

Justiits- ja Digiministeerium
Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn
E-post info@justdigi.ee

Koopia:
Karin Maisvee
karin.maisvee@justdigi.ee
Kooskõlastuse andmine

20.07.2026.a.

Austatud seaduseelnõu väljatöötajad

Käesoleval ajal on menetluses võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu, mille kohta oodatakse ka huvigruppide seisukohti. Eelnõuga kavandatakse mitmete sätete muutmist seoses üürilepingu lõpetamise ning üüripinna vabastamise regulatsiooniga. Maxima Eesti OÜ sai eelnõu kohta informatsiooni Kaupmeeste Liidult ning sooviks omalt poolt esitada väljatöötavale eelnõule tähelepanekud.

1. Võlaõigusseaduse § 334 täiendamine

Eelnõust nähtub, et põhifookus on füüsilisest isikust üürnikega sõlmitud eluruumide üürilepingutel ning eluruumi vabastamisega seotud probleemidel. Äriruumide üürisuhted pole nii põhjalikult reguleeritud (kuna puudub füüsilise isiku üürisuhtega kaasas käiv eluaseme kaitse kui olulise põhiõiguse tagamise institutsioon) ning lepingulised suhtes äriruumi üürimisel lähtuvad üldjuhul poolte võrdsusest. 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. Näiteks võiks olla selliseks meetmeks eelnevalt kokkulepitud õigus vahetada üüripinnal lukud ja/või hoiustada turvaliselt ning kontrollitult üürniku vara väljaspool üüripinda ning mõistlik oleks siis ka sisse kirjutada vastavate kulude tasumise kohustus üürnikule. Üürisuhtest tulenevaid rahalisi vaidlusi on võimalik jätkuvalt lahendada kohtumenetluses. Samas, arvestades äriruumi kasutamise eesmärki – teenida selle omanikule tulu –, peaks üürileandjal lepingu lõppemisel olema võimalus keskenduda uue üürisuhte sõlmimisele, mitte jääda sõltuvusse üüripinna vabastamisega seotud menetlustest.

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.”

2. Võlaõigusseaduse § 318 lg 1 täiendamine

Võlaõigusseaduse § 318 lg 1 näeb ette, et kumbki lepingupool võib pikemaks kui 30 aastaks sõlmitud üürilepingu pärast 30 aasta möödumist võlaõigusseaduse §-s 312 sätestatud tähtaega järgides üles öelda.

Nimetatud lõige põhineb lahendusel, mille eesmärk on vältida pikaajalisi ja majanduslikult jäigas vormis kestvaid suhteid ning tagada pooltele võimalus sellistest lepingutest väljuda. Praktikas on äriruumide üürilepingute kontekstis oluline, et lepingupoolel on põhjendatud huvi end pikemaajaliselt siduda ning välistada seadusest tulenevat erakorralist ülesütlemisõigust. Selline võimalus tagaks üürnikule pikemaajalise õiguskindluse, eriti eeskätt juhtudel, kus üürnik on teinud üüritud asjale investeeringuid (statsionaarne

MAXIMA Eesti OÜ

Aiandi 13/2, Mustamäe
12918 Tallinn
Estonia

Telefon 623 0641
Telefon 623 0031
E-post info@maxima.ee

Registrikood 10765896
KMKR EE100702800
www.maxima.ee

SWEDBANK AS
IBAN EE892200221017433423
SWIFT / BIC HABAEEXX

sisseseade, ümberehitused jmt). Sätte kohaldamine võib mõjutada üürituru stabiilsust ning luua üürnikele ebakindlust.

Kuna hetkel on seaduses nimetatud säte imperatiivne oleks lepinguvabaduse suurendamise ja majanduslike eesmärkide arvestamiseks oluline muuta säte dispositiivseks ning võimaldada pooltel sellest sõlmitavas lepingus kõrvale kalduda.

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.***“

3. Äriruumi üürilepingu korralisest ülesütlemisest

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 ärile, kui üürnik on sunnitud ebamõistlikult pika korralise ülesütlemisest ette teatamise tähtaja tõttu olema majanduslikult kahjulikus üürisuhtes.

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 üürilepingu korraline ülesütlemine“ järgmises sõnastuses:

“Tähtajalise äriruumi üürilepingu korralisel ülesütlemisel ei saa ülesütlemisest etteteatamise tähtaeg olla pikem kui kuus kuud.”

4. Üüri ülemäärane tõstmine ja selle vaidlustamine äriruumi üürilepingute puhul

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.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Rainis Nagel
vanemjurist