

Brüssel, 9.9.2026
SWD(2026) 607 final

KOMISJONI TALITUSTE TÖÖDOKUMENT
MÕJU HINDAMISE ARUANDE KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE

[...]

Lisatud dokumendile:

Ettepanek:

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS,
millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse
tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt)

{COM(2026) 599 final} - {SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} -
{SWD(2026) 606 final}

Kokkuvõte
Mõjuhinna järgmise ettepaneku kohta: Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus, milles käsitletakse eluaseme taskukohasust
A. Vajadus meetmete järele
Milles probleem seisneb ja miks on see ELi tasandi probleem?
Üha sagedamini võtavad avaliku sektori asutused eluasemega seotud meetmeid, sealhulgas selliseid, mis mõjutavad lühiajalise majutuse üüriteenuseid ning eluaseme omandamist või kasutamist muu kui peamise elukohana ning mis võivad piirata siseturu vabadusi. Euroopa Liidu Kohus on tunnistanud, et eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse probleemi puhul võib olla tegemist ülekaaluka avaliku huviga, mis võib õigustada piiranguid, mis mõjutavad siseturu vabadusi ja kehtivat liidu õigust, kuid nende piirangutega nähakse ette üksnes üldpõhimõtted. See tekitab õiguskindlusetust seoses tingimustega, mille tõttu võib eluasemega seotud meetmeid kehtestada, ning suurendab halduskoormust, nõuete täitmisega seotud kulusid ja kohtuvaidluste arvu. Ilma ELi edasiste meetmeteta on jätkuvalt raskusi liidu õigusega kooskõlas olevate eluasemealaste sekkumismeetmete kindlakstegemisel, põhjendamisel ja kavandamisel.
Mida tahetakse saavutada?
Algatusega kehtestatakse ühine raamistik selliste eluasemega seotud meetmete hindamise ja põhjendamise ning proportsionaalsuse kohta, mis mõjutavad siseturu vabadusi eluasemenappusega piirkondades. Selle üldeesmärgid on suurendada õiguskindlust, läbipaistvust ja prognoositavust ning tagada, et piirangud oleksid proportsionaalsed ja neid kasutatakse üksnes viimase abinõuna.
Milline on ELi tasandi meetmete lisaväärtus (subsidiarsus)?
Meetme lisaväärtus seisneb sellises ühises menetlusraamistikus, mille puhul võetakse arvesse kohalikke paindlikke olusid, kuid on tagatud kooskõla liidu õigusega.
B. Lahendused
Millised on poliitikavariandid eesmärkide saavutamiseks? Kas on olemas eelistatud variant? Kui ei ole, siis miks?
Lisaks lähtestsenaariumile kaalutakse kolme varianti. 1. poliitikavariant: pehme õiguse lähenemisviis, mis põhineb mittesiduvatel komisjoni suunistel eluasemenappuse väljaselgitamise, eluasemega seotud meetmete kavandamise ja eluasemete pakkumise toetamise kohta. 2. poliitikavariant: ühiste menetlusnormide ja paindliku metoodikaga õigusraamistik. Ametiasutustele jääks kaalutlusõigus selle üle, kas ja kuidas tegutseda, kuid kui nad tuginevad piirangute põhjendamisel eluasemenappusele, kohaldaksid nad objektiivseid ja läbipaistvaid kriteeriume. 3. poliitikavariant: normatiivne seadusandlik lähenemisviis, mille kohaselt peavad liikmesriigid korrapäraselt hindama eluaseme taskukohasust oma territooriumil, kohaldama ühtlustatud künniseid, määrama kindlaks eluasemenappusega piirkonnad ja koostama elamumajanduse kiirendamise kava. Eelistatakse 2. poliitikavarianti. Sellega suurendatakse õiguskindlust, läbipaistvust ja järjepidevust ning samal ajal kehtestatakse ühised tõendamise- ja menetluslikud tagatised.
Millised on eri sidusrühmade seisukohad? Kes millist varianti toetab?
Konsultatsioonide käigus ilmnes laialdane üksmeel selles, et lühiajalise majutuse üüriteenused ei ole eluasemenappuse peamine põhjus ning et rohkem tuleks tähelepanu pöörata struktuursetele piirangutele pakkumispoolel. Väljendati suuremat toetust 2. variandi kohasele menetluste ühtlustamise mudelile, tingimusel et austatakse subsidiaarsuse põhimõtet ja kohaliku tasandi kaalutlusõigust.
C. Eelistatud poliitikavariandi mõju
Millised on eelistatud poliitikavariandi (kui see on olemas, vastasel korral peamiste poliitikavariantide) eelised?

Peamised eelised on suurem õiguskindlus, läbipaistvus, prognoositavus ja järjepidevus liidu õiguse kohaldamisel, väiksem halduskoormus, väiksemad nõuete täitmisega seotud kulud ja välditavad kohtuvaidlused.
Millised on eelistatud poliitikavariandi (kui see on olemas, vastasel korral peamiste poliitikavariantide) kulud?
Peamised kulud jääksid pädevate asutuste kanda, kes raamistiku alusel määravad kindlaks eluasemenappusega piirkonnad ja põhjendavad siseturu vabadusi mõjutavaid eluasemega seotud piiranguid. Eeldatavasti on kulud mõõdukad ning osaliselt kompenseeritud ühiste kriteeriumide, meetodite ja andmetega.
Milline on mõju VKEdele ja konkurentsivõimele?
Kohalike piirangute kehtestamine võib VKEsid (kutselised lühiajalise majutuse üüriteenuse pakkujad, kinnisvarahaldurid ja kõrvalteenused) kaudselt mõjutada. Mitmel kohalikul turul tegutsevate VKEde jaoks peaks tulema kasuks suurem õiguskindlus ja prognoositavus. Mõju konkurentsivõimele on eeldatavasti piiratud ja üldjoontes neutraalne. Mõju ettevõtjatele on kaudne ja sõltub kohapealsest rakendamisest. Suurem õiguskindlus, läbipaistvus ja prognoositavus peaks vähendama regulatiivset ebakindlust ja nõuete täitmisega seotud kulusid mitmes jurisdiktsioonis tegutsevate ettevõtjate jaoks.
Kas on ette näha märkimisväärset mõju riigieelarvetele ja ametiasutustele?
Peamine otsene mõju avalduks haldusasutustele, kes otsustavad raamistikku kasutada. Eeldatavasti on need proportsionaalsed ning osaliselt kompenseerib neid ühiste kriteeriumide ja meetodite olemasolu. Eelistatud poliitikavariandiga ei kehtestata eluasemetesse investeerimise kohustusi ega ühetaolisi elamumajanduskavasid.
Kas on oodata muud olulist mõju?
Eelistatud poliitikavariandil võib olla positiivne sotsiaalmõju, kuna tänu sellele saavad ametiasutused vastu võtta paremini põhjendatud sihipäraseid meetmeid, et kaitsta eluasemete kättesaadavust ja taskukohasust elanike jaoks. Keskkonnamõju on mitmesugune ja kaudne. Kliimaeesmärkidega kooskõla kontrolli tulemus on positiivne, kuna uusi ehitus- või kliimaalaseid tehnilisi standardeid ei ole vaja kehtestada, samuti innustatakse paremini kasutama juba olemas olevaid hooneid. Algatus on kooskõlas määrusega (EL) 2024/1028, mis käsitleb lühiajalise majutuse üüriteenuste registreerimist ja andmete jagamist.
Proportsionaalsus
Eelistatud poliitikavariant on proportsionaalne järgmistel põhjustel: sellega kehtestatakse ühised menetlusnõuded üksnes juhuks, kui pädevad asutused otsustavad põhjendada siseturu vabadusi mõjutavate meetmete võtmist eluasemenappusega. See jätab pädevatele asutustele õiguse teha peamisi otsuseid selle kohta, kas ja kus tegutseda ning milliseid meetmeid võtta.
D. Järeelmeetmed
Millal poliitika läbi vaadatakse?
Järelevalve hõlmab juhtimisraamistiku toimimist, eluasemenappuse hindamise ja meetmete aluseks olevaid tõendeid, õiguslikke probleeme ja eluasemete pakkumisega seotud kaalutluste käsitlemist. Esimene hindamine ei peaks toimuma varem kui viis aastat pärast määruse vastuvõtmist.