.11.2026 nr 1-2/26-593/17

ARVAMUS

Kellele: Euroopa Liidu asjade komisjon
Istungi kuupäev: 23.11.2026
Võtsid osa: Komisjoni liikmed: Marek Reinaas, Jaak Aab, Mario Kadastik, Rene Kokk, Mart Maastik, Tõnis Mölder, Urve Tiidus, Kristina Šmigun-Vähi
Komisjoni ametnikud: Eve-Ly Kübard (nõunik-sekretariaadijuhataja), Mari Tänav (nõunik), Kristiina Reinfeldt (nõunik), Maria Haas (konsultant), Katre Roomets (konsultant)
Puudusid: Aleksei Jevgrafov ja Reili Rand
Kutsutud: Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna osakonna elamumajanduse valdkonna juht Veronika Valk-Siska ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ettevõtluse ja konkurentsivõime osakonna õigusnõunik Külliki Lugenberg
Teema: Arvamuse andmine Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse, millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt) (EMPs kohaldatav tekst) kohta - COM(2026) 599

Ülevaade arutelust

Veronika Valk-Siska andis määrusest ülevaate (lisa). Tegemist on osaga Euroopa taskukohaste eluasemete kavast. Kava tuli Euroopa Komisjoni (Komisjon) poolt välja juba 16. detsembril 2025. aastal. Määrus tuli Komisjonilt ettepanekuna 9. septembril 2026. aastal. Ettepaneku õiguslikuks aluseks on aluslepingu artikkel 114. Selle eesmärk on defineerida ühtne eluasemesurve piirkond ja panna paika metoodika piirangute õigustamiseks. Välja pakutakse kaks meetmeliiki, millest üks puudutab lühiajalise üüri piiranguid ja teine muu kui peamise elukoha omandamise ja kasutamise piiranguid. Määrus on mõeldud vabatahtlikuna ehk liikmesriike ei kohustata piiranguid kehtestama. Subsidiaarsuskontrolli tähtaeg oli 17. novembril 2026. aastal. Riigikogu kiitis eelnõu näol heaks Euroopa Liidu asjade komisjoni tehtud ettepaneku tõstatada subsidiaarsusküsimus. Teema on Komisjoni poolt tõstatatud, kuna lühiajaliste üüriteenuste mahu kasv Euroopa Liidus 2018–2024 on olnud 93%, mis Komisjoni hinnangul vähendab suure nõudlusega piirkondades pikaajalist eluasemepakkumist. Määruse puhul on suures osas tegemist metoodika paika panemisega ja meetmete raamistiku seadmisega. Eesti hinnangul tekitab subsidiaarsuse seisukohalt probleeme eelkõige asjaolu, et määrus oleks otsekohalduv. Metoodika osas tuleks vaadata, kuidas on eluasemesurve piirkond määrusega paika pandud ja kuidas seda arvutatakse. Komisjoni puhul on arvutusmetoodikaks eluaseme mediaanhind jagatud elaniku aastase netosissetulekuga *(per capita)*. Eesti kasutab oma statistikas ja ka uue üleriigilise planeeringu metoodikas leibkonnapõhist arvutust. Aluslepingute kohaselt on ruumiloome küsimustes pädevus olnud liikmesriikidel, kes otsustavad, kuidas oma elukeskkonna arengut kavandada ja kujundada. Nüüd võib aga kujuneda olukord, kus samade meetodite ja meetmetega sekkutakse üleliiduliselt ruumiloome küsimustesse, mille üle otsustamine kuulub ka Eesti põhiseaduse kohaselt suures osas liikmesriigi enda ja kohalike omavalitsuste pädevusse. Sellest tulenevalt on Eesti esitatud viiest põhipunktist, mille on heaks kiitnud nii valitsus kui ka Riigikogu, esimene seisukoht, et eelnõu ei ole kooskõlas subsidiaarsuse põhimõttega. Juhitakse tähelepanu, et tegemist on

selge vastuoluga. Eesti esitas ka ülejäänud seisukohad, ehkki subsidiaarsuse põhimõttega vastuolu tõttu võiks piisata juba esimesest seisukohast – kuna määruse menetluse edasine käik ei ole veel teada, peeti siiski oluliseks esitada ka ülejäänud seisukohad. Teisena tuuakse Eesti seisukohtades välja, et lühiajalise üüri määrus ei tohi muutuda kohustuslikuks. Kolmandana tuuakse välja, et eluasemesurve metoodika peab arvestama riigi eripära. Neljandaks tuleb kohaldamisala selgelt piiritleda ja viiendaks arvestada ruumikvaliteedi küsimustega. Taskukohaste eluasemete õigusakti põhimõtted ei sobi Eestile, kuna Komisjoni pakutud metoodika alusel eluasemesurve piirkondade määratlemine ning taskukohaste eluasemete nappuse leevendamiseks meetmete rakendamine tähendaks Eestis sellise probleemi lahendamist, mida siin tegelikult ei ole. Eesti probleem ei seisne selles, et lühiajalise üüri tõttu ei oleks eluasemed taskukohased. Väljaspool Tallinna, Tartut ja Pärnut on eluasemed taskukohased ja neid on palju. Kohati seisavad eluasemed ka tühjana, kuid probleemiks on nende madal kvaliteet. Küsimus on selles, et kui Komisjoni ette pandud määruse ja metoodikaga minnakse edasi ning meetmed lukustuvad, siis on oht, et uuel rahastusperioodil kujuneb sellest Eestile raamistik, millesse peavad mahtuma ka edaspidi välisvahenditest rahastatavad meetmed. Eestile see ei sobi, sest siin on vaja kasutada eelarvet ja ressursse riigi enda probleemide, mitte teiste riikide probleemide lahendamiseks.

Külliki Lugenberg lausus seoses lühiajalise üüri vaatega, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) on teinud uuringu, mis kinnitab, et Eestis ei ole lühiajalise üüri teemaga selliseid probleeme nagu mõnes teises Euroopa riigis. Need probleemid ei ole kindlasti selle konkreetse õigusaktiga, vaid pigem kohaliku tasandi meetmetega lahendatavad. Olemas on ka eraldi lühiajalise üüri määrus, millega Eesti ei ole liitunud. Mõned Põhjamaad on juba selgelt väljendanud, et nemad sellega samuti ei liitu. Taskukohaste eluasemete õigusakt võib sisuliselt muuta lühiajalise üüri määrusega liitumise kohustuslikuks, mis ei ole Eesti vaatest kindlasti vajalik ega otstarbekas. Kui taskukohaste eluasemete õigusaktiga siiski edasi minnakse, peaksid MKM-i hinnangul olema kõik meetmed väga selgelt vabatahtlikud. MKM kindlasti ei pea kohustuslikku elementi lühiajalise üüri meetmete puhul vajalikuks.

Urve Tiidus uuris seoses lühiajaliste üüriteenuste mahu kasvuga, kas seal on eristatud Airbnb kaudu pakutavad majutusteenused, mis konkureerivad hotellide ja teiste ametlike majutusasutustega, või on kõik üüriteenused käsitletud koos, sh näiteks olukord, kus tudeng üürib pikemaks ajaks korteri.

Külliki Lugenberg lausus, et tegemist ongi peamiselt platvormide statistikaga. Peamised platvormid, mis sinna sisse kuuluvad, on *Booking.com* ja *Airbnb*.

Marek Reinaas selgitas, et mitmes Euroopa linnas pakutakse märkimisväärset osa elamispindadest *Booking.com* ja *Airbnb* kaudu lühiajaliseks üüriks, mistõttu on kohalikel keeruline pikaajalist üüripinda leida. Sellistest probleemidest ongi saanud alguse arutelu lühiajalise üüriteenuse reguleerimise üle. Eestis on aga probleem oluliselt väiksem.

Otsus

Komisjon otsustas Vabariigi Valitsuse seisukohti toetada.

Komisjoni otsus oli konsensuslik (Mario Kadastik, Rene Kokk, Mart Maastik, Marek Reinaas, Urve Tiidus, Kristina Šmigun-Vähi).

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Reinaas
majanduskomisjoni esimees

Koostaja: Maria Haas
631 6436 maria.haas@riigikogu.ee