Lisa 4. Kaasamistabel: taskukohaste eluasemete õigusakt

Märkuse esitaja	Märkuse sisu	Kommentaar
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium esitab Kliimaministeeriumile Euroopa Liidu taskukohaste eluasemete õigusakti eelnõu kohta järgmised ettepanekud. **ELi taskukohaste eluasemete algatuste kujundamisel tuleb järgida subsidiaarsuse põhimõtet ning hoiduda ELi pädevuste laiendamisest elamumajanduse ja lühiajalise üüri valdkonnas. Liikmesriikidele peab säilima õigus otsustada lühiajaliste üüriteenuste reguleerimise ning turule juurdepääsu tingimuste üle.** Selgitus: Lühiajalise üüri mõju eluasemeturule on liikmesriikides ja piirkondades väga erinev. Ühes riigis või linnas toimivad meetmed ei pruugi teises anda soovitud tulemusi. Eestis on lühiajalise majutuse mõju majandusele ja turismile oluline, kuid mõju eluasemeturule on pigem mõõdukas ja piirkondlik, avaldudes peamiselt üksikutes suure turismikoormusega piirkondades. Seetõttu peavad võimalikud lahendused lähtuma kohalike turgude eripäradest ning jääma liikmesriikide otsustada. Sama põhimõte sisaldub ka Eesti 10.02.2023 kinnitatud seisukohtades lühiajaliste üüriteenuste määruse ettepaneku kohta, mille kohaselt peab liikmesriikidele säilima otsustusõigus lühiajaliste üüriteenuste osutamise ja turule juurdepääsu tingimuste määramisel. Seega peaksid määruse artiklites 2, 5 ja 9 lühiajalise üüri valdkonna kohta kirjutatud sätted jääma ELi riikidele vabatahtlikuks, mitte kohustuslikult rakendatavaks. Teeme ettepaneku eelnõust välja jätta artikkel 10 lg 1 p e), mis sisuliselt teeks kohustuslikuks lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 rakendamise. Lühiajaliste	**Arvestatud.** Subsidiaarsuse põhimõtte järgimine ja liikmesriigi otsustusõigus lühiajalise üüri reguleerimisel on seletuskirjas esimene Eesti seisukoht koos MKM-i esitatud selgitusega. Ministeeriumite ühisel kokkuleppel kujundatud tugevam seisukoht, mis markeerib eelnõu vastuolu subsidiaarsusega. **Arvestatud.** Ettepanek jätta välja art 10 lg 1 p e ning eelistada DAC7 ja turismistatistika raamistiku andmete kasutamist ja once-only põhimõtet on lisatud teise seisukoha juurde. **Arvestatud.** Planeerimisõigus: kohaldamisala seisukohas (neljas seisukoht) on sätestatud, et määrus ei tohi laieneda üldisele planeerimisõigusele ega mitme eesmärgiga meetmetele. **Arvestatud.** Omandipõhiõiguse riivet (PS § 32) käsitleb esimese seisukoha selgitus, on markeeritud, et meetmed võivad rakendamise korral oluliselt riivata omandipõhiõigust, omaniku kasutus- ja käsutusõigust, lepinguvabadust ning privaatautonoomiat.

	üüriteenuste määrus on aga vastu võetud opt-in põhimõttega, mis tähendab, et liikmesriigid ei pea registreerimissüsteemi rakendama, kuid selle rakendamisel tuleb kasutada määruse raamistikku. Lühiajalise üürimise andmeid on võimalik saada ka teistest allikatest ning vajaduse korral tuleks hinnata olemasolevate õigusaktide, sealhulgas DAC7 ja turismistatistika raamistiku, kohandamist viisil, mis võimaldab juba kogutud andmeid kasutada tõhusamalt ka statistika ja elamumajandusega seotud ülesannete täitmiseks. Prioriteediks peaks olema *once-only* põhimõtte rakendamine ja olemasolevate andmete parem kasutamine, mitte uute nõuete või andmekogumiskohustuste loomine. **Määruse eelnõu läbirääkimistel tuleb tagada, et määruse kohaldamisala ei laiendataks planeerimisõigusele.** Selgitus: Määruse eelnõust ja selle selgitustest nähtub, et õigusakti peamine eesmärk on tagada eluasemete piisav olemasolu sellistes piirkondades, mille puhul on näha turismist tulenev surve ja kus eluasemeid seetõttu napib. Eesti õiguse kontekstis on tegemist omandipõhiõiguse intensiivse riivega (PS § 32), kus ELi õigusakt võimaldab omandi vaba kasutamise piiramist. Planeerimisõiguse kontekstis ei ole ELi määruse eelnõul sisulist puutumust, kuna planeerimine toimub omandiüleselt. Planeeringuga kajastatakse nõuded ja tingimused, mis kehtivad konkreetsel planeeringualal ja mille kehtestavad valdkondlikud õigusaktid (nt looduskaitset reguleerivad normid). Kui omandipõhiõiguse riive kehtestatakse, võetakse seda planeerimismenetluses planeeringulahenduse koostamisel	

	arvesse, kuid planeerimisõigus ise sisulisi piiranguid ja kitsendusi ei sea, sest need tulevad eriseadustest.	
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium esitab taskukohaste eluasemete õigusakti eelnõu kohta järgmised ettepanekud: Välja töötatava määruse eesmärgiks on tagada eluasemete taskukohasus ning lahendada eluasemete nappusega seotud kitsaskohti. Ühe võimalusena kitsaskohtade leevendamiseks käsitletakse ka asjaomastes piirkondades eluasemete, eelkõige sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete pakkumise suurendamisele suunatud meetmeid. Siinkohal teeme ettepaneku täiendada eelnõu preambuli punkti 30 lausega „Meetmete väljatöötamisel tuleb arvestada nende võimaliku mõjuga linnastumise ja valglinnastumise süvenemisele ning elanikkonna piirkondlikule paiknemisele.“ Eluasemete pakkumise suurendamine üksnes suure nõudlusega piirkondades võib soodustada elanikkonna edasist koondumist linnadesse ja nende lähiümbrusse ning süvendada piirkondlikku ebavõrdsust. Valglinnastumisega võivad kaasneda täiendav surve taristule ja avalikele teenustele, suurem transpordivajadus ning keskkonnakoormus. Täiendus juhiks tähelepanu vajadusele hinnata meetmete laiemat ruumilist mõju, et eluasemete taskukohasuse parandamine toetaks ühtlasi tasakaalustatud regionaalset arengut. Artiklis 4 avatakse „hinna ja sissetuleku suhe“, viidates konkreetse piirkonna keskmise suurusega eluruumi eurodes väljendatud tüüpilise hinna võrdlemisse leibkonna netosissetulekuga. Samas ei ole avatud ega antud	**Ei arvestatud.** Preambuli punkti 30 täiendust (linnastumine ja valglinnastumine) ei lisatud seisukohta, kuivõrd seisukohad on koondatud Eesti jaoks kõige olulisematele normatiivsetele sätetele (sh subsidiaarsus, lühiajaliste üüriteenuste määrus, hindamismetoodika jne). Taskukohaste elausemete pakkumise suurendamine on soovituse (EL) 2026/2069 ning riigisisese eluasemepoliitika (eluasemevaldkonna teekaart) küsimus. Kohaldamisala seisukohas taotleb Eesti ka seda, et pakkumist suurendavad meetmed jääksid määruse kohaldamisalast välja. Meetmete ruumilist mõju, sh valglinnastumist ja pendelrännet, käsitleb seletuskirja mõjuanalüüs. **Osaliselt arvestatud.** Art 4 hinna ja sissetuleku suhte puhul on keskmise suurusega eluruumi arvestamise aluse täpsustamise palve lisatud hindamismetoodika seisukohta. Lisaks palub Eesti võimaldada arvestada eluruumi keskmist kvaliteeti (nt hoonete ehitusperiood ja elamufondi koosseis) liikmesriigi enda määratluse alusel. Detailseid metoodilisi nõudeid (eluruumide koosseis, suuruse mõõtmise alus, keskmise arvutamise meetod) ei ole seisukohta lisatud. Piirkondliku eripära arvestamist toetab seisukoht, mille kohaselt saab pädev asutus kasutada riiklikke või piirkondlikke andmeid, kui NUTS 2 piirkond hõlmab kogu liikmesriiki.

	täiendavaid suuniseid, kuidas tuleks keskmise suurusega eluruume arvestada. Leiame, et selles osas võiks määruse ettepanek olla selgem. Keskmise suurusega eluruumi määratlemise viis mõjutab otseselt hinna ja sissetuleku suhte arvutust ning selle alusel antavat hinnangut eluasemete taskukohasusele. Ühtsete metoodiliste suuniste puudumisel võivad pädevad asutused kasutada erinevaid lähteandmeid ja arvutusviise, mistõttu ei pruugi tulemused olla piirkondade või liikmesriikide vahel võrreldavad. Seetõttu tuleks täpsustada vähemalt arvesse võetav eluruumide koosseis, suuruse mõõtmise alus ning keskmise arvutamise meetod, võimaldades samal ajal arvestada piirkondliku eluasemefondi eripäradega.	
Justiits- ja Digiministeerium	<u>Avalik õigus</u> Toetame eesmärki suurendada eluaseme taskukohasuse tagamiseks võetavate meetmete läbipaistvust, põhjendatust ja õiguskindlust. Samas peame oluliseks tagada, et regulatsioon ei piiraks ebaproportsionaalselt liikmesriikide ja kohalike omavalitsuste kaalutlusruumi, et halduskoormus oleks eesmärgiga proportsionaalne ning et regulatsiooni kohaldamisala määravad põhielemendid oleksid piisava selgusega sätestatud alusaktis. 1. **Eluasemesurve määratlemise kriteeriumid.** Palume täiendavalt põhjendada artiklis 6 sätestatud eluasemesurve tuvastamise kriteeriumide ja lävendite valikut. Eelnõu kohaselt sõltub meetmete rakendamise võimalus suurel määral kindlaksmääratud statistiliste näitajate täitmisest, mistõttu mõjutavad need otseselt regulatsiooni kohaldamisala ja liikmesriikide sekkumisvõimalusi. Arvestades, et eluasemeturud ja eluasemepoliitika kujundamine on olemuselt tugevalt seotud kohalike ja	**Arvestatud.** Hindamismetoodika seisukohas palub Eesti põhjendada läviväärtusi 8 ja 10, mis on sätestatud artiklis 6. JDM-i selgitus liidu tasandi detailsete kriteeriumide vajalikkuse kohta on üle võetud proportsionaalsuse analüüsi. Seletuskirjas on täpsustatud, et komisjon on esitanud tundlikkusanalüüsi, mille kohaselt vastaks lävend 8 koos 10-aastase kasvunõudega ligikaudu 42%-le NUTS 3 piirkondadest, kus elab 46,8% elanikkonnast; Eesti palub selgitada, kuidas on hinnatud lävendite sobivust erinevate eluasemeturgude kontekstis. **Arvestatud.** Hindamismetoodika seisukoha kohaselt peab eluasemestressi hindamisel saama arvestada täiendavaid objektiivseid näitajaid (uute eluasemete pakkumine, vakantsus, rahvastiku ja tööturu areng). **Osaliselt arvestatud.** Kolmanda seisukoha kohaselt peaksid eluasemesurve kriteeriumid olema liikmesriigispetsiifilised

	piirkondlike oludega, vajab täiendavat põhjendamist, miks on vajalik kehtestada liidu tasandil niivõrd detailsed ja ühtsed kriteeriumid eluasemesurve tuvastamiseks ning millistele analüüsidele valitud lävendid tuginevad ning kuidas on hinnatud nende sobivust erinevate liikmesriikide ja piirkondade eluasemeturgude kontekstis. Palume kaaluda, kas regulatsioon peaks võimaldama põhjendatud juhtudel arvestada lisaks kvantitatiivsetele näitajatele ka muid objektiivseid asjaolusid, mis võivad viidata eluaseme kättesaadavuse probleemidele. Samuti palume hinnata, kas määruse eesmärke oleks võimalik saavutada ka sellise regulatsiooniga, mis näeb ette eluasemesurve hindamisel arvesse võetavad asjaolud ning meetmete vajalikkuse ja proportsionaalsuse hindamise nõuded, jättes liikmesriikidele suurema kaalutlusruumi konkreetsete arvuliste lävendite ja näitajate määratlemisel. See võimaldaks paremini arvestada kohalike ja piirkondlike eripäradega, säilitades samal ajal määruse eesmärgi tagada meetmete põhjendatus ja võrreldav hindamine. 2. **Tõendamiskoormuse proportsionaalsus.** Palume hinnata artiklis 9 ette nähtud tõendamisnõuete proportsionaalsust. Eelnõu kohaselt peab pädev asutus enne piiravate meetmete rakendamist tõendama nii olulise negatiivse mõju olemasolu kui ka põhjusliku seose meetme adressaadiks oleva tegevuse ja eluasemeprobleemi vahel. Selliste asjaolude tõendamine võib eeldada ulatuslikke statistilisi ja majanduslikke analüüse ning võib osutuda eelkõige väiksemate kohalike omavalitsuste jaoks märkimisväärselt ressursimahukaks. Seletuskirjas võiks täiendavalt käsitleda, kas ja kuidas on hinnatud kavandatava tõendamiskohustuse	(sh arvestama hoonefondi kvaliteeti ja piirkondlikke turutõrkeid) ning Eesti palub põhjendada lävieväärtusi 8 ja 10. Ettepanekut jätta arvuliste lävendite ja näitajate määramine täielikult liikmesriigile seisukohana ei esitata. Kohalike eripärade arvestamise vajadus on kaetud muul viisil, sh riiklike ja piirkondlike andmete kasutamine, täiendavad näitajad ning artikkel 7 alusel piirkonna territoriaalse ulatuse määramine. **Osaliselt arvestatud.** Artikkel 9 tõendamiskoormuse kohta eraldi seisukohta ei lisatud. KOV-ide koormust aitavad piirata meetmete rakendamise vabatahtlikkus (esimene seisukoht) ning võimalus kasutada riiklikke ja piirkondlikke andmeid (kolmas seisukoht). Halduskoormuse hinnangut seletuskirja eraldi ei lisatud. Võimalikku mõju KOV-ide halduskoormusele ja kuludele on käsitletud mõjuanalüüsis. **Arvestatud.** Esimene seisukoht ja subsidiaarsuse analüüs rõhutavad, et liidu nõuded peavad piirduma siseturu toimimiseks vajalikuga ega tohi põhjendamatult kitsendada riiklikku ja kohalikku eluasemepoliitikat. **Arvestatud.** Seoses tsiviilõigusega (omandiõigus, lepinguvabadus, KOV-i põhiseaduslik pädevus) on esimese seisukoha selgituses välja toodud, et meetmed võivad oluliselt riivata omandipõhiõigust, lepinguvabadust ja privaatautonoomiat ning et eelnõu mõju KOV-i põhiseadusliku pädevuse piiramisele ei ole piisavalt hinnatud. ELi sekkumise ulatust piirab ka neljas seisukoht (kohaldamisala). Subsidiaarsuse küsimust käsitleb esimene seisukoht ning subsidiaarsuse ja proportsionaalsuse peatükk.

	halduskoormust ning selle rakendatavust erineva haldusvõimekusega asutuste poolt. 3. **Liikmesriikide ja kohalike omavalitsuste kaalutlusruum.** Kuigi eelnõu eesmärk ei ole ühtlustada liikmesriikide eluasemepoliitikat, sisaldab see ulatuslikke kohustuslikke menetluslikke ja sisulisi tingimusi meetmete kehtestamiseks, sealhulgas kohustuslikke näitajaid, hindamiskriteeriume, läbivaatamiskohustusi ja põhjendamisnõudeid. Palume täpsustada, millises ulatuses säilib liikmesriikidel ja kohalikel omavalitsustel tegelik kaalutlusruum eluasemepoliitiliste meetmete kujundamisel ning kuidas on tagatud, et eelnõu ei tooks kaasa sisulist harmoniseerimist valdkonnas, mis kuulub peamiselt liikmesriikide pädevusse. <u>Tsiviilõigus</u> Euroopa Kohus on küll tunnistanud, et eluaseme kättesaadavuse ja taskukohasuse tagamine võib kujutada endast ülekaalukat avaliku huviga seotud põhjust, mis võib õigustada piiranguid, mis mõjutavad siseturu vabadusi. Hoolimata sellest põhjustavad pakutavad kaks meedet olulise riive kehtiva õiguskorraga nii asja- kui ka lepinguõiguse valdkonnas. Artikkel 5 p (a) oleva meetme puhul piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamisele eluruumides, mis ei ole majutaja peamine eluase. Asjaõigusseaduse (AÕS) § 68 lõike 1 kohaselt on omand isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omand kui asjaõiguslik õigusposition tähendab omaniku jaoks	

	eelkõige omandivabadust ehk omanikule antud ulatuslikku võimu ja otsustusõigust asjaga ümberkäimisel. Omaniku privaatautonoomsed õigused annavad talle õiguse käituda omandiga vastavalt oma äranägemisele. Omandi puutumatuse põhimõte on seejuures sätestatud Põhiseaduses (PS) § 32, mida täiendavad PS § 12 üldise võrdsuspõhiõiguse (omandi võrne kaitstus) ja PS § 19 vaba eneseteostuse õigus. Põhiseaduslik omandi puutumatuse põhimõte tagab omandi kaitse kolmandate isikute ja riigi vastu, tagades samaaegselt efektiivse omandi käsutamise ja kasutamise õiguse. Lähtudes privaatautonoomia ehk enesemääramisõigusest, mis tähendab üksikisiku vabadust ise oma elu korraldada, eelkõige ise vabalt luua, muuta ja lõpetada õigussuhteid tehingute abil, on privaatautonoomia kehtivas õiguses see, mille all mõistetakse eelkõige omanikule seadusega tagatud ulatuslikku võimu ja otsustusõigust talle kuuluva asja suhtes. PS § 32 lg 2 sätestab isikute õiguse oma asja vabalt vallata, kasutada ja käsutada ning lubab neid õigusi kitsendada üksnes seadusega. Omandit võib küll kitsendada seadusega kas üldistes huvides (avalik-õiguslik kitsendus) või konkreetsete isikute (naabrite) huvides (eraõiguslikult), aga siiski selline kitsendus peab olema väga kaalukas. Omandikitsendused, mis on sätestatud seaduses, peavad olema PS-ga kooskõlas ning nende põhiseaduspärasuse tuvastamisel tuleb lugeda seaduspäraseks üksnes seadusandja eesmärk, mis ei ole PS-ga vastuolus. Meetmed, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenusele nende osutamise keelamisega eluruumides, põhjustab kahtlemata omandiõiguslikku riivet. Omanik ei saa kasutada oma omandit (kinnisasja)	

	viisil, milleks ta seda soovib, olenemata sellest, kas see riive on ajutine või mitte. Teatav riive käsutusele seisneb ka selles, et määrus lubab kehtestada nõudeid, mille kohaselt tohib teatavat elamukinnisvara omandada või kasutada üksnes kindel sihtrühm, näiteks esmakordsed ostjad või väiksema ja keskmise sissetulekuga leibkonnad. Selline piirang riivab omaniku käsutusõigust, kuna kitsendab oluliselt isikute ringi, kellele omanik saab oma vara müüa. Määrus sätestab ka võimaluse seada elamukinnisvara ja maa omandamise piiranguid isikutele, kes ei kavatse kinnisvara kasutada oma peamise elukohana. See kujutab riivet otsustusvabadusele ja tõenäoliselt ka ettevõtlusvabadusele, kuivõrd avalik võim piirab tehinguid, kus kinnisvara ostetakse puhtalt investeeringuteks, teiseks koduks või üürimise eesmärkidel. Sarnaselt on käsitletud pikka aega tühjalt seisvate eluruumide reguleerimist (v.a olukorras, nt töö, hariduse, tervise või käimasoleva pärimismenetluse tõttu). Täna kehtiva õiguse kohaselt on omanikul täielik võim asja üle ja kui ta soetab kinnisvara oma teiseks koduks, võib see seista tühjana aastakümneid, kartmata, et sellele järgneks omaniku jaoks tagajärgi. Riive esineb ka võlaõigusseaduse (VÕS) dispositiivsuse põhimõttega. VÕS § 5 kohaselt võib võlaõigusseaduses võlasuhte poolte või lepingupoolte kokkuleppel kõrvale kalduda, kui seaduses ei ole otse sätestatud või sätte olemusest ei tulene, et seadusest kõrvalekaldumine ei ole lubatud või kui kõrvalekaldumine oleks vastuolus avaliku korra või heade kommetega või rikuks isiku põhiõigusi. Dispositiivsuse põhimõttes väljenduvad privaatautonoomia põhimõte ja lepinguvabaduse	

	põhimõte kui eraõiguse aluspõhimõtted. Privaatautonoomia tähendab iseotsustamise õigust, lepinguvabadus väljendub lepingu sõlmimise, sisu ja vormi vabaduses. Olukorras, kus pädev asutus (nt kohalik omavalitsus) lubab eluasemenappuse piirkondades kehtestada tingimusi, et teatud elamumaad või kortereid tohivad omandada üksnes kindlad isikuterühmad ning et ostja peab seda ise elukohana kasutama, piirab see oluliselt müüja vabadust valida müügilepingu teist poolt ja parimaid tinigimusi kinnisasja võõrandamiseks. Tegemist on küll lepinguvabaduse riivega, kuid lepinguvabadus ei ole absoluutne põhimõte, mida ei oleks võimalik piirata. VÕS sisaldab hulgaliselt norme, millest ei saa tarbija kahjuks kõrvale kalduda. **1. Kokkuvõte:** **Määruse ettepaneku eesmärk on luua ühtne menetlusraamistik meetmetele, millega liikmesriigid, piirkonnad või kohalikud omavalitsused saavad eluasemenappusega piirkondades kaitsta eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust. Kavandatavad meetmed võimaldavad piirata lühiajalise majutuse üüriteenuste osutamist eluruumides, mis ei ole majutaja peamine eluase, ning sellise maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist, mida ei kasutata peamise elukohana. Eesti õiguse seisukohalt võivad need meetmed oluliselt riivata omandipõhiõigust, omaniku kasutus- ja käsutusõigust, lepinguvabadust ning privaatautonoomiat, sest need võivad rakendamise**	

	korral piirata nii vara kasutusviisi kui ka isikute ringi, kellele võib kinnisvara võõrandada. **Määrus on kohaldatav kõigis EL liikmesriikides. Konkreetsete meetmete kasutamine on vabatahtlik ning see ei ole liikmesriikidele ega omavalitsustele kohustuslik. Määrus sätestab reeglid ja kriteeriumid juhuks, kui kohalik omavalitsus otsustab oma siseriikliku õiguse alusel selliseid piiranguid rakendada.** **Kuigi nimetatud kategooriad (omandiõigus, lepinguvabadus) ei ole absoluutsed ning nende piiramine võib olla põhjendatud ülekaaluka avaliku huviga, kui piirangud kehtestatakse seadusega ja need vastavad põhiseadusest tulenevatele proportsionaalsuse nõuetele, kahtleme selliste piirangute kehtestamises väljapakutud EL õigusaktiga. Meie hinnangul ei ole piisavalt hinnatud eelnõu mõju subsidiaarsuse põhimõttele (mis õigustaks just EL tasemel õiguslikku regulatsiooni), tõusetub ka küsimus KOV põhiseadusliku pädevuse lubamatu piiramise küsimus. Neid küsimusi tuleks VV seisukohas kindlasti käsitleda.**	
Pangaliit	Pangaliit toetab eelnõu üldist eesmärki parandada eluasemete taskukohasust ja kättesaadavust ning suurendada õiguskindlust eluasemeturgu mõjutavate meetmete rakendamisel. Peame oluliseks, et võimalikud meetmed oleksid tõenduspõhised, mittediskrimineerivad, proportsionaalsed, läbipaistvad ning selgelt suunatud probleemide lahendamisele. Positiivne on, et ettepanek ei kohusta liikmesriike piiravaid meetmeid rakendama ning näeb ette meetmete vajalikkuse, mõju ja vähem piiravate alternatiivide hindamise.	**Arvestatud.** Pangaliidu ettepanek seoses objektiivse metoodika ja mitme näitaja tervikliku hindamisega on lisatud hindamismetoodika seisukohta ja selle selgitusse. **Arvestatud.** Eesti on võtnud seisukoha, mis rõhutab riiklike eripärade arvestamist, sh soovime, et Eestil oleks võimalik kasutada leibkonnapõhiseid näitajaid. **Sisuliselt arvestatud.** Põhimõte, et eluasemenappuse tuvastamisest üksi ei piisa, peegeldub kolmandas

	Peame väga oluliseks, et eluasemenappusega piirkondade määratlemise metoodika oleks objektiivne, üheselt mõistetav ja vähese tõlgendamisruumiga. Hinna ja sissetuleku suhe võib olla esmane sõelumisnäitaja, kuid piirkonna lõplik hindamine eluasemenappusega piirkonnaks peaks põhinema mitme näitaja terviklikul hindamisel. Nende näitajatena võiks täiendavalt kaaluda näiteks piirkonna eluasemete müügi- ning üüripakkumiste arvu, uute eluasemete lisandumist, tühjade ja alakasutatud ruumide arvu, rahvastiku arvu muutust ning kohaliku tööturu arengut. Lisaks toome välja, et eluaseme ostmise ja finantseerimise võimekust hinnatakse praktikas eelkõige leibkonna, mitte üksikisiku tasandil. Seetõttu võib üksikisiku sissetulekutele tuginev näitaja, eri leibkonnatüüpide ja piirkondade puhul anda moonutatud tulemuse. Samuti peame oluliseks, et pelgalt eluasemenappuse tuvastamine ei oleks piisav alus piirangute kehtestamiseks. Tõendatud peab olema seos konkreetse tegevuse ja eluasemete taskukohasuse või kättesaadavuse halvenemise vahel ning hinnatud peab olema, kas sama eesmärki on võimalik saavutada vähem piiravate meetmetega. Eesti kontekstis hindame ettepaneku otsest mõju eluasemeturule ja eluasemete finantseerimisele pigem tagasihoidlikuks, kuna lühiajaline üürimine ja investeerimiskinnisvara soetamine ei ole Eestis eluasemenappuse peamised põhjused. Kokkuvõttes leiame, et Eesti jaoks oleksid suurima positiivse mõjuga meetmed need, mis aitavad kiirendada planeerimis- ja ehitusprotsesse ning vähendada uute	seisukohas, mille kohaselt peaks piirkonna lõplik hindamine põhinema mitme näitaja terviklikul hindamisel. **Teadmiseks.** Hinnang, et ettepaneku otsene mõju Eestis on tagasihoidlik, on kooskõlas seletuskirjaga. Seletuskirja kohaselt on lühiajalise üüri mõju Eesti eluasemeturule üldiselt vähene ja piirkondlik. **Ei arvestatud.** Ettepanekut seoses planeerimis- ja ehitusprotsesside kiirendamisega ei arvestatud. Määrus loob raamistiku üksnes piiravatele meetmetele ega reguleeri pakkumise suurendamist. See on soovituse (EL) 2026/2069 ja riigisiseste meetmete küsimus. Eesti eluasemevaldkonna teekaart käsitleb seda punktis 4.1.1 „Planeeringute ja ehitusega seotud menetluste efektiivsuse tõstmine“. **Ei arvestatud.** Mõju investeeringutele, tagatisväärtustele ja finantseerimisele ei ole lisatud seisukohta, sest seda tuleb hinnata riigisiseselt. Mõjuanalüüs juba käsitleb võimalikku mõju investeerimisatraktiivsusele ja kinnisvara väärtusele.

	eluasemete turule toomise takistusi. Võimalike omandamis- või kasutuspiirangute mõju tuleb enne nende rakendamist põhjalikult analüüsida, et vältida soovimatut negatiivset mõju investeeringutele, eluasemete pakkumisele, kinnisvara- ja tagatisväärtustele ja finantseerimisele.	
Põlva Vallavalitsus	1. Eluasemeprobleemide hindamine peab arvestama ka eluruumide seisukorda ja üüripakkumist. Üksnes eluaseme ostuhinna ja sissetuleku suhe ei kirjelda piisavalt olukorda piirkondades, kus kinnisvara hinnatase on madalam. Ka seal võib puududa sobivaid, energiatõhusaid ja pikaajaliselt üüritavaid eluruume. Elanike arvu vähenemine ega tühjade eluruumide olemasolu ei tähenda automaatselt, et kasutuskõlblike eluasemete vajadus on kaetud. 2. Piiravate meetmete rakendamise künniseid tuleb eristada rahastamise tingimustest. Eelnõu artiklis 6 sätestatud eluasemenappuse hindamise kriteeriumid ei tohiks kujuneda üldiseks eeltingimuseks elamumajanduse investeeringutoetuste saamisel. Väiksemates keskustes ja maapiirkondades tuleb toetada projekte ka siis, kui ehitamise või renoveerimise maksumus ületab valmiva eluruumi turuväärtust ning tavapärane laenurahastus seetõttu ei toimi. 3. Vajalikud on olemasolevate elamute korrastamise ja pikaajaliste üürikodude loomise meetmed. Toetame komisjoni soovitust renoveerida ja võtta kasutusele alakasutatud hooneid. Rahastamisvõimalused peavad sobima ka väikestele korteriühistutele ja väikese mahuga üürimajaprojektidele. Toetada tuleb projektide ettevalmistamist, energiatõhusust, ligipääsetavust ning vajalikke taristuühendusi. Omafinantseeringu määramisel tuleb arvestada piirkonna ja taotlejate maksevõimega.	**Osaliselt arvestatud.** Üüripakkumiste arv on hindamismetoodika seisukohas (kolmas seisukoht) täiendava näitajana. Eluruumide seisukorda on arvestatud, st kolmanda seisukoha kohaselt peab saama arvestada eluruumi keskmist kvaliteeti (nt hoonete ehitusperiood ja elamufondi koosseis) ning eluasemesurve kriteeriumid peaksid arvestama hoonefondi kvaliteeti ja piirkondlikke turutõrkeid. Energiatõhusust eraldi näitajana ei lisatud. **Arvestatud.** Ettepanek, et artikkel 6 kriteeriumid ei tohi saada investeeringutoetuste eeltingimuseks, on lisatud üleminekuaja ja toetuste seisukohta, mis viitab kahaneva elanikkonnaga ja nõrga kinnisvaraturuga piirkondadele. Toetuste tingimused, sh projektid, mille maksumus ületab turuväärtust, on riigisisese rahastuspoliitika küsimus. **Ei arvestatud.** Ettepanekut seoses elamute korrastamise, pikaajaliste üürikodude, väikeste korteriühistute ja üürimajade rahastamise ning omafinantseeringu määraga ei arvestatud, kuivõrd antud määrus ei reguleeri rahastamist. **Osaliselt arvestatud.** Eraldi asulapõhise hindamise nõuet ei lisatud, kuivõrd artikkel 7 juba lubab määrata eluasemestressiga piirkonnaks KOV-i. **Arvestatud.** Lühiajalise majutuse piirangud peavad põhinema tõendatud kohalikul mõjul ning olema vajalikud ja proportsionaalsed. Turismi ja väikeettevõtluse huvidega arvestamist toetavad subsidiaarsuse seisukoht ja mõjuanalüüs.

	4. Kohalikul tasandil peab säilima paindlikkus. Eluasemevajadust peab saama hinnata asula või väiksema piirkonna kaupa. Toetame artikli 6 lõikes 4 ette nähtud detailsemate andmete kasutamise võimalust, kuid selle rakendamine peab olema väikesele omavalitsusele jõukohane. Piirkondlikud keskmised ei pruugi näidata valla eri asulate ega konkreetsete sihtrühmade vajadusi. 5. Lühiajalise majutuse piiramine peab põhinema tõendatud kohalikul mõjul. Piirangud peavad olema vajalikud, proportsionaalsed ja territoriaalselt põhjendatud. Põlva valla huvides on säilitada turismi ja väikeettevõtluse arenguvõimalused. Elamufondi kasutuselevõtul tuleb eristada kasutuskõlblike eluruumide põhjendamatut tühjana hoidmist olukorrast, kus kasutamist takistavad hoone seisukord, rahastamisraskused või muud põhjendatud asjaolud. 6. Omavalitsustele tuleb tagada andmed, eksperditugi ja ülesannete rahastamine. Artiklis 9 ette nähtud vähemalt kolme aasta negatiivse mõju tõendamine võib väikese eluasemeturu ja puudulike aegridade korral osutuda keeruliseks. Vajalikud on riiklik metoodika, andmevahetus ja õigusnõustamine. Soovituses käsitletud tegevused peab saama siduda olemasolevate arengudokumentidega, vältides dubleerivaid kavasid ja aruandlust. Põlva valla jaoks on esmatähtis, et Euroopa Liidu eluasemealgatused aitaksid parandada elamufondi seisukorda ning luua sobivaid elamisvõimalusi noortele, peredele ja piirkonda tööle asuvatele inimestele. Palume Eesti seisukohtades rõhutada, et lisaks piirangute õigusraamistikule on vaja piirkondlikke erinevusi	**Osaliselt arvestatud.** Andmete ja metoodilise toe ettepanekut peegeldab kolmas seisukoht, mille kohaselt peab pädev asutus saama kasutada riiklikke ja piirkondlikke andmeid. KOV-idele riikliku metoodika ja analüüsivahendite andmist eraldi seisukohana ei esitata. Õigusnõustamine, KOV-i ülesannete rahastamine ja dubleeriva aruandluse vältimine on riigisisese korralduse küsimused. **Osaliselt arvestatud.** Rahastamislahendusi on rõhutatud eelkõige kolmandas seisukohas seisukohtades, täpsemalt, et artikkel 6 kriteeriumid ei tohi olla toetuste eeltingimus.

	arvestavaid rahastamislahendusi ning väikeste omavalitsuste rakendusvõime tuge.	
Eesti Hotellide ja Restoranide Liit	**Meie seisukoht** Meie ettepanekud on seotud kahe protsessiga. Esiteks tuginevad need turismisektori ühisarvamusele, mille esitasime koos teiste turismisektori organisatsioonidega 31. augustil 2026 Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsuse kohta (lisatud). Teiseks on need samas suunas HOTRECi kujuneva seisukohaga. HOTREC on Euroopa hotellide, restoranide, baaride ja kohvikute katusorganisatsioon, kelle liige EHRL on ja kelle seisukoha väljatöötamises EHRL osaleb. Eesti lühiajalise üüri turg on valdavalt majandustegevus. 2025. aastal teenisid juriidilised isikud 86% turu kogutulust ning 2024. aastal toimus 98% lühiajalise üüri ööbimistest kogu eluruumi üürimisel. Lühiajalise üüri osakaal tavaeluruumidest on Pärnus 3,8% ning Tallinnas ja Tartus 1,4% (turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsus, p 4.2 ja tabel 2). **Ettepanekud Eesti seisukohaks** **1. Õigusakt peab kehtima ainult meetmetele, mida põhjendatakse üksnes eluasemega.** Eelnõu kohaldub meetmetele, mida põhjendatakse eluaseme taskukohasusega (art 2 lg 1), ning jätab teenuste direktiivi (Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2006/123/EÜ teenuste kohta siseturul) alla ainult need meetmed, mida võetakse üksnes muudel avaliku huvi põhjustel (art 2 lg 2, põhjendus 15). Seetõttu jääb lahtiseks, kas meede, millel on mitu eesmärki, kuulub õigusakti alla. Eesti jaoks on see oluline. Majutusteenuse mõiste täpsustamine turismiseaduses on üleriigiline reegel. Selle	**Arvestatud.** Punkt 1 ettepanek on üle võetud neljandasse seisukohta, st rõhutame, et määrus ei tohi laieneda üldisele planeerimisõigusele ega mitme eesmärgiga meetmetele, mille aluseks on muud ülekaalukad avalikud huvid (nt muinsuskaitse, turismikorraldus). Eesti teeb ettepaneku sätestada, et õigusakt kohaldub ainult meetmetele, mida põhjendatakse eranditult eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavusega, ning mitme eesmärgiga meetmete suhtes kehtib tervikuna edasi teenuste direktiiv. Seisukoha selgituses on kasutatud EHRL-i toodud näiteid turismiseaduse majutusteenuse mõiste ja Pärnu kohta (lühiajalise üüri osakaal tavaeluruumidest 3,8%, kuid esialgse hinnangu järgi eluasemesurve testi ei läbi). **Osaliselt arvestatud.** Punkt 2 ettepanek on osaliselt lõimitud neljanda seisukoha juurde, mille kohaselt tuleb sätestada, et artikkel 5 lg 1 p a piirangud ei hõlma nõuetekohaselt tegutsevaid majutusasutusi (hotellid, hostelid, korterhotellid) majutuseks ettenähtud hoonetes ning art 5 lg 1 p b piirangud ei tohi takistada uute majutusasutuste rajamist ega mitteeluhoonete ümberehitamist majutusasutusteks. Juhusliku ja professionaalse majutaja eristamise lävendit (kuni 60 väljaüürimise ööd aastas) käsitletakse turismiseaduse muutmise menetluses. Seletuskirjas on täpsustatud, et eelnõu artikkel 4 p 8 viitab lühiajalise üüriteenuse mõiste osas määrusele (EL) 2024/1028, mille kaudu jäävad komisjoni selgituse kohaselt teatud hotellid, hostelid ja kämpingud juba praegu kohaldamisalast välja; kuna piir ei ole ettepaneku tekstis endas sõnaselge, taotleb Eesti selle sõnaselget sätestamist.

	eesmärk on kaitsta oma kodu aeg-ajalt välja üürivat inimest ja jõustada majutusteenusele juba kehtivad külaliste registreerimise, tarbijakaitse ja maksunõuded nende suhtes, kes sisuliselt osutavad majutusteenust. Kui selline reegel loetaks õigusakti meetmeks, peaks see läbima eluasemesurve testi, mida üleriigiline reegel ei saa kunagi läbida. Sama kehtib omavalitsuste planeeringu- ja muinsuskaitsemeetmete kohta. Näiteks Pärnus on lühiajalise üüri osakaal tavaeluruumidest Eesti suurim (3,8%), kuid meie esialgse hinnangu järgi Pärnu eluasemesurve testi ei läbi. Teeme ettepaneku sätestada, et õigusakt kohaldub ainult meetmetele, mida põhjendatakse eranditult eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavusega. Mitme eesmärgiga meetmete suhtes kehtib tervikuna edasi teenuste direktiiv koos selle proportsionaalsuse nõuetega. **2. Alalise elukoha erand peab kaitsma kodu jagamist, mitte ärilist tegevust.** Toetame põhimõtet, et oma kodu aeg-ajalt välja üüriv inimene peab jääma piirangutest välja. Eelnõu jätab aga alalise elukoha piirangutest välja sõltumata tegevuse mahust (art 5 lg 2), samas kui teiste eluruumide puhul arvestab tegevuse ulatust, sagedust ja ärilist iseloomu (art 10 lg 1 p d, põhjendus 26). Kuna alalise elukoha mõiste jääb liikmesriigi määrata, võib aasta läbi turistidele üüritav eluruum olla piirangute eest kaitstud ainult seetõttu, et see on registreeritud kellegi elukohaks. Teeme ettepaneku, et erand kehtiks juhuslikule kodu jagamisele ega kehtiks, kui väljaüürimise maht ületab objektiivse lävendi. Ühtlasi teeme ettepaneku sätestada ühised põhimõtted juhusliku ja professionaalse majutaja eristamiseks, nagu väljaüürimise maht, sagedus ja üksuste arv, jättes konkreetsed lävendid liikmesriikide otsustada. Eestis oleme turismiseaduse muudatuses pakkunud samal loogikal põhineva piiri: kuni	**Osaliselt arvestatud.** Punkt 3 ettepanek on lisatud, teise seisukoha juurde, st Eesti ei toeta lühiajaliste üüriteenuste määruse (EL) 2024/1028 raamistiku kohustuslikuks muutmist ja teeb ettepaneku jätta välja art 10 lg 1 p e; prioriteediks on olemasolevate andmete (sh DAC7 ja turismistatistika) parem kasutamine ja andmete ühekordse esitamise põhimõte. **Arvestatud**. Punkt 4 ettepanek on lisatud kolmanda seisukoha juurde, mille kohaselt peab eluasemestressi hindamise metoodika arvestama liikmesriikide statistilist eripära ning pädev asutus peab saama kasutada riiklikke või piirkondlikke sissetuleku- ja hinnaandmeid, sh leibkonnapõhiseid näitajaid, ilma et tuleks eraldi tõendada nende vastavust komisjoni andmekogumile.

	60 väljaüürimise ööd aastas ühe üksuse kohta on jagamismajandus. **3. Lühiajalise majutuse üüriteenuste määruse andmed peavad olema piisav tõend**. Eelnõu nõuab, et enne lühiajalise üüri piiramist tõendataks selle olulist mõju eluasemete kättesaadavusele või taskukohasusele vähemalt kolme aasta jooksul (art 9 lg 2). Eelnõu järgi võetakse ELi lühiajalise majutuse üüriteenuste määruse alusel saadud andmeid seejuures arvesse üksnes võimaluse korral. Alates 20. maist 2026 kohaldatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2024/1028, milles käsitletakse lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud andmete kogumist ja jagamist (edaspidi lühiajalise majutuse üüriteenuste määrus). Teeme ettepaneku, et selle määruse alusel kogutud registri- ja platvormiandmeid loetaks piisavaks tõendiks. Samuti on oluline, et Eesti sätestaks selle määruse rakendamise tähtaja. **4. Hinnatest peab arvestama väikeriikide olukorda.** Eelnõu lisa järgi arvutatakse hinna ja sissetuleku suhe vaikimisi nii, et piirkonna (NUTS 3) eluaseme keskmist tehinguhinda võrreldakse NUTS 2 tasandi keskmise netosissetulekuga inimese kohta. Eesti on tervikuna üks NUTS 1 ja üks NUTS 2 piirkond. Seetõttu võrreldakse iga Eesti piirkonna hinda kogu riigi keskmise sissetulekuga, mitte kohalike sissetulekutega. Kõrgema sissetulekuga pealinnapiirkonnas näib eluasemesurve seetõttu suurem ja madalama sissetulekuga piirkondades väiksem, kui see tegelikult on. Meie esialgse hinnangu järgi läbiks testi Eestis praegu tõenäoliselt ainult Harjumaa. Eelnõu lubab kasutada üksikasjalikumaid alternatiivseid andmeid (art 6 lg 4), kuid ainult tingimusel, et asutus tõendab nende kooskõla künnistega. Teeme ettepaneku, et Eesti toetaks sätet, mis lubab otse kasutada riikliku statistika piirkondlikke	

	sissetulekuandmeid, kui NUTS 2 piirkond hõlmab kogu liikmesriigi. **Vajalikud riiklikud sammud** Eelnõu järgi peab pädev asutus lühiajalise üüri piiramisel rakendama piirkonnas lühiajalise majutuse üüriteenuste määrust ja tagama eelkõige registreerimise nõuete täitmise, sealhulgas registrinumbrite peatamise ja nõuetele mittevastavate kuulutuste eemaldamise (art 10 lg 1 p e). Registreerimise nõuete täitmist saab aga tagada ainult siis, kui registreerimine on olemas. Eestis seda registreerimiskorda praegu ei ole. Seetõttu ei saa riik platvormidelt üksuste kaupa tegevusandmeid, mis oleksid kõige usaldusväärsem alus eelnõu nõutud vähemalt kolme aasta tõendite jaoks. Lisaks jäävad statistikast välja alla viie voodikohaga majutuskohad. Väljatöötamiskavatsuse hinnangul jääb Statistikaameti majutusstatistikast välja kuni umbes 0,5 miljonit lühiajalise üüri ööbimist ehk umbes 7% kogu majutusturu mahust. Teeme ettepaneku, et Kliimaministeerium toetaks turismiseaduse muudatuses: 1. lühiajalise majutuse üüriteenuste määruse rakendamise tähtaja sätestamist ja ühekordset registreerimiskohustust olemasolevas majandustegevuse registris. Tegemist ei oleks tegevusloa ega aastatasuga; 2. majutusteenuse mõiste sidumist objektiivsete kriteeriumidega; 3. majutusstatistika esitamist alates esimesest voodikohast. ELi turismistatistika määrus seab andmete esitamise miinimumi ja liikmesriik võib andmekogumist laiendada.	

	Need sammud ei lisa uusi sisulisi nõudeid ega puuduta inimest, kes üürib välja oma kodu. Need tagavad kehtivate kohustuste täitmise ja kontrolli võimaluse ning selle, et riigil ja omavalitsusel oleksid olemas registreerimine ja andmed, mida taskukohaste eluasemete õigusakti kasutamine eeldab.	
Eesti Kinnisvaraarendajate Klaster	EKFL, Kinnisvaraarendajate Klastri seisukoht.pdf	**Arvestatud.** Punktid 1 ja 5 kattuvad seletuskirja esimese seisukohaga (subsidiaarsus ja vabatahtlikkus) ja neljanda seisukohaga (pakkumist suurendavad meetmed jäävad kohaldamisalast välja). **Osaliselt arvestatud.** Punkt 6 on osaliselt väljendatud neljandas seisukohas (kohaldamisala täpsustus); konkreetset. **Ei arvestatud.** Punktides 7 ja 8 esitatud ettepanekuid ei lisatud seletuskirja, kuna art 5 lg 1 p b on liikmesriikidele vabatahtlik meede. Lisaerandi sätestamine ELi tasandil võib piirata liikmesriigi otsustusõigust.
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda	I Üldised seisukohad 1. Kaubanduskoda toetab ühtse ELi raamistiku loomist, sest ühtsed kriteeriumid ja menetlusnõuded muudavad ettevõtjatele ettenähtavaks, millal, kus ja kui kauaks võib piiranguid kehtestada. 2. Peame ka mõistlikuks, et määrus ei kohusta liikmesriike piiranguid kehtestama ning iga liikmesriik saab oma olukorrast lähtudes otsustada, kas ja millisele asutusele ta selleks õiguse annab. 3. Kaubanduskoja hinnangul peab lühiajalise majutuse piiramine jääma viimaseks abinõuks, mida kasutatakse	**Teadmiseks võetud.** Üldised seisukohad 1-3 on kooskõlas seletuskirja analüüsi ning esimese seisukohaga. **Ei arvestatud.** Üldist seisukohta 4 ei arvestatud, kuna see on riigisisese turismi- ja majutusteenuse regulatsiooni küsimus (turismiseadus). Määrus reguleerib üksnes eluaseme taskukohasusega põhjendatud piiranguid. **Arvestatud.** Mitme eesmärgiga meetmetele kehtib edasi teenuste direktiiv. Seletuskiri juhib tähelepanu, et Eesti ettepanek erineb komisjoni selgitusest, mille kohaselt piisab, kui taskukohasus on meetme tegeliku põhjenduse osa, sõltumata muudest eesmärkidest; Eesti hinnangul on vajalik

	üksnes tõendatud eluasemenappuse korral ja usaldusväärsetele andmetele tuginedes. 4. Oleme seisukohal, et kõigile, kes osutavad majutusteenust majandus- või kutsetegevuse raames, peavad kehtima samad nõuded. II Detailsemad seisukohad **1. Mitme eesmärgiga meetmete käsitlemine** Ettepaneku artikli 2 lõike 1 kohaselt kohaldatakse määrust meetmetele, mis on põhjendatud vajadusega tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus. Artikli 2 lõike 2 kohaselt ei kohaldata määrust meetmetele, mida võetakse üksnes muudel ülekaaluka avaliku huvi põhjustel. Põhjenduspunkti 15 kohaselt kohaldatakse meetmetele, mis on võetud eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavusega mitteseotud põhjustel, näiteks avaliku korra, rahvatervise või tarbijakaitse huvides, edasi direktiivi 2006/123/EÜ (teenuste direktiiv). Direktiiviga on kehtestatud üldsätted, mis lihtsustavad teenuseosutajate asutamisvabaduse teostamist ja teenuste vaba liikumist ja mida kohaldatakse lühiajalise majutuse üüriteenustele juurdepääsu või nende osutamise suhtes. Artikli 4 punkti 10 kohaselt on meetmed liikmesriikide õigus- ja haldusnormid. Kaubanduskoja hinnangul ei selgu ettepaneku artikli 2 lõikest 2 ega põhjenduspunktist 15, kuidas käsitletakse meetmeid, millel on eluaseme taskukohasuse kõrval ka muid eesmärke. Leiame, et ettepaneku eesmärk ei tohi olla see, et iga meede, millel on kaudne seos eluasemenappusega, kuulub automaatselt määruse reguleerimisalasse. Näiteks võib kõigile majutusteenuse osutajatele kehtestatavatel üldnõuetel (nt külaliste registreerimine) olla kaudne seos eluasemenappusega, kuid see ei tähenda, et neile tuleks automaatselt kohaldada määrust. Ettepaneku ebaselge	sõnaselge õiguslik piir kohaldamisala laiendamise vältimiseks. **Osaliselt arvestatud.** Määruse (EL) 2024/1028 andmete kohustuslik kasutamise seisukoht on osaliselt arvestatud, Eesti seisukohana seda ei esitata, sest see oleks vastuolus teises seisukohas esitatud taotlusega jätta välja art 10 lg 1 p e ning säilitada määruse (EL) 2024/1028 opt-in põhimõte. Andmete kohustuslik kasutamine tähendaks sisuliselt kohustust luua registreerimissüsteem. **Arvestatud.** Majutusasutuste väljajätmine on kooskõlas kohaldamisala seisukohaga. **Arvestatud.** Art 5 lg 1 p b ja majutusarenduste ettepanek on lõimitud kohaldamisala seisukoha alla, mille kohaselt ei tohi elamukinnisvara piirangud takistada uute majutusasutuste rajamist ega mitteeluhoonete ümberehitamist majutusasutusteks. Seletuskirjas on täpsustatud, et eelnõu arikkelt 4 p 8 viitab lühiajalise üüriteenuse mõiste osas määrusele (EL) 2024/1028, mille kaudu jäävad komisjoni selgituse kohaselt teatud hotellid, hostelid ja kämpingud kohaldamisalast välja; kuna piir ei ole ettepaneku tekstis sõnaselge, taotleb Eesti vastavat täpsustust. **Arvestatud.** Teise seisukoha kohaselt taotleb Eesti artikkel 10 lg 1 p punkti väljajätmist, sest see muudaks sisuliselt kohustuslikuks määruse (EL) 2024/1028 rakendamise. Eraldi täpsustamise palvet (mida kohustus tähendab riigis, kus registreerimiskorda ei ole) seisukohtadesse ei lisatud, sest väljajätmise taotlus hõlmab seda küsimust.

	sõnastuse tõttu ei saa siiski välistada, et selliseid nõudeid loetakse määruse kohaldamisalasse kuuluvaks, kui nende põhjendustes viidatakse muu hulgas eluasemeturule. **<u>Kaubanduskoja ettepanek:</u>** **Määruses tuleb selgelt välja tuua, millistel eesmärkidel on lubatud määrust kohaldada. Eelkõige tuleb täpsustada, kas ja mis tingimustel on lubatud määrust kohaldada, kui plaanitaval meetmel on eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse kõrval ka muid eesmärke.** **2. Võrdsete tingimuste ja tõhusa järelevalve tagamine enne piirangute kehtestamist** Ettepaneku artikli 9 lõike 2 kohaselt võib pädev asutus lühiajalist majutust piirata üksnes juhul, kui ta tõendab, et see on vähemalt kolm aastat avaldanud märkimisväärset negatiivset mõju eluaseme kättesaadavusele või taskukohasusele selles piirkonnas. Määruse (EL) 2024/1028 alusel kogutud andmeid võtab pädev asutus arvesse üksnes võimaluse korral. Leiame, et kolmeaastast mõju ei ole võimalik usaldusväärselt tõendada ilma määruse (EL) 2024/1028 kohaste registreerimis- ja platvormiandmeteta, mis annavad kõige täpsema ülevaate lühiajalise majutuse ulatusest ja asukohast. Kui nende andmete kasutamine ei ole kohustuslik, võib piirang tugineda puudulikele või kaudsetele andmetele. Seetõttu tuleb enne piirangute kaalumist tagada kehtivate nõuete tõhus rakendamine ja nende täitmise kontroll kõigi majutusteenuse pakkujate puhul, et kõigile turuosalistele kehtiksid võrdsed tingimused.	

	<u>Kaubanduskoja ettepanek:</u> **Palume Eesti seisukohas toetada, et negatiivse mõju tõendamisel oleks määruse (EL) 2024/1028 andmete kasutamine kohustuslik.** **3. Majutusasutuste väljajätmine kohaldamisalast** Ettepaneku artikli 2 lõike 1 punkti a kohaselt kohaldatakse määrust meetmetele, millega piiratakse lühiajalise majutuse üüriteenuseid eluhoonetes. Artikli 5 lõike 1 punkti a kohaselt võib pädev asutus piirata lühiajalise majutuse pakkumist eluruumides, mis ei ole majutaja peamine eluase. Kaubanduskoja hinnangul peavad piirangud olema suunatud üksnes eluruumide lühiajalisele väljaüürimisele, mis võib vähendada pikaajaliseks elamiseks kättesaadavate eluruumide hulka. Nõuetekohaselt tegutsevad majutusasutused, näiteks hotellid, hostelid ja korterhotellid, mis paiknevad majutuseks ettenähtud hoonetes, eluasemete pakkumist ei vähenda. Ettepanekus ei ole aga selgelt sätestatud, et sellised majutusasutused jäävad kohaldamisalast välja. **<u>Kaubanduskoja ettepanek:</u>** **Palume Eesti seisukohas taotleda, et ettepanekus sätestataks selgelt, et piiranguid ei kohaldata nõuetekohaselt tegutsevatele majutusasutustele, mis paiknevad majutuseks ettenähtud hoonetes.** **4. Elamukinnisvara piirangute mõju majutusarendustele** Ettepaneku artikli 5 lõike 1 punkti b kohaselt võib pädev asutus piirata sellise maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist, mida ei omandata ega kasutata peamise	

	elukohana. Artikli 4 punkti 3 järgi on elamukinnisvara kinnisvara, mis on mõeldud eluruumidena kasutamiseks. Leiame, et elamukinnisvara piirangud ei tohi takistada uute majutusasutuste rajamist ega mitteeluhoonete ümberehitamist majutusasutusteks. Sellised arendused pakuvad turistidele alternatiivi korterimajutusele ja vähendavad seeläbi survet eluasemeturule. Ettepanekus ei ole aga selgelt sätestatud, et artikli 5 lõike 1 punkti b kohased piirangud selliseid arendusi ei hõlma. **<u>Kaubanduskoja ettepanek:</u>** **Palume Eesti seisukohas taotleda, et ettepanekus täpsustataks, et artikli 5 lõike 1 punkti b piirangud ei takista majutusasutuste rajamist ega mitteeluhoonete ümberehitamist majutusasutusteks.** **5. Piirangute proportsionaalsuse kontroll riigi tasandil** Ettepaneku artikli 3 lõike 1 kohaselt ei kohaldata eluaseme taskukohasuse tagamiseks kehtestatud lühiajalise majutuse piirangutele direktiivi 2006/123/EÜ, sh selle artikli 15 lõikes 7 sätestatud kohustust teavitada Euroopa Komisjoni. Teavitamiskohustuse kaotamisega kaob ELi tasandi kontroll, mille käigus Euroopa Komisjon hindab piirangute kooskõla ELi õigusega. Määrus ei kohusta liikmesriike piiranguid kehtestama. Kui aga Eesti otsustab seda võimalust tulevikus kasutada, peab riigisisene õigus tagama, et piirangute põhjendatust ja proportsionaalsust oleks võimalik tõhusalt kontrollida. Tõendamine peab tuginema avalikele ja kontrollitavatele andmetele ning ettevõtjal peab olema tegelik võimalus piirang ja selle aluseks olevad hinnangud vaidlustada.	

	<u>Kaubanduskoja ettepanek:</u> **Juhul kui Eesti otsustab määruses sätestatud võimalust kasutada, palume tagada, et piirangute aluseks olevad hinnangud põhineksid avalikel ja kontrollitavatel andmetel.** **6. Määruse (EL) 2024/1028 rakendamine Eestis** Ettepaneku artikli 10 lõike 1 punkti e kohaselt peab pädev asutus lühiajalise majutuse piiramisel tagama piirkonnas määruse (EL) 2024/1028 täitmise, sh registreerimisnumbrite peatamise ja tühistamise ning nõuetele mittevastavate kuulutuste eemaldamise. Ettepanekust ei selgu, mida see kohustus praktikas tähendab. Registreerimisnumbreid saab peatada ja tühistada üksnes siis, kui registreerimiskord on olemas, kuid näiteks Eestis sellist korda praegu ei ole. Seetõttu ei ole selge, kas Eesti peab kehtestama lühiajalise majutuse pakkujatele registreerimise, kui Eesti otsustab kasutada määruses sätestatud võimalust lühiajalist majutust piirata. **<u>Kaubanduskoja ettepanek:</u>** **Palume selgitada, mida tähendab artikli 10 lõike 1 punktis e sätestatud kohustus tagada määruse (EL) 2024/1028 täitmine ja kas Eesti peab lühiajalise majutuse piiramisel kehtestama majutuse pakkujatele registreerimise, et registreerimisnumbreid oleks võimalik peatada ja tühistada.**	