

Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse (üüriõigus) eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Eelnõukohase seadusega muudetakse võlaõigusseadust, tsiviilkohtumenetluse seadustikku, täitemenetluse seadustikku ja üürivaidluse lahendamise seadust.

Üürituru efektiivseks toimimiseks tuleb soodustada pikaajalisi ja stabiilseid, kuid samas paindlikke üürisuhteid, mis tagavad üürileandjale kindla pikaajalise kasumi ning üürnikule piisava kaitse ja kindlustunde. Eluruumi üürniku õigused on kehtivas võlaõiguses küllaltki hästi kaitstud, kui mõelda nt lepingu ülesütlemise tingimustele (mh seaduses ette nähtud tähtajad, lepingu lõpetamise vormi- ja teabenõuded, üüri tõstmise piirangud ning leppetrahvi ja tagatisraha rakendamisega seotud piirangud). Selleks, et eriti eraisikutest üürileandjatel oleks motivatsioon elamispinda turule tuua, tuleb vältida olukorda, kus elamispinna üürimise majanduslikud riskid jäävad ebamõistlikus ulatuses nende kanda. Üürileandja huvide kaitseks peavad olema tagatud tõhusad õiguskaitsevahendid suhete korraldamiseks kohustusi rikkunud üürnikuga.

Eelnõu kohaselt antakse üürileandjale võimalus öelda makseviivituse korral lepingu üles varasemas ajapunktis võrreldes praegusega, kuid seda kompenseerib üürileandja kohustus anda üürnikule kohustuse täitmiseks lisatähtaeg. Kui analüüsida Eesti õiguses ajaraami, mis tekib alates makseviivituse tekkimisest kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni, siis nähtub, et see võib kergesti kujuneda üürileandja jaoks pikaks ja killustunuks. Seetõttu on eelkõige pahatahtlikel üürnikel võimalik üürileandja olukorda raskendada ning eluruumist reaalselt väljakolimise aega ebamõistlikult pikendada, mis omakorda võib üürileandja jaoks kaasa tuua arvestatavaid kulusid (mille hüvitamisele ei pruugi praktikas olla erilist lootust).

Ajajoon juhul, kui üürnikul tekib makseviivitus ning üürileandja soovib lepingulise suhte lõpetada:

- üürnikul tekib makseviivitus ehk võlaõigusseaduse kohaselt ilmnevad ülesütlemise eeldused;
- üürileandja annab üürnikule täiendava tähtaja;
- vaidluse tekkimise korral lahendatakse see kohtus eesmärgiga saada täitedokument (kohus võib anda eraldi tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks);
- toimub täitemenetlus võlgniku väljatõstmiseks ning kohtutäitur annab võlgnikule (uuesti) kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja, millele järgneb väljatõõtmine, kuid
- kui vahepealsel ajal on üürnik võimaldanud korteris püsivalt elada kohtulahendis nimetatata isikutel, võib tekkida vajadus uuesti kohtusse pöörduda, et saada täitedokument.

Kuivõrd eri menetlusetapid sellel ajajoonel kumuleeruvad (võlgnikule antakse eri menetlusjärgkudes lisatähtaegu), on tulemuseks see, et üürileandja satub ebasoodsasse olukorda, kuna kannab kulusid kogu see aeg, mil võlgu jäänud üürnik viivitab maksega ega vabasta üüripinda. Seejuures lisanduvad potentsiaalselt ka muud kulud juhul, kui üürnik ei käitu heauskselt.

Selle probleemi lahendamiseks pakutakse välja kombineeritud seadusemuudatused, mis puudutavad nii üürilepinguõigust, kohtumenetlust kui ka täitemenetlust:

- makseviivituse tõttu üürilepingu ülesütlemise regulatsioon muudetakse üürileandja jaoks selgemaks ja kiiremaks. VÕS-i muudetakse nii, et üürileandjal tekib ülesütlemise võimalus siis, kui üürnik on viivituses kas üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega ning võlgnetav summa ületab ühe kuu eest tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude summa või võlgnetav tagatisraha ületab ühe kuu eest maksmisele kuuluva üüri. Üürniku kaitseks säilib kohustus anda enne lepingu lõppemist 30-päevane täiendav tähtaeg ning elu- ja äriruumi üürilepingu puhul tuleb järgida ülesütlemisavalduse vormi- ja sisunõudeid;
- kohtumenetluses antakse kohtule selge kohustus määrata eluruumi vabastamise tähtaeg juba kohtuotsuses, mis läbi kaoks vajadus anda täitemenetluses automaatseid vabatahtliku täitmise tähtaegu (kohtulahendi täitmise proportsionaalsust oleks kaalutud juba kohtulahendis, mis lühendab selgelt täitemenetlust)¹;
- kohtuotsuse toimet laiendatakse täitedokumendina ka allüürnikele ja teistele tuletatud valdajatele, mis võimaldab üürileandjal vabastada eluruumi täitemenetluses ilma eraldi hagideta.

Eelnõu koostamisel kaaluti, kas seadusi tuleks muuta üksnes eluruumi üürilepinguga seoses või tuleks hõlmata ka muud üürilepingud. Jõuti seisukohale, et erisuse tegemine ei ole põhjendatud ning selgem ja lihtsam on säilitada ühetaoline regulatsioon. Samas säilib üürilepingu erakorralisel ülesütlemisel muude üürilepingute puhul poolte õigus kokkuleppega seaduses sätestatust kõrvale kalduda. Eelnõukohased muudatused ei mõjuta inimeste ega ettevõtjate halduskoormust.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Justiits- ja Digiministeeriumi õiguspoliitika osakonna tsiviilõiguse talituse nõunik Karin Maisvee (karin.maisvee@justdigi.ee), justiitshalduspoliitika osakonna vabakutsete talituse nõunikud Aleksandr Logussov (aleksandr.logussov@justdigi.ee), Gerli Spelman (gerli.spelman@justdigi.ee) ja Juta Jõgis (juta.jogis@justdigi.ee) ning kohtute talituse nõunik Stella Johanson (stella.johanson@justdigi.ee). Eelnõu seletuskirja mõjuanalüüsi osa on koostanud Justiits- ja Digiministeeriumi õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse nõunik Pilleriin Lindsalu (pilleriin.lindsalu@justdigi.ee). Eelnõu on keeleliselt toimetanud sama talituse toimetaja Inge Mehide (inge.mehide@justdigi.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu on koostatud selleks, et täita Reformierakonna ja Erakonna Eesti 200 vahel 25.03.2025 sõlmitud valitsusliidu aluslepingu punkti 191 „Kaitseme omanikke ja lahendame puuküürnike probleemi, seame proportsionaalsed piirid puuküürnikele“.²

Eelnõu on kaudselt seotud EL õiguse rakendamisega, sest hoolimata asjaolust, et üüriõigus ei ole EL tasandil ühtlustatud, on Euroopa Komisjon esitanud esimese Euroopa taskukohaste eluasemete kava³. Sellele tuginedes on Eesti koostamas Kliimaministeeriumi juhtimisel tegevuskava „Eesti

¹ Siin ei peeta silmas täitemenetlust üürniku suhtes juhtudel, mil kinnisasja väljaandmine toimub sundenampakkumise akti alusel, vaid ainult olukordi, mil väljatõstmise aluseks on kohtuotsus või Tallinna üürikomisjoni otsus.

² Eesti Reformierakonna ja Erakonna Eesti 200 valitsusliidu alusleping <https://valitsus.ee/valitsuse-eesmargid-ja-tegevused/valitsemise-alused/koalitsioonilepe-2025-2027/oigusriik>.

³ European Affordable Housing Plan. https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en

eluasemepoliitika 2025–2035. Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus“, milles mainitakse samuti pahatahtlike üürivõlglaste teemat küsimusena, mis vajab tegelemist.

Eelnõuga muudetakse:

- võlaõigusseaduse redaktsiooni RT I, 27.05.2026, 8;
- tsiviilkohtumenetluse seadustiku redaktsiooni RT I, 03.04.2025, 2;
- täitemenetluse seadustiku redaktsiooni RT I, 07.01.2026, 8;
- üürivaidluse lahendamise seaduse redaktsiooni RT I 2003, 15, 86;
- võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse rakendamise seaduse redaktsiooni RT I 31.12.2024, 50, ja
- tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse redaktsiooni RT I, 07.01.2026, 10.

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu koosseisu hääلteenamus, kuna põhiseaduse (PS) § 104 lõike 2 punkti 14 järgi on tegemist konstitutsioonilise seaduse muutmise, arvestades, et sellega muudetakse mh kohtumenetlust. Eelnõu ei ole seotud ühegi muu menetluses oleva eelnõuga.

Selleks, et koalitsioonilepingust tulenevat ülesannet kõige paremini ellu viia, tellis Justiits- ja Digiministeerium üüriteemade õigusliku korralduse analüüsimiseks uuringu⁴, mille viis läbi Ave Hussar (*mag iuris*) (konsulteeris prof Irene Kull). Uuringu tegemisse kaasati eri osalisi ja peeti vestlusi selles valdkonnas tegutsevate ettevõtjatega.

Uuringu eesmärgiks seati:

- 16.12.2020 vastu võetud üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste⁵ rakendamise analüüs: kas senised muudatused on praktikas soovitud kujul rakendunud ning täitnud omal ajal seatud eesmärgid;
- täite- ja kohtumenetluse küsimuste käsitlemine seoses üürioigusega, kaaludes vajadust ja võimalust tõhustada Eesti täitemenetlust ning hinnates ka põhiseaduslikke raame;
- eelneva põhjal Eesti seadusandluse muutmise võimalustele ja valikukohtadele viitamine, mõeldes ka eelviidatud koalitsioonilepingu punktile.

2. Seaduse eesmärk

Eelnõukohase seaduse eesmärk on muuta maksega viivitava üürnikuga üürisuhte lõpetamine üürileandja jaoks paindlikumaks ning lühendada elamispinna lõplikuks vabastamiseks kuluvat aega. On oluline, et üürileandja saaks reageerida kohe, kui üürisuhetes tekivad püsivõlgnevused, ning et üürnik ei saaks kasutada seadusekohaseid üürniku kaitse sätteid võlasuhte venitamiseks olukorras, mil võlgnikul ei ole tegelikult ei võimalust ega tahtmist võlasuhet oma kohustusi täites jätkata. Samamoodi tuleb arvestada sellega, et üürniku väljatõstmiseks vajaminev kohtu- ja täitemenetlus võivad asjaolude tõttu venida ebamõistlikult pikaks, mistõttu nähakse eelnõuga ette selle protsessi lühendamine ja tervikmenetlusest ajaliselt kattuvate lõikude kaotamine.

⁴ A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs. 2026.
<https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2026-04/%C3%9C%C3%BCri%C3%B5iguse%20anal%C3%BC%C3%BCs%202026.pdf>.

⁵ Võlaõigusseaduse muutmise seadus (üürisuhted), RT I, 04.01.2021, 2.

Praegune õiguslik olukord on kaasa toonud selle, et kinnisvaraomanikest potentsiaalsed üürileandjad võivad riske hinnates järeldada, et elamispinna üürimine ei ole mõttekas, kuivõrd sellega kaasnevad riskid kaaluvad saadava kasu üles. Paindlikumad reeglid julgustaksid rohkemaid eluruumide omanikke kaaluma elamispinna väljaüürimist, mille tulemuseks oleks elavam ja enamate võimalustega üüritur. Näiteks viidatakse ka hiljutises Tartu Ülikooli ja Eesti Kunstiakadeemia koostöös valminud mahukas uuringus „Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs“, et VÕS jätab üürileandja nõrka positsiooni, kui tegemist on nn puuküürnikuga, mis omakorda hoiab arvestatava osa potentsiaalsest üüripinnast liigse riski tõttu üüriturult eemal.⁶

Eelnõu koostamisele ei eelnenud väljatöötamiskavatsust. Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 1 lõike 2 punkti 2 kohaselt ei ole väljatöötamiskavatsus nõutav, kui eelnõu menetlus peab olema põhjendatult kiireloomuline. Praegu tuleneb eelnõu väljatöötamise kavatsus otseselt koalitsioonilepingust. Selleks, et vältida õiguskorras kiirustades muudatuste tegemist, telliti teema põhjalikumaks läbitöötamiseks eelviidatud alusanalüüs. Koalitsioonilepingu poliitilisest suunistest ja analüüsi olemasolust lähtudes nähtub, et selle teema puhul on võimalik väljatöötamiskavatsuse etapist loobuda ning saata selgesti sihitatud eelnõu kohe kooskõlastusringile. Selle tulemusena on võimalik kõigil puudutatud osalistel – nii ministeeriumidel, riigiasutustel kui ka huvigruppidel – teha oma tähelepanekuid eelnõu ja seletuskirja kohta. Eelnõusse on kavandatud meetmete kohta lisatud järeldamise sätted, mille kohaselt tuleb Justiits- ja Digiministeeriumil analüüsida pakutud uuenduste mõju ja tulemuslikkust hiljemalt 31. detsembriks 2030. a.

Nagu eespool öeldud, eelnes eelnõu väljatöötamisele analüüs eesmärgiga uurida, kas aastal 2021 jõustunud muudatused on praktikas töösse läinud ning täitnud omal ajal seatud eesmärgi, kuid samuti käsitleda täite- ja kohtumenetluse küsimusi seoses üürioigusega, kaaludes võimalust lihtsustada üürnikust võlgniku väljatõstmise protseduuri. Analüüsi aluseks on VÕS-i rakendamise praktika kõigis kohtuastmetes ja Tallinna üürikomisjonis (piiratud ulatuses), intervjuud turuosaliste ja ekspertidega, kehtiva normistiku allikmaterjalid ja kommentaarid, turuülevaated, statistika ja maksuandmed, teiste riikide seadused ja (võimaluse korral) nende rakendamise praktika. Arvesse on võetud ka erialakirjanduses esitatud seisukohti, sh eespool viidatud varasemaid analüüse.

Analüüsi järeldustes leiti, et üldiselt on seadusemuudatused hästi vastu võetud ning neid rakendatakse praktikas selliselt, nagu oli seadusandja soov. Esile toodi mõningaid küsimusi, mille puhul leiti, et on ruumi kas praktika edasiseks paika seadmiseks või tulevasteks seadusandlikeks täpsustusteks. Analüüsis nenditi, et juhul kui üürnikul tekib korduv makseviivitus, on praegune seaduse võimaldatav ajaraam üürileandja jaoks kulukas ning et seda ajaraami on poliitilise soovi korral võimalik teatud etappides kärpida. Samuti juhiti tähelepanu sellele, et täitedokumendi olemuse tõttu võib üürileandja jaoks probleemiks kujuneda ja ajakulu suurendada olukord, kus pärast üürnikuga vaidluse tekkimist ja kohtusse pöördumist, kuid enne täitedokumendiks oleva kohtulahendi tegemist on üüripinnale lisandunud seal püsivalt elavaid isikuid, keda ei ole väljatõstmise aluseks olevas kohtulahendis nimetatud. Praeguse õigusliku regulatsiooni kohaselt tähendab see, et nende, lahendis nimetamata isikute suhtes ei ole võimalik sundtäitmist rakendada ning seega peaks üürileandja veel korra kohtusse pöörduma. Vaadates ka teiste riikide praktikat, on võimalik välja pakkuda seadusemuudatus, mis seda olukorda lahendab.

⁶ Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs, lk 233.

https://kliimaministeerium.ee/sites/default/files/documents/2025-09/Taskukohane%20eluase_Eesti.pdf

Kahtlemata on üürniku makseviivitused üürileandja jaoks probleemsed. Üürniku makseviivituse korral rakenduvaid üürileandja õigusi suurendatakse, lühendades tähtaega, mille möödudes on üürileandjal õigus üürniku makseviivituse tõttu leping üles öelda.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

3.1. Muudatused sätete kaupa

§ 1. Võlaõigusseaduse muutmine

Võlaõigusseaduse muudatused puudutavad §-i 316, mis reguleerib üürilepingu erakorralist ülesütlemist tasumisega viivitamise tõttu. Muudatuste eesmärk on siduda õiguskaitse vahetumalt rikkumisega, st võimaldada üürileandjal jõuda ülesütlemiseni varasemas ajapunktis kui kehtiva õiguse järgi, kuid teha seda viisil, mis ei võimaldaks lepingu lõpetamist üksnes väikese või juhusliku makseviivituse tõttu.

Kehtiva õiguse järgi saab üürileandja üürilepingu makseviivituse tõttu erakorraliselt üles öelda muu hulgas juhul, kui üürnik on jätnud kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumata üüri, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud või nende olulise osa. „Oluliseks osaks“ loetakse vähemalt ühe kuu vastavat makset. Lisaks näeb kehtiv õigus ette ülesütlemise aluse olukorras, kus võlgnevus on kujunenud pikema aja jooksul, näiteks kui üürnik tasub igal kuul üksnes osa tasumisele kuuluvast summast. Sellisel juhul saab lepingu üles öelda, kui võlgnevus ületab kahe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude summa. Tagatisraha puhul on eraldi ülesütlemisalus juhuks, kui üürnik jätab tagatisraha kokkulepitud tähtajaks maksmata. Enne lepingu lõppemist tuleb üürnikule anda vähemalt 14 päeva võlgnevuse tasumiseks.

Eelnõuga soovitakse seda korda üürileandja jaoks kiiremaks muuta nii et üürileandja ei peaks ootama kahe järjestikuse maksetähtpäeva möödumist, vaid saaks reageerida juba esimese tõsisema makseviivituse korral. Samas pikendatakse senist üürniku kaitseks sätestatud 14-päevast kohustust anda enne lepingu lõppemist täiendav tähtaeg võlgnevuse kõrvaldamiseks 30 päevani.

Kooskõlastusringil juhti tähelepanu eelnõu, et esialgne lahendus võis võimaldada ülesütlemise protsessi alustamist liiga väikese võlgnevuse korral. Probleem tulenes eeskätt sellest, et eelnõusse jäi alles „olulise osa“ mõiste ning selle lävendit alandati poole kuu maksele. Selline sõnastus võinuks tähendada, et ülesütlemise alus tekib näiteks juba poole kuu kõrvalkulude võlgnevuse korral, mis võib olla eriti suvekuudel väga väike summa. Kohtud ja erasektori esindajad pidasid sellist lahendust üürniku suhtes ebaproportsionaalseks.

Tagasiside põhjal loobutakse poole kuu lävendist ja „olulise osa“ mõiste kasutamisest § 316 ülesütlemisaluste sisustamisel. Selle asemel sätestatakse lõikes 1 selged võlgnevuslävendid. Üürileandjal tekib ülesütlemise võimalus siis, kui üürnik on viivituses vähemalt ühe kuu üüri, vähemalt ühe kuu kõrvalkulude või vähemalt ühe kuu hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega. Selline võlgnevus võib tekkida nii ühe maksetähtpäeva möödumisel kui ka kumuleeruvalt pikema aja jooksul, näiteks juhul, kui üürnik tasub mitme kuu vältel ainult osa tasumisele kuuluvast summast. Tagatisraha puhul säilib eraldi ülesütlemisalus, sest tagatisraha ei ole käsitatav üüri, kõrvalkulude ega hoone korrashoiu- ja parenduskuluna.

Tähelepanu juhiti ka kattuvustele erinevate ülesütlemislävendite vahel juhul, kui ülesütlemisõigus tekiks juba ühekordse makseviivituse korral. Kui § 316 lõike 1 punktis 1 loobutakse kahe järjestikuse maksetähtpäeva kriteeriumist ja ülesütlemise eelduseks piisab juba ühest makseviivitusest, hakkab see alus sisuliselt katma ka juhtumeid, mida paragrahvi senises struktuuris reguleerisid eraldi punktid 2 ja 3. Kui üürnik võlgneb rohkem kui ühe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude eest, on ta paratamatult ka punktis 1 nimetatud makseviivituses. Seetõttu muutuvad punktid 2 ja 3 samade makseliikide osas dubleerivaks ning nende iseseisev tähendus jääb ebaselgeks.

Seetõttu on eelnõus ülesütlemise alus seotud üheselt konkreetse võlgnevuse suurusega ning sama olukorda ei reguleerita enam mitme kattuva punkti kaudu. „Olulise osa“ kontseptsioon ei ole sellise lahenduse korral enam vajalik, sest seadus nimetab vahetult ära, millise võlgnevuse korral võib makseviivitus anda aluse üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

Üldjuhul peab selleks, et üürilepingut saaks lugeda ülesõelduks, üürileandja andma üürnikule 30-päevase täiendava tähtaja võlgnevuse tasumiseks (soovi korral koos hoiatusega, et tähtaja jooksul tasumata jätmise korral loetakse leping ülesõelduks, nagu seda võimaldab sama paragrahvi lõige 4). Pärast selle tähtaja möödumist loetakse leping ülesõelduks. Arvestades üldist VÕS-i § 196 loogikat ja hea usu põhimõtet Eesti õiguses, oleks ühe kuu võlgnevus ülesütlemise alusena täiendavat tähtaega andmata ebaproportsionaalne. Eelnõus säilitatakse VÕS-i § 316 kesksed kaitsemehhanismid, nagu täiendava tähtaja andmine, tasaarvestuse ja kohtuliku kontrolli võimalus, kuid kaotatakse põhjendamatu ajavaru kuhjumine.

Säilitatakse võimalus leping üles öelda ilma täiendavat tähtaega andmata juhul, kui tegu on kordusrikkumisega: üürnik on tasunud eelnenud aasta jooksul võla vähemalt kahel korral alles pärast seda, kui üürileandja on andnud üürnikule tasumiseks täiendava tähtaja (§ 316 lõiked 3 ja 5).

Ka eelmiste, 2021. a jõustunud üüriõiguse muudatuste puhul, mis olid seotud üürilepingu erakorralise ülesütlemise eeldustega, oli eesmärk tagada üürileandjale makseviivituse korral tõhusam õiguskaitse, vähendades nii ülesütlemise aluseks olevat viivituse aega kui ka võlgnevuse suurust. Viidatud seadusemuudatuste tagajärjel tekkis üürileandjal erakorralise ülesütlemise õigus juhul, kui üürnik viivitab maksega kahel järjestikusel maksetähtpäeval või kui võlgnevus ületab kahe kuu üüri või kõrvalkulude summa (ehk muudeti tolle ajani kehtinud kolme maksetähtpäeva ja kolme kuu künnist kui üürileandja kaitse seisukohalt ebapiisavat).

Samas kaaluti juba siis ka võimalusi siduda ülesütlemisõigus veel lühema viivituse, väiksema võlgnevuse või üürniku tasutud tagatistrahaga suurusega. Juridicas avaldatud üürilepingu erakorralise ülesütlemise teemalises artiklis⁷ soovitati kaaluda erinevaid võimalusi:

- 1) säilitada Šveitsi õiguse eeskujul uue maksetähtaja andmise kohustus, kuid lubada seda teha põhimõtteliselt kohe, kui üürnik maksmisega viivitab või vähemalt praegusest lühema maksmisega viivitamise aja möödudes või väiksema võlgnevuse korral;
- 2) loobuda Saksa õiguse eeskujul uue maksetähtaja andmise kohustusest ja see selgelt seadusesse sisse kirjutada.

Toonases eelnõus otsustati lahenduse kasuks, mis lühendaks aega rikkumise alguse ja võlausaldaja poolt õiguskaitsevahendi kasutamise vahel (lepingu ülesütlemiseks loeti piisavaks kahekuulist

⁷ K. Sein, K. Urgas. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu, Juridica, 2013, nr 8.

makseviivitust), kuid ei muudaks kehtivat eluruumi üürilepingu lõpetamise ja õiguskaitsevahendite kasutamise süsteemi oluliselt muus osas, k.a täiendava tähtaja määramise kohustust. Üürilepingu ülesütlemise tähtaegade sidumist üürniku makstava tagatisraha suurusega ei peetud õigustatuks.

Eelnõu koostamisel kaaluti, kas eeltoodud muudatus tuleks teha vaid seoses eluruumi üürilepinguga või hõlmata ka muud üürilepingud. Asuti seisukohale, et erisuse tegemine sellisel viisil ei ole põhjendatud ning selgem ja lihtsam on säilitada ühetaoline regulatsioon. Ei saa asuda seisukohale, et muude üürilepingute puhul oleks seadusjärgse regulatsiooni kohaldamisel üürniku suurem kaitse põhjendatud. Samas säilib muude üürilepingute puhul poolte õigus kokkuleppe korral seaduses sätestatud kõrvale kalduda.

Lisaks tuleb kontrollida, et abivajajast teavitamine kohaliku omavalitsuse sotsiaalosakonnale toimuks praktikas rutiinina ning omavalitsustel oleks võimekus abivajadusele ka vastata. Praktikas ei ole välistatud, et ka üürileandja ise võib sotsiaalosakonnaga kontakteeruda ning neile teada anda, et ilmnenud on võimalik abivajadus. Praeguste seadusemuudatustega 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, teavitab kohus kohtumenetlusest alaealise, muu piiratud teovõimega või abivajava isiku elukohajärgset valla- või linnavalitsust (tsiviilkohtumenetluse seadustiku täiendamine §-ga 393¹).

Eelnõu § 1 punktiga 1 muudetakse § 316 lõiget 1 selliselt, et makseviivituse tõttu üürilepingu erakorralise ülesütlemise alus seotakse senisest selgemalt konkreetse võlgnevuslävendiga. Kehtiva õiguse kohaselt võib üürileandja lepingu muu hulgas üles öelda siis, kui üürnik viivitab kahel järjestikusel maksetähtpäeval üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude või nende olulise osa tasumisega või kui võlgnevus ületab kahe kuu vastava makse summa. Eelnõuga loobutakse „olulise osa“ mõiste kasutamisest ülesütlemisalusel sisustamisel ning sätestatakse, et ülesütlemise võimalus tekib siis, kui üürnik on viivituses vähemalt ühe kuu üüri, vähemalt ühe kuu kõrvalkulude või vähemalt ühe kuu hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega. Muudatuse eesmärk on võimaldada üürileandjal makseviivitusele varem reageerida, kuid samal ajal vältida lepingu lõpetamist üksnes väikese või juhusliku võlgnevuse tõttu. Kehtiva regulatsiooni kohaselt annab üürileandjale erakorralise ülesütlemise õiguse üürniku viivitamine kahel maksetähtpäeval kõrvalkulude, üüri või nende olulise osa maksimisega ning kahe kuu üürile või kõrvalkuludele vastav võlgnevus.

Enne 2021. a eelnõu koostamist esitati ka ettepanekuid, mille kohaselt võiks üürileandjal tekkida ülesütlemisõigus veel lühema kui kahekuulise viivituse või väiksema võlgnevuse korral. Samuti kaaluti ettepanekuid siduda erakorralise ülesütlemise õigus üürniku tasutud tagatisraha suurusega. Samu küsimusi saab küsida praegu, kuid tuleb mõõnda, et konkreetse võlgnevuse suuruse või aja sätestamine erakorralise ülesütlemise alusena on suuresti hinnanguline. Oluline on igal juhul säilitada piisav kaitse üürnikule, kellele sätte rakendamine võib tähendada elukoha kaotust.

Ka praeguses eelnõus ei toetata ideed seada ülesütlemisõiguse tekkimine sõltuvusse tasutud tagatisraha suurusest, sest see võib viia põhjendamatu üürnike ebavõrdse kohtlemiseni ning takistada üürnike sisenemist üüriturule. Samuti tuleb arvestada, et tagatisraha maksmine ei ole kohustuslik, vaid sõltub poolte omavahelisest kokkuleppest.

Eelnõus tuuakse üürileandja ülesütlemise võimalus varasemaga võrreldes ettepoole, kuid see seotakse selge seaduses sätestatud võlgnevuslävendiga. Üürileandja saab tegutseda siis, kui üürnik

on viivituses vähemalt ühe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega. Eesmärk ei ole võimaldada lepingu lõpetamist marginaalse või juhusliku võlgnevuse tõttu, vaid anda üürileandjale tõhusam õiguskaitse olukorras, kus võlgnevus vastab seaduses nimetatud miinimumlävendile.

Lõike 1 sõnastust korrastatakse nii, et ülesütlemise alused ei kattuks ega sõltuks enam eraldi „olulise osa“ määratlusest. Üüri, kõrvalkulude ning hoone korrashoiu- ja parenduskulude puhul tekib ülesütlemise võimalus siis, kui võlgnevus vastab vähemalt ühe kuu eest tasumisele kuuluvale vastavale maksele. Võlgnevus võib kujuneda ka kumuleeruvalt, näiteks mitme osalise makseviivituse tulemusena. Selline lahendus väldib olukorda, kus ülesütlemise alus tekiks juba poole kuu suuruse kõrvalkulude või korrashoiu- ja parenduskulude võlgnevuse tõttu, mis võiks olla rikkumise raskusega võrreldes ebaproportsionaalne.

Võrreldes kehtiva õigusega tähendab muudatus ka seda, et kumuleeruvalt kujunenud võlgnevuse korral ei pea koguvõlgnevus enam vastama kahe kuu maksele. Eelnõu kohaselt piisab sellest, et võlgnevus vastab vähemalt ühe kuu vastavale maksele. Muudatus on põhjendatud, sest üürileandja jaoks ei sõltu makseviivitusest tulenev risk üksnes sellest, kas võlg tekkis ühe või mitme maksetähtpäeva jooksul. Samal ajal säilib üürniku kaitseks 30-päevane täiendav tähtaeg, mille jooksul on tal võimalik võlgnevus tasuda ja lepingu lõppemist vältida.

Järgmised lõiked selgitavad täpsemalt ülesütlemise tingimusi. Nagu öeldud, säilitatakse tasaarvestamise õigus ja üürileandja kohustus anda lepingu täitmiseks täiendav tähtaeg. Tuleb märkida, et elu- ja ärruumi üürilepingu ülesütlemise korral tuleb arvestada nt ka VÕS-i §-s 325 sätestatud nõuetega ülesütlemise vormile, k.a nõuetega, milliseid andmeid selline ülesütlemine peab sisaldama, et seda saaks kehtivaks lugeda.

Viimase aja meediakajastustes probleemide kohta üüriturul, eeskätt eluaseme üürimise turul, on nt üüriplatvorm Rendin nentinud, et probleem ei seisne niivõrd pahatahtlikes „puuküürnikes“, kuivõrd selles turusegmendis (odavamad üürihinnad ja vähekindlustatud üürida soovijad) tegutsevate turuosaliste haavatavuses. Inimesed ei jää võlgu mitte sel põhjusel, et plaanivad eluruumi pahatahtlikult ilma selle eest tasumata kasutada, vaid seetõttu, et nad on sattunud makseraskustesse: kaotanud töö või on ilmnenud terviseprobleemid.⁸ Seega ei saa öelda, et alati on probleemiks üürileandjaid ära kasutavad pahatahtlikud üürnikud. Samas on selge, et üürileandja huvi on siiski makseraskustesse sattunud üürniku puhul senisest kiiremalt reageerida. Seega pakutakse mh välja üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamine.

Eelnõu § 1 punktiga 2 muudetakse § 316 lõiget 3. Makseviivituse korral peab üürileandja üldjuhul andma üürnikule enne lepingu lõppemist täiendava tähtaja võlgnevuse tasumiseks. Kehtiva õiguse järgi peab see tähtaeg olema vähemalt 14 päeva. Kuna eelnõu järgi tekib ülesütlemise võimalus varasemaga võrreldes väiksema viivituse korral, pikendatakse üürniku kaitseks täiendav tähtaeg 30 päevani. Üürileandja võib täiendava tähtaja andmisel määrata, et kui üürnik selle tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loetakse leping pärast tähtaja möödumist ülesõelduks. Tavapärase ühekuulise makseperioodi korral saab see toimuda pärast seda, kui seaduses sätestatud ühe kuu võlgnevuslävend on täitunud ja üürnikule antud 30-päevane täiendav tähtaeg on tulemusteta möödunud.

⁸ Korteriomaniikud kaotavad üüriturul igal aastal suuri summasid. Kahjud ületavad tagatisraha mitmekordselt. <https://arileht.delfi.ee/artikkel/120443783/korteriomaniikud-kaotavad-uuriturul-iga-aasta-suuri-summasid-kahjud-uletavad-tagatisraha-mitmekordselt?navTime=1774163036024>

Kavandatava muudatuse mõju ei seisne igal juhul selles, et leping lõpeb kehtiva õigusega võrreldes sama palju varem. Muudatuse peamine mõju on selles, et üürileandja saab seaduses sätestatud võlgnevuslävendi täitumisel makseviivitusele varem reageerida ja alustada ülesütleamise menetlust. Korduvate makseviivituste korral sõltub praktiline ajavõit muu hulgas maksetähtpäevade paiknemisest, võlgnevuse tasumise ajast ja VÕS-i § 316 lõike 5 kohaldumise eeldustest.

Üldjuhul on makseviivituse korral üürilepingu ülesütleamiseks vaja anda üürnikule uus maksetähtaeg. Praegu sätestab lõige 3, et üürileandja saab lepingu üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 14-päevase täiendava tähtaja. Kuivõrd eelnõus kavandatud seadusemuudatuse tagajärjel tekib ülesütleamise alus varasemaga võrreldes väiksema viivituse korral, on võlgniku/üürniku kaitseks välja pakutud lahendus, mis säilitab täiendava tähtaja andmise nõude ja pikendab seda seniselt 14 päevalt 30 päevale. Järelikult võib üürileandja täiendava tähtaja andmisel vastavalt lõikele 4 määrata, et kui üürnik täiendava tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist lepingu ülesöelduks. Kokkuvõttes on võimalik, et leping loetakse ülesöelduks kõige varem juba ühe kuu möödumisel (kui üüri arvestatakse kuu kaupa) makseviivituse tekkimisest arvates, kui üürileandja ütleb selle üles kohe pärast makseviivituse tekkimist, andes 30-päevalise täiendava tähtaja.

Lõiget 4 ei muudeta ehk muus osas säilivad ülesütleamise korral praegu kehtivad võimalused. Nimelt võib üürileandja lõike 4 kohaselt juba täiendava tähtaja andmisel määrata, et kui üürnik uue tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist lepingu ülesöelduks. See tähendab, et üürileandjal on võimalik täiendav tähtaeg määrata ja ülesütleamisavaldus teha ühe avaldusega, mis vähendab üürileandja koormust – ta ei pea tegema mitut tahteavaldust. Sellisel juhul ei tohi siiski unustada VÕS-i §-s 325 sätestatud elu- ja äriruumi lepingu ülesütleamise vormi, mille järgimata jätmine toob kaasa ülesütleamise tühisuse (VÕS-i § 325 lõige 5). Ülesütleamisavaldus tuleb teha kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning seal peavad sisalduma vähemalt järgmised andmed:

- 1) üüritud asi;
- 2) lepingu lõppemise päev;
- 3) ülesütleamise alus;
- 4) eluruumi üürilepingu ülesütleamise puhul ülesütleamise vaidlustamise kord ja tähtaeg.

Nendest vorminõuetest otsustati ka praeguses eelnõus kinni pidada, eriti arvestades seda, et ülesütleamiseks alust andva rikkumise tähtaega lühendatakse.

Juhul, kui üürileandja ei tee koos täiendava tähtaja määramisega üürilepingu ülesütleamisavaldust, tuleb lähtuda VÕS-i § 196 (lepingu erakorraline ülesütlemine) lõikest 3, mille kohaselt võib ülesütleamiseks õigustatud isik lepingu üles öelda mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta ülesütleamise aluseks olnud asjaoludest teada sai ehk praegusel juhul hetkest, mil on selge, et üürnik ei ole täiendavast tasumise tähtajast kinni pidanud.

Eelnõu § 1 punktiga 3 muudetakse § 316 lõiget 6. Kehtiva õiguse järgi täpsustab lõige 6, mida tuleb pidada tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude oluliseks osaks. Kuna eelnõus loobutakse „olulise osa“ mõiste kasutamisest § 316 ülesütleamisaluste sisustamisel ning ülesütleamise eeldused seotakse edaspidi vahetult lõikes 1 nimetatud võlgnevuslävenditega, ei ole lõige 6 enam vajalik. Muudatuse järel loetakse makseviivitus ülesütleamist võimaldavaks rikkumiseks siis, kui üürnik jääb võlgu vähemalt ühe kuu üüri, kõrvalkulud, hoone korrashoiu- ja parenduskulud või tagatisraha. Erinevalt kehtivast õigusest

ei pea üürileandja seega ootama kahe järjestikuse maksetähtpäeva möödumist, vaid saab tegutseda juba ühe makseviivituse järel, kui võlgnevus vastab seaduses sätestatud ühe kuu lävendile. nähtuvad ülesütlelemise eeldused otse lõikest 1 ning neid ei pea enam sisustama eraldi „olulise osa“ määratluse kaudu. Muudatus toetab ühtlasi eelnõu eesmärki siduda õiguskaitse vahetumalt rikkumisega, sest üürileandjal on võimalik jõuda ülesütlelemiseni varasemas ajapunktis kui kehtiva õiguse järgi, kuid üksnes juhul, kui võlgnevus vastab seaduses sätestatud selgele miinimumlävendile.

§ 2. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku täiendamine

Eelnõu § 2 punktiga 1 täiendatakse TsMS-i §-ga 393¹, millega luuakse kohtule 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.

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.

Väljakujunenud menetluspraktika kohaselt teavitavad kohtutäiturid lastega pere väljatõstmisest valla- ja linnavalitsust.⁹ Muudatuse tulemusena tuleb valla- või linnavalitsust teavitada juba varasemas etapis, kohtumenetluses. Samuti tuleb valla- või linnavalitsust teavitada siis, kui kohtule saab teatavaks, et eluruumis elab muu piiratud teovõimega või abivajav isik. Muudatus täiendaks kehtivat korda, tagades, et omavalitsus saab teostada oma seadusest tulenevaid hoolekandevaldkonna ülesandeid (sotsiaalhoolekande seaduse § 15, lastekaitse seaduse § 17) juba varajases menetlusstaadiumis, vältimaks isikute sotsiaalselt abitut olukorda.

Muudatus võimaldab kohalikul omavalitsusel arvestada piiratud teovõimega isikute võimaliku eluruumivajadusega. Vajadusele alaealisi eluruumist väljatõstmise korral kaitsta juhiti tähelepanu ka 2015. a analüüsis.¹⁰

Eelnõu § 2 punktiga 2 täiendatakse paragrahvi 445 lõigetega 1¹ ja 1². Lõikes 1¹ luuakse eriregulatsioon kinnisasja väljaandmise, üleandmise ja vabastamise asjades tehtud lahendite vabatahtliku täitmise tähtaja määramise kohta. Kehtiva õiguse kohaselt on kohtu poolt vabatahtliku täitmise tähtaja määramise regulatsioon dispositiivne: kohus võib vabatahtliku tähtaja määrata poole taotlusel või omal algatusel (TsMS-i § 460 lõige 1). Kohus ei pea vabatahtliku täitmise tähtaega määrama igas kohtulahendis. Muudatuse kohaselt annab kohus igas kohtulahendis, millega otsustatakse kinnisasja, sealhulgas korteriomandi või selle osa, eluruumi või muu ruumi väljaandmine, üleandmine või vabastamine, tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Muudatus on seotud täitemenetluse seadustiku (TMS) § 180 lõike 1 muudatusega, mille kohaselt kohtutäitur ei määra enam vabatahtliku täitmise tähtaega, kui kohtulahendis on vabatahtliku täitmise tähtaeg juba määratud.

TMS-i § 19 lõike 1 kohaselt võib juhul, kui täitedokumendis sisalduva nõude sissenõutavaks muutumine sõltub tähtaja möödumisest või tähtpäeva saabumisest, täitetoimingutega alustada pärast selle tähtaja lõppemist või tähtpäeva saabumist. Seega ei ole enne kohtu antud vabatahtliku

⁹ A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 52.

¹⁰ M. Pild, V. Kõve. Isikute väljatõstmine täitemenetluses, lk 61.

täitmise tähtaja möödumist TMS-i 2. peatükis sätestatud täitmise eeldused täidetud ja enne vabatahtliku täitmise tähtaja saabumist täitemenetlust alata ei saa.

Muudatuse eesmärk on lühendada kinnisasja valduse väljaandmise, vabastamise või üleandmise aega pärast kohtulahendi jõustumist. Ka juhul, kui kohus määras kehtiva õiguse alusel vabatahtliku täitmise tähtaja, tuli kohtutäituril määrata täitemenetluses uus vabatahtliku täitmise tähtaeg. Kui vabatahtliku täitmise tähtaja määrab iga kord kohus, jõuab edaspidi vähem asju täitemenetlusse ja võlgniku kanda jääb väiksem kulu, sest täitekulu sellisel juhul ei teki.

Lõike 1² kohaselt ei anta kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaega, kui tähtajaline üürileping lõpeb tähtaja möödumise tõttu, kuid kohus võib sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral määrata kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja, mis ei tohi ületada lepingus kokkulepitud tähtaega. Sätte eeskujuks on Saksa tsiviilkohtumenetluse seadustiku (sks *Zivilprozessordnung*, ZPO) § 721 lõige 7, mille kohaselt ei anta tähtajalise üürilepingu lõppemisel tähtaja möödumise tõttu vabatahtlikuks täitmiseks lisaaega. Samas võib kohus sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral määrata väljakolimistähtaja maksimaalselt lepingus kokkulepitud tähtaja lõppemiseni. Selline regulatsioon aitaks selgemalt eristada tähtajalise lepingu loomuliku lõppemist ja erakorralist lõpetamist ning tagada õiguskindluse nii üürniku kui ka üürileandja jaoks.¹¹ Selliste lahendite puhul on võimalik täitemenetlus alata kohe pärast kohtulahendi jõustumist. Kohtutäitur ei anna ka sellise lahendi täitmiseks vabatahtliku täitmise tähtaega. Arvestades, et kohtutäituril tuleb täitmisteade kätte toimetada vähemalt 14 päeva enne sundtäitmist (TMS-i § 180 lõige 2), jääb ka sellise lahendi täitmisel võlgnikule mõistlik aeg kinnisasja vabastamiseks.

Kohus annab kohtulahendi jõustumisest arvates kuni kolmekuulise tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Tähtaja määramisel saab kohus võtta arvesse asjaolusid, mis võiksid konkreetsel juhul näiteks eluruumi mõistlikku vabastamise aega mõjutada, sh kas eluruumis elavad alaealised, valdaja tervislik seisund, aastaaeg, muu eluruumi leidmise reaalne võimalus.

Kohus võib muudatuse kohaselt poole taotluse alusel mõjuval põhjusel täitmise tähtaega muuta ka pärast kohtulahendi jõustumist. Kuivõrd taotluse vabatahtliku täitmise tähtaeg saabub pärast otsuse jõustumist ja enne täitemenetluse algatamist, nähakse ette võimalus mõjuval põhjusel vabatahtliku täitmise tähtaega muuta. Tähtaja muutmine võib tähendada nii esialgu määratud tähtajast pikema kui ka lühema tähtaja määramist.

Kui kohus on ekslikult jätnud taotluse vabatahtliku täitmise tähtaja andmata, tuleb sellise tähtaja andmine lahendada TsMS-i § 448 kohaselt täiendava otsusega.

Eelnõu § 2 punktiga 3 täiendatakse TsMS-i § 448 lõiget 1 punktiga 6 ja sätestatakse, et juhul kui kohus on jätnud TsMS-i § 445 lõike 1² kohaselt taotluse vabatahtliku täitmise tähtaja määramata, tuleb kohtul teha täiendav otsus ja määrata vabatahtliku täitmise tähtaeg.

Eelnõu § 2 punktiga 4 täiendatakse TsMS-i § 460 lõikega 1¹. Kehtiva õiguse ja kohtupraktika kohaselt saab kohtulahendi alusel üldjuhul välja tõsta:

- 1) valdajad, kes on kohustatud isikutena kohtulahendis kui täitedokumendis nimeliselt märgitud;
- 2) õigusjärglased, kes on saanud valduse kohustatud isikult (TsMS-i § 460 lõige 1, TMS-i § 18);

¹¹ A. Hussar. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 54.

- 3) valdajad, kelle puhul on täiesti ilmne, et nende otsesesse valdusse on asi antud väljanõudmise vältimiseks (TMS-i § 181 lõige 2). Riigikohus on selgitanud, et TMS-i § 181 lõiget 2 tuleb kohaldada kitsendavalt¹²;
- 4) isikud, keda ei saa valdajaks lugeda: külalised, töötajad, alaealised lapsed.

Siiski ei tähenda otsuse kehtivus õigusjärglase suhtes, et otsus oleks õigusjärglase suhtes ka automaatselt täidetav. Kui otsus kehtib TsMS-i § 460 kohaselt õigusjärglase suhtes, saab õigusjärglane või teine pool taotleda otsuse täitmisele võtmist TMS-i § 18 lõike 1 alusel, kui tal on võimalik õigusjärglase olemasolu TMS-i § 18 lõikes 1 sätestatud viisil (kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumendiga) tõendada, mis aga „ootamatu“ üürniku puhul vaevalt võimalik on. Praktikas jääb sissenõudjale niisiis üksnes võimalus esitada TMS-i § 18 lõike 3 järgi hagi võlgniku vastu nõudega tunnustada täitedokumendist tuleneva õiguse või kohustuse üleminekut.¹³

Austria tsiviilkohtumenetluse seadustiku (sks *Zivilprozessordnung*, ZPO) § 568 eeskujul pakutakse eelnõus välja regulatsioon, mille järgi kehtivad üürniku suhtes tehtud kohtuotsused ka isikute suhtes, kes on oma kasutusõiguse saanud üürnikult, st üürniku vastu suunatud täitedokumendi alusel saab välja tõsta kõik ruumis viibivad isikud.

See säte võimaldab üürileandjal põhiüürniku kui võlgniku vastu algatatud täitemenetluses saavutada ka allüürniku ja tema vallasvara väljatõstmise. Seega luuakse laiendatud sundtäitmise võimalus kolmandate isikute vastu, kelle kasutusõigus tuleneb otseselt võlgnikult. Sellist laiendatud sundtäitmise võimalust saab põhjendada sellega, et põhiüürnik on kohustatud vabastatud üürieseme üürileandjale üle andma ning väljatõstmise hõlmab isikute ja vallasvara väljaviimist.¹⁴ Ka TMS-i § 180 lõike 3 teise lause kohaselt kuuluvad väljatõstmisele nii asjad kui ka isikud.

Üüriõiguse analüüsis selgitatakse muudatuse eeskujuks oleva Austria õiguse mõju järgnevalt:¹⁵

Austria ZPO § 568 ei kohaldu kolmanda isiku suhtes juhul, kui tema õigus oli juba enne vaidluse algust tekkinud ja hageja teadis või pidi teadma, et tegemist on iseseisva valdajaga, kelle vastu oleks tulnud esitada eraldi hagi. Ka ei ole Austria ZPO § 568 kohalduv olukorras, kui kolmanda isiku valdus ei ole saadud üürnikult, vaid sellel on teistsugune õiguslik alus (nt iseseisev leping omanikuga).

Austria ZPO § 568 ei muuda kolmandat isikut menetlusosaliseks. See tähendab, et kolmandal isikul on õigus kaitsta oma positsiooni sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagiga (EO § 37 Exszindierungsklage; vrd TMS § 222 lg 1). Kuigi ZPO § 568 sätestab, et üürniku vastu saavutatud üürilepingu lõpetamine on jõus ja täidetav ka allüürniku suhtes, ei mõisteta seda res judicata laiendamisena, vaid pelgalt põhiüürilepingu lõpetamise tegelike tagajärgede mõjuna allüürile andjale. Kohtupraktika kohaselt ei ole ZPO §-s 568 nimetatud isikud täitemenetluse pooled res judicata puudumise tõttu.

¹² RKTkm 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 25.

¹³ A. Hussar, Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 50, p 4.4.

¹⁴ Ibid, lk 51.

¹⁵ Ibid.

Kokkuvõttes – Austria ZPO § 568 võimaldab kohtuotsuse täitmist kolmanda isiku suhtes olukordades, kus kolmanda isiku valdus või kasutusõigus on tuletatud menetlusosalisest ning puudub iseseisev materiaalõiguslik alus. Selle lahenduse eelis seisneb menetlusökonomias ja õiguskindluses, vältides korduvaid ja sisuliselt kattuvaid vaidlusi. Austria ZPO § 568 ei otsusta kolmanda isiku iseseisvate tsiviilõiguste üle, vaid laiendab põhimenetluses tehtud otsuse mõju normatiivselt hõlmatud olukorrale. Kolmandale isikule on tagatud õiguskaitsevahend Exszindierungsklage'i kaudu (EO § 37), mis võimaldab täitmise lubatavust sisuliselt vaidlustada.

Muudatuse alusel ei otsustata kolmanda isiku iseseisvate tsiviilõiguste üle ja tegemist ei ole tema suhtes *res judicata* mõjuga lahendiga. Kolmas isik ei ole täitemenetluses võlgnik, tal on võimalik oma õigusi kaitsta TMS-i § 222 lõike 1 alusel.

§ 3. Täitemenetluse seadustiku muutmine

Eelnõu § 3 punktiga 1 muudetakse täitemenetluse seadustiku § 180 lõiget 1.

Muudatuse kohaselt nähakse ette, et juhul 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 üksnes juhul, kui kinnisasja väljaandmine toimub sundenampakkumise akti alusel.

Muudatus on seotud sama seaduse eelnõuga tsiviilkohtumenetluse seadustikus ja üürivaidluse lahendamise seaduses tehtavate muudatustega, mille kohaselt hakkavad edaspidi nii kohus kui ka üürikomisjon oma otsustes ise määrama tähtaega, mille jooksul peab kohustatud isik kinnisasja välja andma, üle andma või vabastama.

TMS-i § 180 lõikes 1 sätestatud tuleb kohaldada koosmõjus TMS-i § 25 regulatsiooniga. Kuigi TMS-i § 180 lõige 1 kehtestab täitemenetlustes, kus kinnisasja väljaandmine toimub täitemenetluses läbiviidud enampakkumise akti alusel, täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtajale üksnes maksimaalse piiri (kuni kolm kuud), tuleb minimaalse tähtaja määramisel lähtuda TMS-i § 25 lõikes 1 sätestatust. See tähendab, et ka sellistes kinnisasja väljaandmise täitemenetlustes tuleb võlgnikule anda vähemalt 30 päeva täitedokumendi vabatahtlikuks täitmiseks. Piisava aja jätmine on oluline, kuna täitemenetlustes, kus kinnisasja väljaandmine toimub täitemenetluses läbiviidud enampakkumise akti alusel, võib sissenõudja pöörduda kohtutäituri poole täitemenetluse alustamiseks kohe pärast omaniku kande muutmist kinnistusraamatus. Seetõttu ei pruugi olla kohustatud isikule enne antud võimalust nõuet vabatahtlikult täita.

TMS-i § 25 lõike 1 kohaselt ei või kohtutäituri määratav täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg olla lühem kui 30 päeva. Selle tähtaja eesmärk on võimaldada võlgnikul täita kohustus ühe palgaperioodi jooksul ning soodustada nõude vabatahtlikku täitmist. Puudub objektiivne põhjus, miks seda põhimõtet ei peaks kohaldama ka täitemenetlustes, kus kinnisasja väljaandmine toimub täitemenetluses läbiviidud enampakkumise akti alusel. Praktikas kasutusel olnud 14-päevane minimaalne tähtaeg ei pruugi olla piisav, et kohustatud isik saaks korraldada uue elukoha leidmise, eriti olukorras, kus tegemist on ka tema ülalpeetavaid puudutava küsimusega.

Eelnõu § 3 punktiga 2 muudetakse TMS-i § 180 lõike 2 punkti 1 sõnastust. Muudatuse eesmärk on viia säte kooskõlla sama paragrahvi lõikes 1 tehtavate muudatustega. Edaspidi märgib

kohtutäitur kinnisasja väljaandmise täitemenetluses võlgnikule edastatavas täitmisteates täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaja üksnes juhul, kui selle määramine tuleneb sama paragrahvi lõikest 1.

Ülejäänud täitemenetluste korral, mida viiakse läbi jõustunud kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel, eelneb täitedokumentide sundtäitmisele nii täitedokumendi jõustumine kui ka täitedokumendis vabatahtliku täitmise tähtaja määramine. Sellises olukorras ei ole põhjendatud eeldada, et kinnisasja väljaandmiseks kohustatud isik ei saa ette näha sundtäitmise võimalust või planeerida oma edasist elukorraldust, sealhulgas uue elukoha leidmist. Seetõttu ei ole täiendava vabatahtliku täitmise tähtaja andmine sellistel juhtudel vajalik. Siiski jääb ka eelnimetatud täitedokumentide puhul kehtima TMS-i § 180 lõike 2 esimesest lausest tulenev 14-päevane etteteatamise tähtaeg. Elukohast väljatõstmine kujutab endast intensiivset põhiõiguste riivet ning seetõttu ei ole põhjendatud, et sundtäitmine toimuks ilma etteteatamiseta. See on oluline muu hulgas põhjusel, et kohustatud isiku eluline või majanduslik olukord võib täitedokumendi tegemise ja selle sundtäitmisele esitamise vahelisel ajal muutuda.

Seetõttu on põhjendatud, et juhul kui täitedokumendis määratud vabatahtliku täitmise tähtaeg on möödunud, teeb kohtutäitur sundtäitmise toiminguid vähemalt 14 päeva möödumisel täitmisteate kättetoimetamisest arvates. Tegemist on kohustatud isiku viimase võimalusega vältida täitedokumendi täitmist sundkorras. Kui nimetatud tähtaja jooksul osutub väljatõstmine kohustatud isiku suhtes mingil põhjusel ebaõiglaseks, on võimalik pöörduda kohtu poole TMS-i § 45 alusel.

Kokkuvõttes kulgeb TMS-i §-s 180 sätestatud täitemenetlus, olenevalt täitedokumendi liigist, edaspidi järgnevalt:

- Kinnisasja enampakkumise akti puhul, määrab kohtutäitur nõude vabatahtliku täitmise tähtaja (TMS-i § 180 lõike 1 alusel). Kohtutäitur toimetab võlgnikule kätte täitmisteate, milles märgitakse nii nõude vabatahtliku täitmise tähtaeg (TMS-i § 180 lõike 2 punkt 1) kui ka kinnisasja sundkorras vabastamise päev (TMS-i § 180 lõike 2 punkt 3). Kuigi ka sellisel juhul jääb formaalselt kehtima TMS-i § 180 lõikest 2 tulenev 14-päevane etteteatamise tähtaeg, on see menetluslikult kaetud nõude vabatahtlikuks täitmiseks antava tähtajaga.
- Juhul kui täitedokumendis on pärast selle jõustumist juba nähtud võlgnikule ette vabatahtliku täitmise tähtaeg (kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse puhul), ei määra kohtutäitur täitemenetluses täiendavat tähtaega ega märgi seda ka täitmisteates. Selline välistus järeldeb TMS-i § 180 lõike 2 punktist 1. Sellisel juhul märgib kohtutäitur täitmisteates üksnes kinnisasja sundkorras vabastamise päeva (TMS-i § 180 lõike 2 punkt 3), mis ei tohi olla varasem kui 14 päeva täitmisteate kättetoimetamisest arvates (TMS-i § 180 lõike 2 esimene lause). Sama loogika kehtib ka siis, kui täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaega tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 445 lõike 1² või üürivaidluse lahendamise seaduse § 19 lõike 10 kohaselt ei määrata. Ka siis ei määra kohtutäitur täitemenetluses täiendavat tähtaega ega märgi seda täitmisteates.

Toimingu eest makstava tasu puhul tuleb täpsustada, et kui kohtutäitur algatab täitemenetluse pärast täitedokumendis märgitud vabatahtliku täitmise tähtaja möödumist, ei kohaldu täitemenetluse seadustiku § 25 lõikes 2 sätestatud menetluse põhitasu pooles ulatuses tasumise õigus. Sellisel juhul tuleb võlgnikul tasuda menetluse põhitasu täies ulatuses.

§ 4. Üürivaidluse lahendamise seaduse muutmine

Eelnõu § 4 punktiga 1 täiendatakse üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 8 lõikega 5. Vt selle kohta selgitusi TsMS-i §-ga 393¹ täiendamise käsitlemise juures. Kuivõrd eluruumi vabastamise nõudeid lahendatakse ka üürivaidluskomisjoni menetluses, tuleb vastav muudatus teha ka üürivaidluse lahendamise seaduses.

Eelnõu § 4 punktiga 2 täiendatakse ÜVLS-i § 19 lõigetega 9 ja 10. Vt selle kohta selgitusi TsMS-i § 445 lõigetega 1¹ ja 1² täiendamise käsitlemise juures. Kuivõrd eluruumi vabastamise nõude puhul võib täitedokumendiks olla ka üürivaidluskomisjoni otsus, tuleb vastav muudatus teha ka üürivaidluse lahendamise seaduses.

Eelnõu § 4 punktiga 3 täiendatakse ÜVLS-i § 23 lõiget 1. Vt selle kohta selgitusi TsMS-i § 460 lõikega 1¹ täiendamise käsitlemise juures. Kuivõrd eluruumi vabastamise nõude puhul võib täitedokumendiks olla ka üürivaidluskomisjoni otsus, tuleb vastav muudatus teha ka üürivaidluse lahendamise seaduses.

§ 5. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja täitemenetluse seadustiku rakendamise seaduse muutmine

Eelnõu § 6 punktiga 1 täiendatakse seadust §-ga 11¹¹. Rakendussäte reguleerib vabatahtliku täitmise tähtaja andmist enne seaduse jõustumist tehtud kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel algatatud täitemenetluses. Sellisel juhul kohaldatakse täitemenetluses vabatahtliku tähtaja määramisel kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse tegemise ajal kehtinud TMS redaktsiooni § 180 lõiget 1.

Eelnõu § 6 punktiga 2 täiendatakse seadust järelhindamise sättega, mis kohustab Justiits- ja Digiministeeriumit hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks analüüsima selliste seadusemuudatuste mõju ja tulemuslikkust, mis kehtestatakse tsiviilkohtumenetluses ja täitemenetluses seoses kinnisasja üleandmise, väljaandmise või vabastamisega.

§ 6. Võlaõigusseaduse, tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja rahvusvahelise eraõiguse seaduse muutmine

Seadust täiendatakse järelhindamise sättega seoses makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamisega (§ 15¹). Eelnõus nähakse ette, et Justiits- ja Digiministeerium analüüsib hiljemalt 2030. aasta 31. detsembriks makseviivituse korral üürilepingu erakorralise ülesütlemise tähtaja lühendamise mõju ja tulemuslikkust.

§ 7. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub 2027. aasta 1. oktoobril. Seaduse jõustumisaja valikut on põhjendatud seletuskirja 9. osas antud selgitustes.

3.2. Põhiseaduspärasuse analüüs

Üürilepingu erakorralise ülesütlemise ja sellele järgneva eluruumist väljatõstmisega kaasneb intensiivne sekkumine isiku kodu puutumatuse õigusesse (PS-i § 33, Euroopa inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni (EIÕK) artikkel 8).

Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüsis leiti, et kuivõrd Eesti kehtiv üüriregulatsioon võimaldab teatud osas ajavaru kuhjumist nii materiaaloiguse kohaselt (maksetähtaeg, täiendav tähtaeg ja VÕS-i § 316 künnised) kui ka sellele järgnevas kohtu- ja täitemenetluses, järeldub siit, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise ajaraami mõningane lühendamine ei oleks põhiõiguste seisukohalt problemaatiline, kui see järgib Šveitsi mudeliga sarnast loogikat¹⁶: varajane ja selge hoiatus, piiratud täiendav tähtaeg ning kohtuliku sekkumise võimalus erandjuhtudel. Selline lahendus võib paremini vastata proportsionaalsuse nõudele kui süsteem, kus ajategur koguneb mitmes menetlusfaasis ilma selge normatiivse põhjendusest.¹⁷

Praeguse eelnõuga muudetakse VÕS-i nii, et makseviivitus võib anda üürileandjale ülesütlemise võimaluse siis, kui üürnik on viivituses vähemalt ühe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega. Üürniku kaitseks säilib täiendava tähtaja andmise kohustus, mida pikendatakse seniselt 14 päevalt 30 päevale, ning elu- ja äriruumi üürilepingu puhul jäävad kehtima ülesütlemisavalduse vormi- ja sisunõuded, sealhulgas vaidlustamisviide.

Üürilepingu erakorralise ülesütlemise ajaraami proportsionaalsuse hindamisel EIÕK artikli 8 ja PS-i § 33 kontekstis tuleb arvestada nii lepingu lõpetamise materiaaloiguslikke eeldusi kui ka sellele järgnevaid menetluslikke tagatisi. Regulatsiooni kujundamisel tuleb tagada õiglane tasakaal ühelt poolt üürniku kodu puutumatuse ning teiselt poolt üürileandja omandipõhiõiguse ja tõhusa õiguskaitse vajaduse vahel. Seetõttu on asjakohane hinnata maksetähtaja regulatsiooni, lepingu ülesütlemisele eelnevaid ja järgnevaid tähtaegu ning kohtuliku ja täitemenetlusliku kaitse võimalusi nende koosmõjus.

Eelnõukohased muudatused riivavad eelkõige üürniku õigust kodu puutumatusele ning võivad eluruumi üürilepingu puhul mõjutada ka tema üldist vabaduspõhiõigust ja varalisi huve. Samal ajal tuleb arvestada üürileandja põhiõigustega, eeskätt omandipõhiõigusega ning ettevõtlusvabadusega juhul, kui eluruumi või muu ruumi üürile andmine toimub majandus- või kutsetegevuse raames. Põhiseaduspärasuse hindamisel tuleb seega kaaluda ühelt poolt üürniku vajadust säilitada elukoht ja saada enne lepingu lõppemist tegelik võimalus rikkumine kõrvaldada ning teiselt poolt üürileandja õigust saada oma vara kasutamise eest kokkulepitud tasu ja kasutada tõhusaid õiguskaitsevahendeid olukorras, kus lepingupartner oma põhikohustust ei täida.

Muudatustel on legitiimne eesmärk. Nende eesmärk on tagada üürileandjale makseviivituse korral tõhusam õiguskaitse, vähendada põhjendamatut ajakulu üüripinna vabastamisel ning seeläbi toetada toimivat ja usaldusväärset üüriturgu. Üürileandja kanda jääv pikaajaline makseviivitus ja sellele lisanduv kohtu- või täitemenetluse viibimine võib muuta eluruumi või muu ruumi väljaüürimise ebamõistlikult riskantseks. Kui seadus ei võimalda üürileandjal olulisele makseviivitusele mõistliku aja jooksul reageerida, võib see vähendada valmisolekut eluruumi üüriturule tuua ning mõjutada laiemalt eluaseme kättesaadavust.

Kavandatud abinõud on sobivad eesmärgi saavutamiseks, sest need võimaldavad üürileandjal alustada ülesütlemise protsessi varem juhul, kui võlgnevus vastab seaduses nimetatud selgele miinimumlävendile. Samal ajal ei võimalda eelnõu lepingu lõpetamist üksnes marginaalse või

¹⁶ Eesti mudel juba järgib Šveitsi õiguse üldist loogikat (hoiatus + täiendav tähtaeg), kuid „käivituskünnis“ on seotud kahe maksetähtpäeva või kahe kuu võlga.

¹⁷ Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs (lk 33–36).
<https://www.justdigi.ee/sites/default/files/documents/2026-04/%C3%9C%C3%BCri%C3%B5iguse%20anal%C3%BC%C3%BCs%202026.pdf>

juhusliku võlgnevuse tõttu. Ülesütlemise võimalus on seotud vähemalt ühe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude võlgnevusega ning üürnikule tuleb üldjuhul anda 30-päevane täiendav tähtaeg võlgnevuse tasumiseks. Seetõttu ei ole tegemist automaatse ega kohese eluruumi kaotusega, vaid etapilise regulatsiooniga, mille keskmeks on üürniku hoiatamine ja talle rikkumise kõrvaldamise võimaluse andmine.

Muudatused on vajalikud, sest kehtiv regulatsioon võib praktikas viia mitme järjestikuse tähtaja kumuleerumiseni. Üürileandja peab arvestama maksetähtaja möödumise, ülesütlemise eelduste täitumise, täiendava tähtaja andmise, kohtumenetluse, kohtulahendi vabatahtliku täitmise tähtaja ning täitemenetluses antavate täiendavate tähtaegadega. Selline ajaraam võib teatud juhtudel kujuneda ebaproportsionaalselt pikaks, eriti kui üürnik kasutab enda kaitseks mõeldud menetluslikke võimalusi üksnes valduse pikendamiseks. Eelnõu ei kõrvalda üürniku menetluslikke kaitsevõimalusi, vaid jaotab need selgemalt ning väldib samasisuliste tähtaegade põhjendamatu kordumist.

Muudatused on mõeldud, sest üürniku kaitseks säilib mitu sisulist ja menetluslikku tagatist. Esiteks peab makseviivitus vastama seaduses sätestatud miinimumlävendile. Teiseks tuleb üürnikule üldjuhul anda 30-päevane täiendav tähtaeg, mis on pikem kui kehtivas õiguses ette nähtud 14-päevane tähtaeg. Kolmandaks peavad elu- ja äriruumi üürilepingu ülesütlemisavalduses sisalduma seaduses ettenähtud andmed, sealhulgas ülesütlemise alus ja eluruumi üürilepingu puhul vaidlustamise kord ja tähtaeg. Neljandaks säilib kohtuliku kontrolli võimalus, sh võimalus hinnata ülesütlemise eelduste esinemist, ülesütlemisavalduse kehtivust ja vajaduse korral valduse vabastamiseks antavat tähtaega.

Ka kohtumenetluse ja täitemenetluse muudatuste puhul on arvestatud põhiõiguste kaitse vajadusega. Kohtule antakse kohustus määrata kinnisasja väljaandmise, üleandmise või vabastamise asjades vabatahtliku täitmise tähtaeg juba kohtulahendis. See tähendab, et isiku elulisi asjaolusid saab hinnata kohtumenetluses, kus pooltel on võimalik esitada oma seisukohad ja tõendid. Tähtaja määramisel saab kohus arvesse võtta muu hulgas seda, kas eluruumis elavad alaealised, kas isikul on erivajadus või muu abivajadus, milline on tema võimalus leida uus elukoht ning milline on üürileandja huvi saada valdus tagasi mõistliku aja jooksul. Lisaks säilib võimalus mõjuval põhjusel tähtaega muuta.

Põhiõiguste kaitset toetab ka kohaliku omavalitsuse teavitamise kohustus. Kui kohtule või üürikomisjonile saab teatavaks, et vaidluselust eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik, tuleb sellest teavitada valla- või linnavalitsust. Tegemist ei ole üürileandja ja üürniku vahelise eraõigusliku vaidluse lahendamise asendamisega sotsiaalhoolekande meetmetega, vaid varajase teavitamisega, mis võimaldab kohalikul omavalitsusel hinnata abivajadust ning vajaduse korral kavandada sobivaid meetmeid enne sundtäitmise etappi.

Kohtuotsuse mõju laiendamine üürnikult kasutusõiguse saanud isikutele ei tähenda nende iseseisvate õiguste lõplikku otsustamist ega nende suhtes *res judicata* mõju tekitamist. Muudatus puudutab täidetokumendi täidetavust olukorras, kus kolmanda isiku valdus või kasutusõigus on tuletatud võlgnikust üürnikult. Sellisel isikul säilib võimalus kaitsta oma õigusi TMS-i § 222 alusel, kui ta leiab, et sundtäitmine riivab tema iseseisvat õigust. Seetõttu on muudatus piiratud ulatusega ja suunatud eeskätt olukordadele, kus muidu tuleks sisuliselt sama valduse vabastamise nõuet menetleda korduvalt.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõus kasutatavad terminid toetuvad VÕS-i, TsMS-i ja TMS-i olemasolevatele terminitele.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

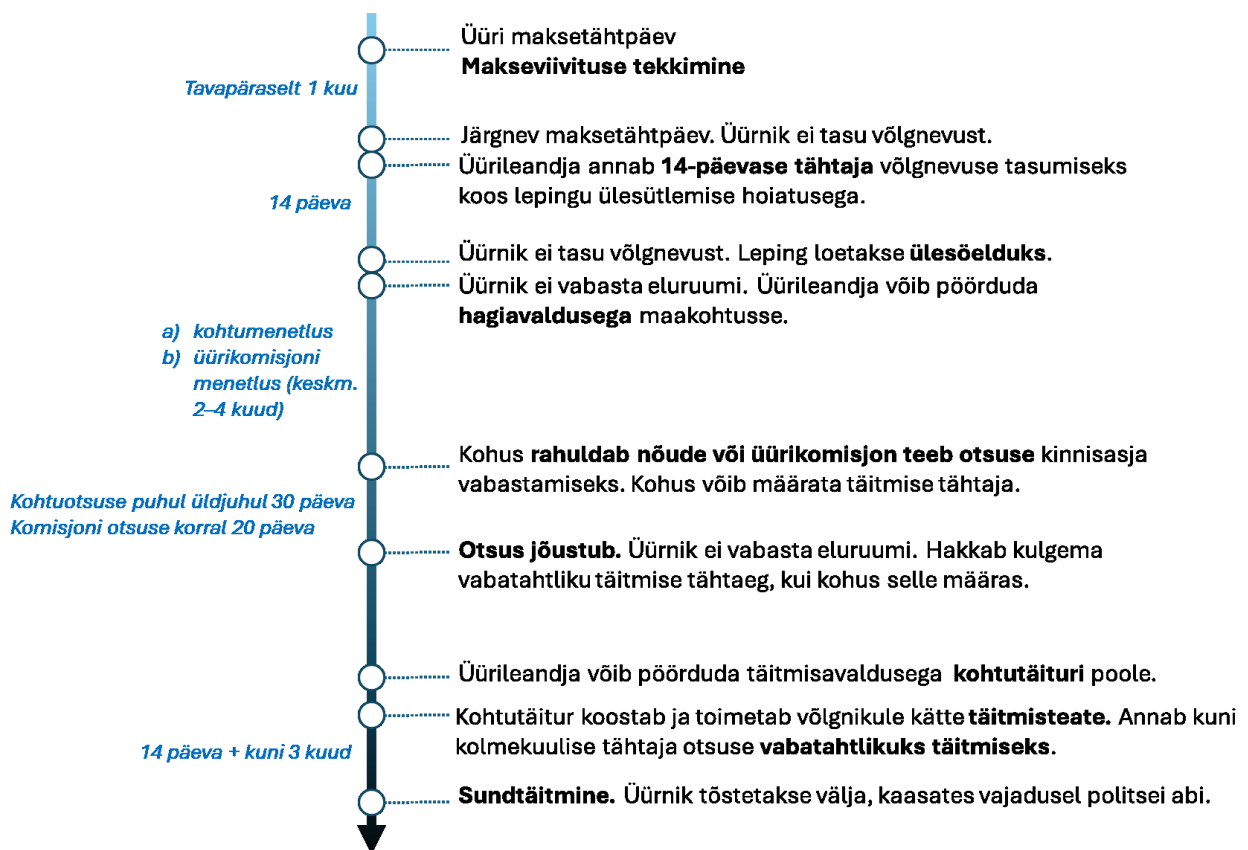
Üüriõigus ei ole EL-i tasandil harmoneeritud. Tulenevalt üüriõiguse iseloomust on see siiski kaudselt seotud eri valdkondade poliitika ja õigusega. Euroopa Komisjoni president Ursula von der Leyen avalikustas 2024.–2029. aasta poliitilises tegevuskavas, et Euroopa Komisjoni uus koosseis esitab esimese Euroopa taskukohaste eluasemete kava. Euroopa taskukohaste eluasemete kava avalikustati tervikuna 16. detsembril 2025. aastal.¹⁸ Sellele tuginedes on Eesti koostamas Kliimaministeeriumi juhtimisel tegevuskava „Eesti eluasemepoliitika 2025–2035. Kvaliteetse eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus“, milles mainitakse samuti pahatahtlike üürivõlglaste teemat küsimusena, mis vajab tegelemist.

6. Seaduse mõjud

Eelnõuga muudetakse üürilepingu erakorralise ülesütleamise regulatsioon üürileandja jaoks soodsamaks ning lühendatakse (menetlus)etappe, mida üürileandjal tuleb läbida juhul, kui võlgnikust üürnik ei vabasta üüripinda. VÕS-i muudatusega kiirendatakse üürilepingu erakorralist ülesütlemist. TsMS-i ja ÜVLS-i muudatusega nähakse kohtule ja üürivaidluste komisjonile ette kohustus anda üürnikule edaspidi tähtaeg otsuse vabatahtlikuks täitmiseks. TSM-i muudatusega lühendatakse täitemenetluses nõude vabatahtliku täitmise aega 14 päevani.

Muudatuste eesmärk on tõhustada pahatahtlike võlgnikest üürnike väljatõstmist ning seeläbi soodustada Eesti üürituru tõrgeteta toimimist.

¹⁸ European Affordable Housing Plan. https://housing.ec.europa.eu/european-affordable-housing-plan_en



Joonis 1. Üüripinna vabastamine kehtiva korra kohaselt alates makseviivituse tekkimisest kuni sundtäitmiseni.

Kehtiva korra kohaselt on võimalik üürileping üles öelda pärast kahte järjestikust maksetähtpäeva, mil üürnik ei ole lepingukohast üüri või üüritud asjaga seotud kulusid tasunud, sellele lisandub 14-päevane täiendav tähtaeg. Kuigi VÕS jätab lepingupooltele õiguse üüri arvestamise aluseks olev ajavahemik lepinguga kokku leppida, on tavapärane praktika, et üüri arvestatakse ühe kuu kaupa. Seega on tavapärasel juhul üürileandjal praegu võimalik leping üles öelda umbes 2,5 kuud pärast viimast tasutud makset.

VÕS-i § 316 lõigete 1 ja 3 muutmisega lüheneb periood, mis jääb makseviivituse tekkimise ja lepingu ülesütlemise võimaluse vahele. Tavapärase ühekuulise maksetähtajaga lepingu puhul tähendab see üürileandja jaoks kahe kuu eest saamata jäänud tulu, millele võivad lisanduda kulud seoses kommunaalmaksete jm kõrvalkulude tasumisega. Lihtsustatud kujul illustreerib eelnõuga kavandatavat muudatust joonis 2.

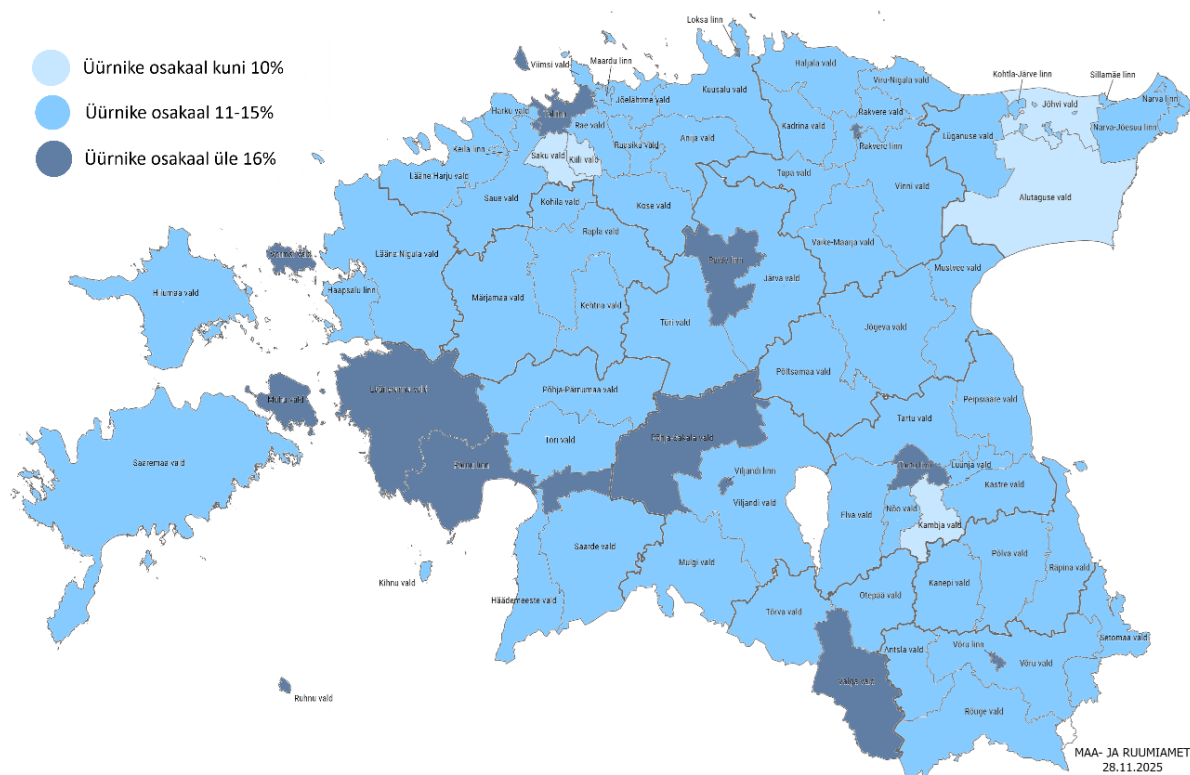


Joonis 2. Üüripinna vabastamise protsess eelnõuga kavandatud muudatuste kohaselt.

Üürilepingud lõppevad tavapäraselt tähtaja möödumisega (tähtajalised lepingud) või korralise ülesütlemisega (tähtajatud lepingud), vaid väike osa öeldakse üles erakorraliselt tasumisega viivitamise tõttu. Täpsed andmed erakorralise ülesütlemise kohta puuduvad, kuid kõigist üürisuhetest moodustavad need eeldatavasti marginaalse osa.

Kohtusse või üürivaidluskomisjoni jõuab veelgi väiksem osa üürivaidlustest. Tallinnas asuva eluruumi üürimisest tekkinud vaidlusi lahendab Tallinna üürikomisjon, kelle poole võib pöörduda nii üürileandja kui ka üürnik. 2025. aastal jõustus komisjoni otsus 46 üürivaidlusasjas, millest 11 puhul sisaldas üürikomisjonile esitatud nõue eluruumi vabastamist. Seejuures oli neis üldjuhul vaidlejaks avaldaja ehk üürileandja Tallinna linn. Üürikomisjoni menetlus kestis tavapäraselt 2–4 kuud alates avalduse esitamisest kuni komisjoni otsuse tegemiseni.¹⁹ Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas (ÜVLS-i § 22 lõige 1).

¹⁹ Tallinna üürikomisjoni jõustunud otsused (06.05.2026). [Tallinna üürikomisjon | Tallinn](#)



Joonis 3. Üüripinnal (korteris või eramus) elavate elanike osakaal kohaliku omavalitsuse üksustes 2021. aastal.²⁰

Muudes Eesti piirkondades tuleb üürileandjal pöörduda eluruumi vabastamise nõudega kohtusse. Eelnõu kohaselt nähakse TsMS-i § 445 muudatusega ette, et kui kohtuvaidluses otsustatakse kinnisasja väljaandmine, üleandmine või vabastamine, peab kohus andma kuni kolmekuulise tähtaja lahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Vabatahtliku täitmise tähtaeg hakkab kulgema kohtuotsuse jõustumisest. Kehtiva korra kohaselt on vabatahtliku täitmise tähtaja andmise võimalus – kuid mitte kohustus – nii kohtul kui ka hiljem kohtutäituril. Eelnõuga kavandatakse lahendust, et vabatahtliku täitmise tähtaja annab edaspidi vaid kohus.

Lahendus suurendab protsessi ettearvatavust üürileandja (hageja) jaoks, kes taotleb üüripinna vabastamist võlglasest üürnikust. Kohtuotsuse jõustumisel on üürileandjal kindlus, et juhul kui üürnik ei vabasta üüripinda ka vabatahtliku täitmise tähtaja saabudes, on võimalik otsus sundkorras täita üsna kiiresti – TMS-i § 180 muudatusega sätestatakse, et kui täitedokumendi vabatahtliku täitmise tähtaeg on möödunud, on täitemenetluses nõude vabatahtliku täitmise tähtaeg 14 päeva. Täitedokument võib olla nii kohtuotsus kui ka Tallinna üürikomisjoni otsus.

Kuigi eelnõu eesmärk on lihtsustada kinnisasja vabastamist võlgnikust üürnikust, on mõjutatud sihtrühm oluliselt suurem kui üksnes üürileandjad ja probleemsed üürnikud. Tabelis 1 on kokku võetud VÕS-i, TsMS-i ja TMS-i muudatustest puudutatud sihtrühmad.

²⁰ Joonise alusandmed pärinevad 2021. aasta rahva ja eluruumide loendusest (07.05.2026). [RL21803: RAHVASTIK SOO, VANUSERÜHMA, ELURUUMI TÜÜBI JA KASUTAMISE ALUSE NING ELUKOHA \(HALDUSÜKSUS\) JÄRGI, 31. DETSEMBER 2021. Statistika andmebaas](#)

Tabel 1. Ülevaade sihtrühmadest, keda võivad eelnõukohased muudatused mõjutada.

Sihtrühmad	
VÕS-i muudatused	• Üürnikud, sh nii füüsilised kui ka juriidilised isikud • Üürileandjad, sh nii füüsilised kui ka juriidilised isikud
ÜVLS-i muudatused	• Võlgnikust üürnikud • Tallinna üürikomisjon • Valla- ja linnavalitsused
TsMS-i muudatused	• Kohtud, eelkõige maakohtud, aga edasikaebe puhul ka teised kohtuastmed • Menetlusosalised kinnisasja väljaandmist, üleandmist või vabastamist puudutavates vaidlustes, sh üürnikud ja üürileandjad • Muud isikud, kes kasutavad vaidlusalust üüripinda • Valla- ja linnavalitsused
TMS-i muudatused	• Isikud, kelle suhtes väljatõstmise otsus sundtäidetakse • Kohtutäiturid

Üürileandjad

Muudatused on üürileandjate vaatest positiivsed, mõjutades otseselt nende tulusid ja kulusid. Mõju on küll eelkõige majanduslikku laadi, kuid tuleb arvestada, et pikale veninud ja keerulistel üürivaidlustel võib olla füüsilisest isikust üürileandjatele ka psühholoogiline mõju. Üldjuhul on üürisuhtes nõrgem osapool üürnik, kuid see ei pruugi iga konkreetse juhtumi puhul nii olla. Muudatused puudutavad ka üürilepinguid, mille üheks või mõlemaks pooleks, näiteks üürnikuks, on juriidiline isik.

Maksu- ja Tolliameti andmetel deklareeris 2024. aastal rendi- või üüritulu 45 358 füüsilist isikut.²¹ Tegemist on indikatiivse näitajaga sihtrühma iseloomustamiseks, mis peegeldab vaid üüritulu deklareerimist (lisaks sisaldab renditulu deklareerimist). Tegelik füüsilisest isikust üürileandjate arv on tõenäoliselt suurem. Andmed juriidilisest isikust üürileandjate arvu kohta puuduvad.

Üürileandjate õigused on eelnõukohaste muudatuste tulemusel paremini kaitstud. Üürileandjal on võimalik makseviivituse korral reageerida senisest kiiremini, kui üürnik on viivituses vähemalt ühe kuu üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega. Üldjuhul peab üürileandja andma üürnikule 30-päevase täiendava tähtaja võlgnevuse tasumiseks ning võib hoiatada, et tähtaja jooksul tasumata jätmise korral loetakse leping ülesõelduks. Muudatuste tulemusel on üürileandjatele tagatud üürisuhtes tõhusam õiguskaitse, kuid lepingu lõpetamist ei võimaldata üksnes marginaalse või juhusliku võlgnevuse tõttu.

Valdav osa üürisuhteid ei lõppe lepingu erakorralise ülesütlemisega ning veelgi väiksem on nende juhtumite osakaal, kus üürnik ei nõustu vaatamata lepingu ülesütlemisele üüripinda vabastama. Kohtustatistika põhjal ei ole paraku võimalik täpselt tuvastada, kui palju taolisi vaidlusi kohtusse jõuab. Analüüsides Tallinna üürikomisjoni otsuseid, asjaõigust puudutavaid vaidlusi maakohtutes ja täitemenetluse andmeid, võib hinnata, et vaidluste koguarv on siiski väike – aasta jooksul jõuab kohtusse või üürikomisjoni kuni paarkümmend vaidlust, milles nõutakse võlgnikust üürniku väljatõstmist.

²¹ Maksu- ja Tolliameti andmed füüsiliste isikute tuludeklaratsioonide kohta (07.05.2026). [Statistika ja avaandmed | Maksu- ja Tolliamet](#)

TsMS-i ja TMS-i muudatused mõjutavad seega marginaalset osa kõigist üürileandjatest. Samas võivad pikale veninud juhtumite puhul kulud ja saamata jäänud tulu ulatuda tuhandetesse eurodesse. Need muudatused ei pruugi puudutada suurt osa üüriturust, kuid nendel juhtudel, mil üüripinna vabastamine on kujunenud ebamõistlikult pikaajaliseks protsessiks ning üürniku käitumist võib hinnata pahatahtlikuks, oleks kirjeldatud TsMS-i ja TMS-i muudatustel üürileandja jaoks tuntav positiivne mõju, mis ongi käesoleva eelnõu laiem eesmärk.

Üürileandja saamata jäänud tulu

Viimase rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas 2021. aastal Eestis 561 655 leibkonda, kellest 102 958 (18%) elas üüritud korteris või eramus. Üüritavate eluruumide hulgas on enim kahetoalisi kortereid. Kahetoalises korteris elas 37 907 leibkonda ehk ligikaudu 37% üüripinnal elavatest leibkondadest. Kahetoalise korteri mediaan keskmine hind üürilevõtja jaoks on ühe suurema kinnisvara portaali andmetel praegu ligikaudu 550 eurot kuus.

Kehtiva korra kohaselt on üürileandjal võimalik üürileping üles öelda umbes 2,5 kuud pärast viimast tasutud makset (eeldusel, et üürnik ei ole tasunud olulist osa võlgnevusest ning et maksetähtaeg on kord kuus). Suur osa üürilepinguid sõlmitakse Tallinnas, kus on pooltel võimalik pöörduda Tallinna üürikomisjoni.

Eeldusel, et üürileandja pöördub üüripinna vabastamise nõudega üürikomisjoni ja komisjoni menetlusaeg vastab tavapärasele, tehakse täitedokumendiks olev otsus keskmiselt 2–4 kuuga. Kui vastustaja ei pöördu vaidlusega kohtusse, jõustub otsus 20 päeva pärast. Eeldusel, et üürileandja pöördub täitedokumendiga koheselt kohtutäituri poole, kes omakorda annab üürnikule maksimaalse ehk kolmekuulise vabatahtliku täitmise tähtaja, kulub sundkorras täitmiseni veel 3,5–4 kuud.

Võttes arvesse kõiki kirjeldatud etappe, võib ajavahemik, mil kinnisrasi oli üürniku kasutuses, kuid too ei järginud üürilepingust tulenevat tasu maksmise kohustust, kujuneda üürileandja jaoks äärmiselt pikaks. Kirjeldatud eelduste korral kuluks viimasest tasutud üürimaksest kuni üüripinna sundkorras vabastamiseni keskmiselt 8,5–11 kuud. Tüüpilise kahetoalise korteri puhul tähendaks see üürileandjale saamata jäänud tulu suurusjärgus **4700–6000 eurot**.* Lisaks võivad sel perioodil üürileandja kanda jääda kommunaalmaksete kulud ja hoone korrashoiuga seotud kulud, kui üürnik neid ei tasu.

Tuleb siiski rõhutada, et iga üürivaidlus ja selle asjaolud on erinevad ning tegelik aja- ja rahakulu võib varieeruda suures ulatuses.

** Hinnangutes on kasutatud Statistikaameti avaldatud 2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmeid (tabel RL21822) ja kinnisvara portaali www.kv.ee andmeid kahetoaliste korterite üürihindade kohta eelnõu koostamise ajal. Arvestatud ei ole tulu maksustamise mõju.*

Üürnikud

2021. aasta rahva ja eluruumide loenduse andmetel elas üüritud eluruumis 206 998 inimest ehk 16% Eesti elanikest.²² Üürnike osakaal oli keskmisest suurem noorte täiskasvanute hulgas ja keskmisest väiksem eakate hulgas.²³ Juriidiliste isikute üürisuhete kohta registriandmed puuduvad, kuid võib eeldada, et äripinna üürimine on ettevõtjate hulgas tavapärane praktika.

Eelnõuga kavandatavad muudatused soodustavad paremat maksedistsipliini üüri ja kõrvalkulude tasumisel. Üldjuhul täidavad üürnikud üürilepingust tulenevaid kohustusi tähtaegselt ning kui esinebki makseviivitusi, on nende põhjus sageli inimlik unustamine või ajapuudus, mitte makseraskused. VÕS-i muudatused soodustavad üüri tasumist maksetähtjaks, et vältida lepingu ülesütlemise hoiatust.

Kavandatavad muudatused mõjutavad negatiivselt seda osa üürnikest, kellel esineb makseraskusi. Riskirühma kuuluvad näiteks väiksema või ebastabiilse sissetulekuga üürnikud, üürnikud, kellel on sotsiaalsed või toimetulekuprobleemid (nt sõltuvuskäitumine), ning paljulapselised leibkonnad. Samas võib ootamatust sündmusest tulenevaid makseviivitusi esineda kõigil, olenemata sotsiaalmajanduslikust olukorrast. Edaspidi tuleb üürnikel arvestada ka VÕS-i § 316 lõikest 5 tuleneva erisusega – makseviivituse korral võib üürileandja lepingu üles öelda ilma täiendavat tähtaega andmata, kui üürnik on võlgnevusele eelnenud aasta jooksul vähemalt kahel korral täitnud kohustused alles täiendava tähtaja jooksul või pärast seda.

Kokkuvõttes toovad kavandatavad muudatused kaasa üürnike seadusest tuleneva kaitse vähenemise võrreldes kehtiva regulatsiooniga. Sellega kaasneb risk, et makseraskustesse sattunud üürnikud ja nende pereliikmed võivad senisest sagedamini jääda eluasemest ilma, mis omakorda võib suurendada survet sotsiaalsüsteemile.

Kohtud ja Tallinna üürikomisjon

TsMS-i § 445 muudatuse tulemusel peab kohus edaspidi alati andma tähtaja kohtulahendi vabatahtlikuks täitmiseks. Kuni kolmekuuline tähtaeg hakkab kulgema alates kohtulahendi jõustumisest (üldjuhul 30-päevase apellatsioonitähtaja möödumisel). Kehtiva õiguse kohaselt on kohtul vabatahtliku täitmise tähtaja määramise võimalus, kuid mitte kohustus.

TsMS-i muudatused puudutavad eelkõige maakohtutes tsiviilasju lahendavaid kohtunikke ja neid abistavaid kohtujuriste. Kohtustatistikas liigituvad üürivaidlused üldjuhul asjaõiguse või võlaõiguse kategooriasse.

Tasub rõhutada, et muudatuse mõju on kohtupidamises laiem kui pelgalt üürivaidlused, sest edaspidi tuleb vabatahtliku täitmise tähtaeg anda kõigis menetlustes, kus otsustatakse kinnisasja väljaandmine, üleandmine või vabastamine. Üürivaidlused moodustavad kohtulahenditest vaid väikse osa. Märksa sagedasem on, et nõue kinnisasja vabastamiseks puudutab vaidlusi endiste elukaaslaste või muul moel seotud isikutega, kes kasutavad kinnisasja õigusliku aluseta. Samuti esineb praktikas nõudeid vabastada pärimise teel saadud kinnisasi või tuleneb selline nõue müügilepingu rikkumisest.

²² Statistikaameti andmebaas, tabel RL21801.

²³ Üürnike osakaal oli suurim vanuserühmas 25–29 eluaastat (27%) ja vähim vanuserühmas 70–79 eluaastat (8%) (Statistikaameti andmebaas, tabel RL21801).

Kohtustatistika ei võimalda määrata täpset kohtuasjade arvu, mida kavandata TsMS-i muudatus puudutab. Ligikaudne hinnang on, et see arv ulatub saja menetluseni aastas. Kohtuväliselt, st Tallinna üürikomisjonis, menetletakse aastas kuni paarkümmend taolist asja (2025. aastal oli 11 menetlust, milles nõuti eluruumi vabastamist).

Kohtutele ja üürikomisjonile tähendab kohustus anda lahendi tegemisel igal juhul vabatahtliku täitmise tähtaeg, et nad peavad uue õigusega tutvuma ja edaspidi kohaldama. Nii mõnelgi juhul on kohus siiski ka praegu kinnisasja vabastamise vaidlustes vabatahtliku täitmise tähtaja andnud, mistõttu ei ole see praktika kohtute jaoks uus. Lisaks on eelnõuga kavas teha erisus tähtajalistele üürilepingutele, mille lõppemise tähtaeg on saabus. Sellisel juhul ei anna vabatahtliku täitmise tähtaega ei kohus ega hiljem kohtutäitur.

Küll aga on kohtute jaoks uus kohustus teavitada valla- või linnavalitsust juhul, kui vaidlusalust eluruumi kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik. Nõue tähendab teatavat töökoormuse suurenemist, kuid eeldatavasti on sellised juhtumid harvad. Kavandata 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. Plaanitav muudatus 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.

Täpseid statistilisi andmeid selliste juhtumite arvu kohta ei ole kohtustatistika põhjal võimalik eraldi välja tuua. Seetõttu ei saa mõju hinnata täpse juhtumite arvuna. Samas on tegemist kitsa kohaldamisalaga menetlusliku teavitamiskohustusega, mille täitmine piirdub teate edastamisega kohaliku omavalitsuse üksusele ega anna KOV-ile kohtumenetluses menetlusosalise õigusi ega too kaasa eraldi kõrvalmenetlust. Sellest tulenevalt ei ole eeldatav mõju kohtute töökoormusele ulatuslik.

Kohtutäiturid

Täitemenetlusele jõuab vaid väike osa juhtumitest, kus üürileping on võlgnevuse tõttu üles öeldud. Valdav osa vaidlustest lahendatakse juba varem – kas lepingupoolte omavahelise kokkuleppe, üürikomisjoni otsuse või kohtulahendi tulemusel.

Tabel 2. Kinnisasja väljaandmine 2022–2025²⁴

Lahendi liik	Arv
Kohtuotsus või määrus tsiviilasjas	87
Muu ametiisiku otsus	9
Täitemenetluslikud dokumendid	82
Vahekohtu otsus	1

²⁴ Hussar, A. Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs, 2026, lk 44.

Tallinna üürikomisjoni otsus	20
Kokku	199

Aastatel 2022–2025 alustati kokku 199 täitemenetlust, kus täidetav nõue seisnes kinnisasja väljaandmises (tabel 2). Aastas tähendab see keskmiselt 50 menetlust. Kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel esitatud nõuded moodustasid pea poole kinnisasja väljaandmistest (pole täpselt teada, kui paljud neist seisnesid üürivaidluses). Ülejäänud olid valdavalt sundenampakkumise alusel tehtud täitemenetlused.

Kohtutäiturite jaoks ei ole TMS-i muudatus, mille kohaselt annab kohtutäitur kinnisasja väljaandmise menetluses vabatahtliku täitmise tähtaja vaid juhul, kui täitedokumendis ei ole seda tehtud, olulise mõjuga. Kohtutäiturite tegevust lihtsustab see äärmiselt vähe, arvestades menetluste väikest arvu ja muudatuse ulatust.

Valla- ja linnavalitsused

Eelnõukohased muudatused mõjutavad vähesel määral ka kohaliku omavalitsuse üksuseid ning nende juures töötavaid lastekaitse spetsialiste ja sotsiaaltöötajaid. Eelnõuga on kavatsust kehtestada kohtutele ja üürikomisjonile kohustus teavitada vastavat valla- või linnavalitsust, kui vaidluse esemeks on eluruumi vabastamine, mida kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik. Muudatuse eesmärk on tagada abivajaduse varane märkamine ja anda KOV-i üksusele võimalus juba varakult arvestada eluruumivajadusega.

Võib eeldada, et osa neist lastest (ja peredest) on juba varem lastekaitsega kokku puutunud, mistõttu on raske hinnata, kui võrd mõjutab muudatus lastekaitse spetsialistide töökoormust. Lisanduvaid juhtumeid on aasta jooksul tõenäoliselt siiski vähe ning need jaotuvad eri piirkondade vahel.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Seaduse rakendamisega ei kaasne riigile otseseid tulusid ega kulusid. Kohaliku omavalitsuse üksused peavad edaspidi menetlema üürikomisjoni ja kohtute teateid juhtumitest, kus taotletakse eluruumi vabastamist, mida kasutab alaealine, muu piiratud teovõimega või abivajav isik. Lisanduvaid juhtumeid on eeldatavasti nii vähe, et otseseid kulusid see kaasa ei too ja töökoormus suureneb marginaalselt. KOV-i üksustest on enim mõjutatud Tallinna linn.

8. Rakendusaktid

Rakendusakte ei ole selle eelnõuga seoses ette nähtud.

9. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub 2027. aasta 1. oktoobril. Selline jõustumisaeg valiti, arvestades eelnõu menetlemise eeldatavat aega ning vajadust jätta seaduse rakendajatele ettevalmistusaeg uue regulatsiooni kohaldamiseks.

Kui rääkida üürilepingu erakorralise ülesütlemise tingimuste muutmisest seoses makseviivitusega, siis uuendatud normid kohalduvad ka enne käesoleva seaduseelnõu muudatuste jõustumist sõlmitud lepingutele. Seaduse jõustumisaeg on kujundatud selliselt, et see võimaldab turuosalistel end uuendustega kurssi viia ning soovi korral oma lepingulisi suhteid ümber kujundada.

10. Eelnõu koostöölastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati koostöölastamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Rahandusministeeriumile, Kliimaministeeriumile ja Sotsiaalministeeriumile. Eelnõu esitatakse arvamuse avaldamiseks Tartu Ülikooli õigusteaduskonnale, Tallinna Ülikooli ühiskonnateaduste instituudile, Tallinna Tehnikaülikooli õiguse instituudile, Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutusele, Eesti Pangaliidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Notarite Kojale, Harju Maakohtule, Viru Maakohtule, Tartu Maakohtule, Pärnu Maakohtule, Tallinna Halduskohtule, Tartu Halduskohtule, Tallinna Ringkonnakohtule, Tartu Ringkonnakohtule, Riigikohtule, Lumi Capital OÜ-le, Domus Kinnisvara OÜ-le ja Rendin OÜ-le.

Eelnõu kohta esitasid märkused ja kommentaarid Riigikohus, Tartu Ringkonnakohus, Harju Maakohus, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Domus Kinnisvara Vahenduse OÜ, Maxima Eesti OÜ ning Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda. Seletus märkustele on antud seletuskirja lisa olevas tabelis (lisa 2).

Algatab Vabariigi Valitsus 2026

(allkirjastatud digitaalselt)