjustunud asja asemel sisuliselt uue asja üürniku kulul. Seejuures tuleks arvestada, et tavapärane kulumine sõltub ka üürisuhte kestusest – see, mis võib olla loomulik viieaastase kasutuse järel, ei ole üldjuhul loomulik viiekuulise kasutuse korral, ning	Mitte arvestatud. Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole reguleerida üürieseme kahjustumise, tavapärase kulumise, taastusremondi ega kahju hüvitamise üldküsimusi, vaid lahendada kitsamalt üürilepingu lõppemise ja eluruumi vabastamisega seotud menetluslike küsimusi. Sisuliselt sõltub taastusremondi või asendamise kulu hüvitamine konkreetse asja liigist, vanusest, seisukorrast, kasutusintensiivsusest ja kahjustuse põhjusest. Üldiste protsentide või indeksite sätestamine ilma põhjalikuma analüüsita võiks tekitada uusi vaidlusi ning viia ebaõiglaste tulemusteni nii üürniku kui ka üürileandja suhtes. Kui sellise regulatsiooni vajadust peetakse edaspidi

	vastupidi ei saa pikaajalise üürisuhte lõppedes eeldada, et üürnik taastab kõik esemed uueväärsele seisukorda, kui selles ei ole enne üürisuhte algust sõnaselgelt kokku lepitud. Sellise loogika rakendamise piirid võiks seadusandja sätestada.	põhjendatuks, tuleks seda käsitleda eraldi üüriõiguse või kahju hüvitamise reeglite terviklikuma analüüsi raames.
TKM Grupp AS		
50.	Ettepanek võimaldada äriruumi üürilepingu lõppemisel üürileandjal tõhusamalt taastada äriruumi valdus olukorras, kus üürnik jätab äriruumi õigusliku aluseta tagastamata.	Mitte arvestatud. Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole äriruumide üüriregulatsiooni terviklik muutmine, vaid kitsamalt eluruumi üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Seetõttu ei pea JDM põhjendatuks täiendada eelnõu regulatsiooniga, mis annaks äriruumi üürileandjale senisest ulatuslikuma võimaluse taastada äriruumi valdus olukorras, kus üürnik jätab äriruumi pärast lepingu lõppemist tagastamata. Kuigi äriruumi üürilepingu puhul ei ole tegemist üürniku kodu puutumatuse kaitsega samas tähenduses nagu eluruumi üürilepingu puhul, ei tähenda see, et üürileandjal peaks olema õigus vaidluse korral äriruumi valdus ühepoolset tagasi võtta või kasutada selleks seaduses eraldi lihtsustatud mehhanismi. Valdus on Eesti õiguses iseseisvalt kaitstav õigushüve ning omaabi kasutamine on lubatav üksnes asjaõigusseaduses sätestatud kitsastel eeldustel. Kui poolte vahel on vaidlus lepingu lõppemise, valduse tagastamise kohustuse või valduse jätkuva kasutamise õiguspärasuse üle, tuleb selline vaidlus lahendada pädevas menetluses, mitte üürileandja ühepoolse jõustava tegevuse kaudu. Ettepaneku vastuvõtmine tähendaks sisuliselt, et üürileandja saaks ise hinnata, kas leping on lõppenud, kas üürniku valdus on alusetu ning millised abinõud on valduse taastamiseks lubatavad ja proportsionaalsed. Selline lahendus suurendaks omakohtu riski, võib kaasa tuua uusi vaidlusi valduse ülevõtmise õiguspärasuse, kasutatud meetmete lubatavuse ja võimaliku kahju hüvitamise üle ning ei oleks kooskõlas õiguskindluse ega õigusrahu põhimõtetega.
51.	Ettepanek suurendada lepinguvabadust pikaajaliste äriruumide üürilepingute puhul, võimaldades professionaalsetel lepingupooltel VÕS § 318	Mitte arvestatud.

lõikest 1 tuleneva ülesütlemisõiguse kohaldamises kokkuleppel teisiti kokku leppida.	Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole äriruumide üüriregulatsiooni terviklik muutmine ega äriruumide pikaajaliste üürilepingute pooltevahelise riskijaotuse ümberkujundamine, vaid kitsamalt eluruumi üürilepingu lõppemise, eluruumi vabastamise ja sellega seotud menetluslike küsimuste lahendamine. Kuigi äriruumi üürilepingute puhul tuleb arvestada professionaalsete lepingupoolte suuremat vabadust ja vastutust lepingu tingimuste kujundamisel, täidab seadusest tulenev korralise ülesütlemise võimalus ka ärisuhetes õiguskindluse ja poolte tasakaalu tagamise funktsiooni. Seetõttu ei pea JDM põhjendatuks teha käesoleva eelnõu raames VÕS § 318 lg 1 osas sellist muudatust.
---	--