

Alus: Justiitsministeeriumi tellimus nr 4-7/143, 03.11.2015

Koostaja: Ave Hussar, *mag iur*

Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs



## SISUKORD

<b>Sissejuhatus</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Üüritung ja selle reguleerimine</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Võrdlusriigid</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Üürileandja varaliste huvide kaitse</b> .....	<b>8</b>
3.1. Tagatisraha .....	8
3.2. Leppetrahv.....	9
3.3. Õiguskaitse üürimaksetega viivitamisel.....	10
3.4. Üüri suurus .....	10
3.5. Üüri tõstmine seoses parendustega .....	16
3.6. Remondikohustuse jaotus.....	18
<b>4. Üürniku sotsiaalsete ja varaliste huvide kaitse</b> .....	<b>22</b>
4.1. Üürisuhete turvalisus .....	22
4.2. Üürisuhete paindlikkus .....	27
<b>Kokkuvõte</b> .....	<b>30</b>
<b>Kasutatud allikad</b> .....	<b>31</b>
<b>LISAD</b> .....	<b>33</b>
Tabel 1 Üürileandja tagatised.....	33
Tabel 2 Üür ja kõrvalkulud .....	34
Tabel 3 Üüri tõstmine tähtajatu lepingu puhul .....	35
Tabel 4 Omanikuvahetuse mõju üürilepingule .....	36
Tabel 5 Lepingu turvalisus üürniku jaoks.....	37
Tabel 6 Lepingu paindlikkus üürniku jaoks .....	38

## Sissejuhatus

---

Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008 – 2013 määratles riigi ülesandena eluasemeturul “selliste tingimuste loomise (õiguslik regulatsioon, institutsionaalne korraldus ja toetusmeetmed), mis võimaldaksid elanikel iseseisvalt oma eluasemeprobleeme lahendada ning eluasemesektoris tegutsevatel ühendustel valdkonda arendada”.<sup>1</sup> Õigusliku regulatsiooniga seotud ülesandeid silmas pidades võrreldakse käesolevas uurimuses Eesti eluruumi üürilepingute õiguslikku regulatsiooni Läti, Leedu, Soome, Rootsi, Saksa ja Šveitsi vastava õigusega. Eesmärgiks on kaardistada võimalikud erisused üüriõiguse regulatsioonis, mis võiksid tõkestada üürituru (kui eluasemesektori ühe olulise osa) arengut.

Võrdleva käsitluse aluseks on olulises osas EL 7. Raamprogrammi alusel rahastatava uurimisprojekti “Üüriõigus ja elamupoliitika mitmetasandilises Euroopas” alusel valminud raportid.<sup>2</sup> Uurimuses käsitletakse üürilepingu materiaalõiguslikke küsimusi; käsitluse alla ei kuulu kohtu- ja täitemenetluse küsimused, samuti maksude ja sotsiaaltoetustega seonduv. Võrdlus on esitatud tabelite kujul (vt LISAD), millele valitud küsimuste osas lisandub tekstiline kommentaar.

### 1. Üüriturg ja selle reguleerimine

---

Üldjoontes on Euroopa riikides erasektori üürituru maht viimase 30 aasta jooksul olnud langustrendis. Siiski on selle sektori tähtsus pärast 2008. a finantskriisi, olukorras, kus riigil ei ole võimalik piisavalt investeerida sotsiaalelamufondi, pakkuda maksueeliseid koduomanikele ega maksta tegelikule vajadustele vastavat toimetulekutoetust, uuesti tõusnud.<sup>3</sup> Üldiselt ollakse ühel meelel selles, et optimaalses mahus hästi funktsioneeriv erasektori üüriturg evib positiivset mõju majandusele, toetab töøjõu mobiilsust ning aitab maandada koduomanike ja sotsiaalelamufondiga seotud riske.<sup>4</sup>

Riigiti on kasutusel väga erinevad meetmed erasektori üürituru turgutamiseks, nende mõju sektori toimimisele aga ei ole üheselt mõõdetav. Seniste uuringute üldine järeldus on, et üürniku kaitse taseme ja sektori suuruse vahel selget seost ei ole.<sup>5</sup> Olukorda illustreerib **Joonis 1**: suurima erasektori üürituruga riikides nagu Saksamaa ja Šveits on üüriturg reguleeritud tinglikult tasemel “keskmine”, samas kui

---

<sup>1</sup> Eesti eluasemevaldkonna arengukava 2008-2013, lk 3. Arvutivõrgus: [https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna\\_arengukava\\_2008\\_2013.pdf](https://www.mkm.ee/sites/default/files/eluasemevaldkonna_arengukava_2008_2013.pdf).

<sup>2</sup> Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Finantseeritud: European Union's Seventh Framework Programme for research, technological development and demonstration under grant agreement no 290694. Arvutivõrgus: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/> (10.12.2015).

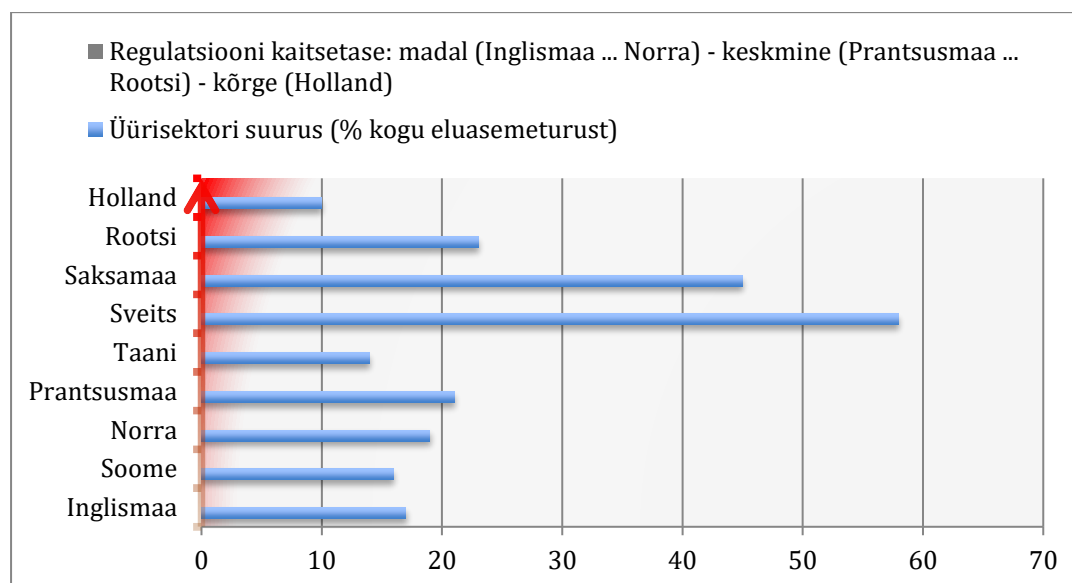
<sup>3</sup> Hulse *et al.* (2010), p. 139.

<sup>4</sup> Vt nt de Boer, R. and R. Bitetti (2014), p. 53.

<sup>5</sup> Vt nt University of Cambridge (2012); Hulse *et al.* (2010).

liberaalsete reeglitega ja madala üürniku kaitse tasemega riikides on erasektori üürituru maht oluliselt väiksem.<sup>6</sup>

### Joonis 1 Üürniku kaitse tase ja sektori suurus (2000. a)



Allikas: University of Cambridge (2012), p 67.

Pigem ilmneb uuringutest, et üürisektori toimimisel on maksustamine, eluaseme liigi suhtes neutraalne (*tenure neutrality*) toetuste süsteem ja sotsiaalelamufondi optimaalne suurus sama tähtsad, kui mitte tähtsamad faktorid. Näiteks on Saksamaa erasektori üüriturug suuresti üles ehitatud investeringuid soodustavate toetuste ja maksusoodustuste najal, millega on mh saavutatud ka tänane üürisektori elamufondi hea kvaliteet.<sup>7</sup>

Eelöeldu ei tähenda, et lepinguõigusel poleks sektori mõjutamisel üldse tähtsust. Üüriõiguse ülesanne on üüriturul paratamatult valitseva puudulikku konkurentsi ja ebatäiusliku turu olukorras<sup>8</sup> tagada sotsiaalsete ja liberaal-majanduslike huvide tasakaal. Ülemäärane üürniku kaitse ei innusta investoreid turule sisenema, samas kui ka sotsiaalse kaitse puudumine on laiemas plaanis majanduslikult ebaefektiivne. Kuni üürniku jaoks ei ole üürieluruum kättesaadavuse, stabiilsuse ja pindlikkuse osas võrreldav alternatiiv omanikueluruumile, ei saa rääkida eluaseme üürimisest väljaspool ajutist või sunnitud elukorraldust. Sellise profiiliga üürnike segment aga ei taga üürileandjale stabiilset sissetulekut, koormates samas kõrgete tehingukuludega. Näiteks hinnatakse Soome 1995. a liberaalset üürituru reformi küll üldiselt edukaks – reformi järgselt üürihinnad tõusid, kuid paranes ka pakkumine - 12%-lt (1990) 17%-ni (2012)<sup>9</sup>, ning seda eriti suurtes linnades, kuid

<sup>6</sup> University of Cambridge (2012), p. 67.

<sup>7</sup> de Boer, R. and R. Bitetti (2014), p.55.

<sup>8</sup> Haffner M., et al (2012), pp. 40–45.

<sup>9</sup> Samas oli see 1980. aastal - 33%.

samas ei soodustanud nõrgenenud üürniku kaitse tase pikaajalise nõudluse teket.<sup>10</sup> Seevastu on Saksamaa üürisektor näide sellest, kuidas tugev üürniku kaitse kombineerituna efektiivsete õiguskaitsevahenditega üürnikupoolse lepingu rikkumise puhuks soodustab pikaajalise stabiilse nõudluse teket ja püsimist. Sama leidis kinnitust ka hiljutises uurimuses, kus võrreldi Saksamaal, Tšehhis, Hollandis ja Soomes üürituru stimuleerimiseks rakendatud meetmete tulemuslikkust.<sup>11</sup>

Ka Šveitsi, Saksamaa ja Austria kui ulatusliku üürituruga riikide ning Lõuna-Euroopa väga väikese üürituruga riikide üüriregulatsiooni ja praktika võrdlemisel<sup>12</sup> ilmnas, et esimesena nimetatud riikides on üürnike positsioon, eeldusel, et nad omapoolseid kohustusi nõuetekohaselt täidavad, turvalisem ja samas paindlikum. Teisalt toimivad neis õiguskordades efektiivselt nii *ex ante* kui *ex post* meetmed „halbade üürnikega“ seotud riskide vältimiseks.

## 2. Võrdlusriigid

---

Mõtteline sotsiaal-majandusliku tasakaalu “skaala”, millele Eesti üüriõigust käesoleva uurimuse raames püütakse paigutada, moodustub võrdlusriikidest, millised käesoleva uurimuse tarbeks on valitud järgmisi kriteeriume silmas pidades.

Esiteks sarnane ajalooline elamumajanduse “kogemus” (eelkõige intensiivne kortermajade ehitus perioodil 1960-1980, piiratud eraomand individuaalelamule ning üldine eluruumide nappus) ja õiguslik lähteasukoht 90ndate alguses, mida jagame **Läti** ja **Leeduga**. Taasiseseisvumise järgselt läbi viidud privatiseerimise ja restitutsiooni, aga ka elamuturu märkimisväärse liberaliseerimise tulemusena iseloomustab täna Balti riikide elamuturgu ülikõrge omanikukasutuse osakaal. Eestis on see näitaja 2014. a seisuga 81,5 %, Lätis 80,9 % ning Leedus 89,9 % elanikkonnast, samas kui EL keskmiseks arvestati sama metoodika järgi ca 70,1 %.<sup>13</sup> Samuti on Balti elamuturule jätkuvalt iseloomulik, et suhteliselt suur osa elanikkonnast elab korterites.<sup>14</sup>

Lätis kohaldub eriseadusena eluruumi üüriseadus (edaspidi ka: Läti üüriseadus)<sup>15</sup>. Selle seaduse normid on dispositiivsed üksnes juhul, kui see on normis endas sõnaselgelt sellisena kirjas.<sup>16</sup> Küsimustes, mis ei ole reguleeritud eriseaduses, tuleb

---

<sup>10</sup> de Boer, R. and R. Bitetti (2014), p 16. Soome elamuturu eripära arvestades ei ole see ilmselt oluliseks probleemiks – puhvriina toimib edukalt nn riigi toetatud üüriturg (ca 14% kogu elamufondist).

<sup>11</sup> de Boer, R. and R. Bitetti (2014).

<sup>12</sup> S. Nasarre Aznar (2014).

<sup>13</sup> 2012. Eurostat (online data code: ilc\_lvho02).

<sup>14</sup> Eesti - 65,1%, Läti - 64,4%, Leedu - 57,6%, EL keskmine - 41,4%; 2012. Eurostat (online data code: ilc\_lvho01).

<sup>15</sup> 16.02.1993. Likums “Par dzīvojamo telpu īri”. <http://likumi.lv/doc.php?id=56863>.

<sup>16</sup> Latvian Report, p. 77.

pöörduda tsiviilkoodeksi üld- ja lepinguõiguse sätete poole, mis on valdavalt dispositiivsed.<sup>17</sup>

Leedus on eluruumi üürileping reguleeritud tsiviilkoodeksiga.<sup>18</sup> Leedu õiguses on lähtepositsiooniks lepinguvabadus ning enamus norme on dispositiivsed. Siiski on ka kohustuslike, eelkõige üürniku vastutuse laiendamist ja üürileandja valikuvabadust piiravate normide nimekiri pikk.<sup>19</sup>

Teiseks on oluline võrdlus konkreetse normi allikmaterjaliga, üüriõiguse puhul seega eelkõige **Saksa** ja **Šveitsi** õigusega.<sup>20</sup> Nimetatud riigid eristuvad ülejäänud võrdlusriikidest suure erasektori üürituru poolest (vt ka **Joonis 1** eespool). Nii moodustavad nt Saksamaal üürieluasemed 2011. a andmetel ca 52 % kogu elamufondist, millest omakorda ca 92 % (2010) on üürikorterid vabaturul.<sup>21</sup> Seejuures väärib märkimist, et üle 60 % Saksamaa üürielamufondist omavad eraisikud, kellest omakorda hinnanguliselt 2/3 on nõ amatöör (hõlmates ca 15 % üürituru kogumahust). Suurem osa neist tegelevad ise ka üürielamufondi haldamisega. Institutsionaalsed investorid omavad kokku üksnes umbes veerandi kogu Saksamaa erasektori üüriturust.<sup>22</sup>

Olulised allikad Šveitsi õiguses on *Obligationenrecht* (edaspidi OR) artiklid 253-304, samuti kui *Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen* (edaspidi VMWG). Šveitsi üüriõigus läbis ulatuslikuma reformi 1990. aastal, olulisi struktuurilisi muudatusi tehti ka 2002. aastal. Enamus eluruumi üüri reguleerivatest normidest on üürniku kaitseks imperatiivsed, vaid üksikud normid on täielikult dispositiivsed.<sup>23</sup>

Saksa üüriõiguse kesksed normid on *Bürgerliches Gesetzbuch*'i (edaspidi BGB) artiklid 535-548 (üürilepingu üldküsimused) ja 549-577 (eluruumi üür). Saksa üüriõiguses viidi oluline reform läbi 2001. aastal.<sup>24</sup> Viimased muudatused BGB

---

<sup>17</sup> 28.01.1937. Civillikums. <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> .

<sup>18</sup> Civil Code (2000), inglise keeles kättesaadav: [http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc\\_e?p\\_id=404614&p\\_tr2=2](http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_e?p_id=404614&p_tr2=2)

<sup>19</sup> CC Art 6.580 para 5, Article 6.583 para 6 Article 6.587 paras 3-5. Lithuanian Report, p 100.

<sup>20</sup> Vt Eesti võlaõiguse allikate kohta üldiselt: V. Köve, Applicable Law in the Light of Modern Law of Obligations and Bases for the Preparation of the Law of Obligations Act, (2001) *Juridical International*, 6, 30-36, <<http://www.juridicainternational.eu/?id=12551>> (10.12.2015); P. Varul, Legal Policy Decisions and Choices in the Creation of New Private Law in Estonia. (2000) *Juridica International*, 5, 104-118. <<http://www.juridicainternational.eu/index/2000/vol-v/legal-policy-decisions-and-choices-in-the-creation-of-new-private-law-in-estonia/>> (10.12.2015).

<sup>21</sup> German Report, p.14.

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> Swiss Report, p. 63. Näiteks tähtajatu lepingu ülesütlemitähtaegade pikendamise (OR Art. 266a), kõrvalkulude kandmine üürniku poolt (OR Art 257).

<sup>24</sup> Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts of 19-06-2001 (BGBl. I 1149; BT-Drucks. 14/4553).

tasandil jõustusid 1. maist 2013<sup>25</sup>, 2015. aastal mõjutas regulatsiooni seadus<sup>26</sup>, millega lubati liidumaadel piirata üürütõusu (vt ka allpool p 3.4.). BGB regulatsioon on olulistest küsimustes<sup>27</sup> üürniku kaitseks imperatiivne. Kui konkreetse sätte juures viide selle imperatiivsusele puudub, on tegemist dispositiivse normiga.

Kolmandaks, **Soome** ja **Rootsi** õigus väärrib tähelepanu eeskätt Eesti sotsiaal-majanduslike seoste tõttu nende riikidega, kuid teisalt ka seetõttu, et paigutudes üürniku kaitse skaalal nõ eri otstesse (vt **Joonis 1** eespool), annab nendega võrdlemine kätte ka selle skaala suhtelise mõõtkava.

Soome üüriturg moodustab ca 30% kogu elamufondist, jagunedes omakorda laias laastus pooleks vabaturu ja reguleeritud turu vahel.<sup>28</sup> Üürilepinguid nõ vabal turul reguleerib *Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta*<sup>29</sup> (edaspidi ka Soome üüriseadus). Soome regulatsiooni eripäraks võib pidada seda, et üürniku kaitse tase on küll suhteliselt madal, kuid normid, mis selle madala kaitse kehtestavad, on valdavalt imperatiivsed.<sup>30</sup>

Rootsis on üüriõigusesse puutuv jagatud lepingute seaduse<sup>31</sup> ja eriseaduste, üüriseaduse (edaspidi ka Rootsi üüriseadus)<sup>32</sup> ja üüriläbirääkimiste seaduse<sup>33</sup> vahel. Olgu lisatud, et ka Rootsi eriseadustes on enamus norme imperatiivsed.<sup>34</sup>

---

<sup>25</sup> G v. 11. 3. 2013 (BGBl. I S. 434).

<sup>26</sup> Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), BGBl. I S. 610 vom 21.04.2015.

<sup>27</sup> Nt üürniku õigus üüri tasaarvestuseks eluruumi puuduse korral (BGB § 536), tagatisraha suurus (BGB 551), üüri tõstmise regulatsioon (BGB § 558 jj), lepingu ülesütlemine (BGB 573 jj).

<sup>28</sup> Nn ARA süsteem, mille näol on tegemist reguleeritud üüritaseme ja üürnike valikukriteeriumitega riigi toetatud sotsiaalelamuturuga, kus üürileandjatena domineerivad kohalikud omavalitsused ja avalikes huvides asutatud organisatsioonid.

<sup>29</sup> 31.3.1995/481. Mitteametlik tõlge on kättesaadav aadressilt: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481.pdf>.

<sup>30</sup> Tühised on kokkulepped, millega nõutakse tagatisraha suurema ulatuses kui 3 kuu üür (Art 8(2)), antakse üürileandjale õigus tõsta üüri ilma, et alustes oleks eelnevalt kokku lepitud (Art 27(2)), millega lepingu kehtivuse ajal nõutakse üüri ettemaksu või millega lepingu alguses nõutakse suuremat kui 3 kuu ettemaksu (Art 36 (1)), võetakse üürnikult õigus teha rendi osas tasaarvestus (Art 9), piiratakse üürniku õiguskaitsevahendeid seoses eluruumi seisukorraga (Art 26), piiratakse üürniku õigusi lepingu üleminekul eluruumi omandajale (Art 38), piiratakse üürniku õigusi lepingu pereliikmete majutamisel ja lepingu üleandmisel (Art 47), laiendatakse üürileandja õigusi leping üles öelda või millega pannakse üürnikule kohustus tasuda üüri ka pärast lepingu ülesütlemist (Art 65), millega lühendatakse üürileandja poolt ülesütlemise etteteatamise tähtaega või pikendatakse üürniku etteteatamistähtaega (Art 65 (3)), vähendatakse üürniku kaitset alusetu lepingu ülesütlemise korral üürileandja poolt (Art 60), võetakse üürnikult õigus maksta üür krediidasutuse või muu maksevahendaja kaudu (Art 35), välistatakse üürniku õigus taotleda kohtult väljakolimise tähtaja pikendust (Art 69).

<sup>31</sup> SFS 1915:218.

<sup>32</sup> SFS 1970:994.

<sup>33</sup> SFS 1978:304.

<sup>34</sup> Swedish Report, p. 57.

### 3. Üürileandja varaliste huvide kaitse

---

#### 3.1. Tagatisraha

Üürileandja varalised huvid võivad olla kaitstud *ex ante* (nt tagatisraha) või *ex post* (eelkõige tõhus eluruumi vabastamise menetlus) meetmetega. Kokkuvõtet üürileandja tagatistest vt

**Tabel 1** lisas.

Lähemat käsitlemist väärrib **tagatisraha** regulatsioon, mille osas on Euroopa riikide praktika küllaltki erinev.<sup>35</sup> Tagatisraha puhul on oluline esiteks küsimus, milliseid üürniku kohustusi tagatisraha tagab, kuidas tagatisraha lepingu kehtivuse ajal hoitakse ja kuidas vajadusel käsutatakse. Teiseks on oluline, et deposiidi suurus ei saaks üürnikule takistuseks üüriturule sisenemisel. Kolmandaks, regulatsioon peab välistatama üürileandja kuritarvitused deposiidi tagastamisel lepingu lõppedes.

**Läti** õiguses<sup>36</sup> deposiidi ulatus piiratud ei ole, kuid praktikas on tavaline 2-3 kuu üüri suurune deposiit.<sup>37</sup> Seevastu **Leedu** õigus deposiidi instituuti üürileandja tagatisena ei tunne, kuid reguleeritakse<sup>38</sup> ettemaksu küsimust. Ettemaksu on lubatud küsida, teistsuguse kokkuleppe tühisuse ähvardusel, üksnes esimese kuu eest.<sup>39</sup>

**Soome** õigus lubaks küsida tagatisraha kuni 3 kuud, kui praktikas lepatakse 1-2 kuu üüriga. Seda regulatsiooni tuleb aga vaadata koos suhteliselt liberaalse sättega, mille kohaselt on lubatud (üksnes lepingu sõlmimisel) kokku leppida ettemaksus kuni kolme kuu üüri ulatuses.<sup>40</sup> **Rootsis** küsitakse tagatisraha harva, regulatsiooni eripäraks on see, et üürnik võib tagatisraha tagasi nõuda juba kahe aasta möödudes üürilepingu jõustumisest.<sup>41</sup>

**Eesti** regulatsiooni, s.o VÕS § 308 allikaks on BGB § 551. Viidatud sätete kohaselt võib üürileandjal nõuda deposiiti kuni kolme kuu üüri ulatuses. Erinevused ilmnevad aga praktikas: kui **Saksa** üürilepingu puhul on kolme kuu üüri suurune tagatisraha tavaline, siis ei ole Eestis, arvestades „keskmise üürniku“ maksevõimet, rohkem kui 1-2 kuu ulatuses tagatisraha võimalik nõuda. VÕS § 308 lg 2 sõnastus “Tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediidasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga” järgib BGB § 551 (3) 1. lause loogikat<sup>42</sup>, kuid on põhimõtteliselt erinev nt **Šveitsi** õigusest, kus OR § 257e 1. lõike kohaselt peab üürileandja paigutama tagatisraha krediidasutusse üürniku nimele. Pank tohib

---

<sup>35</sup> Nasarre (2014), pp. 822-23.

<sup>36</sup> Art.12.1 para 1 of the Law on Residential Tenancy.

<sup>37</sup> Latvian Report, p .137.

<sup>38</sup> Art. 6.583 para 5 of the CC.

<sup>39</sup> Lithuanian Report, p. 126.

<sup>40</sup> Soome üüriseaduse § 36 (2).

<sup>41</sup> Tegemist on üürniku kaitseks kohustusliku normiga. Rootsi üüriseadus § 28 (a).

<sup>42</sup> Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.



sellise tagatistraha välja maksta üksnes poolte ühise korralduse või kohtuotsuse alusel. Kui üürileandja 1 aasta jooksul lepingu lõppemisest nõudeid üürniku vastu esitanud ei ole, võib viimane nõuda pangalt tagatistraha väljamaksmist. Tagatistraha asemel on Šveitsis laialdaselt kasutusel deposiidikindlustus (*Mietkautionsversicherung*), mis üürileandja jaoks sisuliselt tähendab kindlustusandja poolt väljastatud nõudegarantiid. Kui kindlustusandja peab garantii välja maksuma, on tal vastavas osas üürniku vastu tagasinõudeõigus.<sup>43</sup>

Täiendavalt deposiidi hoidmise ja tagastamise praktikast uurimata on keeruline hinnata, kas VÕS tagatistraha sätted „töötavad“. Siiski võib üldises plaanis öelda, et Eestis on tagatistraha alakasutatud, kuid samas puudub kindlus, et turuosalised ka enamaks valmis oleksid. Igal juhul tuleks tagada, et üürileandja poolse kuritarvituse võimalused oleks viidud miinimumini, kahjustamata samas deposiidi tagatisfunktsiooni. Siin võib hoiatava näitena tuua Soome, kus täpsete tagatistraha tagastamise reeglite puudumisel on korteri seisundi hindamise ja tagatistraha tagastamisega seotud vaidlused väidetavalt üks suuremaid probleeme Soome üüriõiguses.<sup>44</sup>

### 3.2. Leppetrahv

**Lätis** on alates 1. jaanuar 2014 on leppetrahvi suurus piiratud tõenäolise kahjuga (kuid mitte rohkem kui 10 % põhivõlast ja intressist).<sup>45</sup> Säte kohaldub ka üürilepingutele. Kohus kontrollib leppetrahvi kokkuleppe kehtivust *ex officio*. **Leedus** on leppetrahvi kokkulepped tühised<sup>46</sup>.

Leppetrahvi lubatavuse kohta **Soome** ja **Rootsi** õiguses ei ole kättesaadavate materjalide pinnalt võimalik vettpidavaid järeldusi teha. Üldist selget keeldu seadus ei sätesta, kuid on ka selge, et ühegi üürniku kaitseks kehtestatud kohustuslikku normi toimet sellised kokkulepped kahjustada ei tohi.<sup>47</sup>

**Eestis** on leppetrahvi keelavateks säteteks VÕS §-d 287 ja 334 lg 4, millest esimene vastab leppetrahvi keelule **Saksa** õiguses (BGB § 555), teine leppetrahvi keelule **Šveitsi** õiguses (OR § 267). Saksa õiguskirjanduse kohaselt tuleb BGB §-i 555 tõlgendada laialt: tühised on ka „leppetrahvilaadsed“ kokkulepped nagu ülisuured käsitluskulud või viivisintress, tagatistraha kaotus ennetähtaegse lepingu lõpetamise trahvina jms.<sup>48</sup>

---

<sup>43</sup> Swiss Report, p. 100.

<sup>44</sup> Finnish Report, p. 121.

<sup>45</sup> Article 1724.1 of the Civil Law.

<sup>46</sup> CC Art 6.587 (5).

<sup>47</sup> P. Norberg, vastuseks autori päringule.

<sup>48</sup> Teichmann/Jauernig, Kommentar zum BGB, 16. Aufl., 2015, Rn. 1.

### 3.3. Õiguskaitse üürimaketega viivitamisel

Üürimaketega viivitamine on aluseks lepingu erakorraliseks ülesütlemiseks kõikides võrreldavates riikides. Konkreetsete eelduste osas on aga olulisi erinevusi (vt **Tabel 1**).

**Eesti** õiguse osas võib nõustuda K. Urgase ja K. Seina järeldustega<sup>49</sup>, et praegune võlaõigusseaduse normistik on **Saksa** <sup>50</sup> ning **Šveitsi** õigusega võrreldes liialt üürniku kasuks kaldu. Seadusandliku ettepanekuna pakutakse välja säilitada Šveitsi õiguse eeskujul täiendava maksetähtaja andmise kohustus, kuid lubada seda teha põhimõtteliselt kohe üürniku viivitusse sattumisel või vähemalt praegusest lühema viivituses olemise aja möödumisel või väiksema võlgnevuse korral. Autorite arvates alternatiivina (või ka lisaks) võib kaaluda Saksa õiguse eeskujul täiendava maksetähtaja andmise kohustusest loobumist ja see selgelt seadusesse sisse kirjutada.

Selles kontekstis väärib tähelepanu ka **Rootsi**, kus ülesütlemise hoitus saadetakse nii üürnikule, kes on olnud üürimaksega viivituses rohkem kui üks nädal (!) kui ka kohalikule sotsiaalhoolekandeametusele. Kui üürnik 3 nädala jooksul hoiatusest võlgnevust ei kustuta või sotsiaalhoolekandeametus ei kinnita kirjalikult, et võtab vastutuse üürimaksete eest, võib üürniku välja tõsta. Seda 3-nädalast tähtaega ei pea andma korduvale rikkujale.<sup>51</sup>

### 3.4. Üüri suurus

Üüri suurus peab üürileandjale tagama motiveeriva kasumlikkuse, samas kui üürniku jaoks on tähtis üüri ja muude lepinguga seotud kulude ettenähtavus. Üüri regulatsiooni küsimuses võib sotsiaalse kaitse skaalal välja tuua järgmised grupid:

- I. Piirangud üksnes lepinguõiguse üldklauslite alusel (head kombed, avalik kord, liigkasuvõtmine).<sup>52</sup>
- II. Üüri tõstmisel “adekvaatsuse” kontroll kohtute või üürivaidluste lahendamise organite poolt (st mitte algse üüri kontroll).<sup>53</sup>
- III. Üüri suurus on fikseeritud seaduse või haldusaktiga:
  - a. garanteeritud perioodi<sup>54</sup> jooksul iga-aastane tõus võimalik üksnes elukalliduse indeksi alusel (kõikides garanteeritud rendiperioodiga riikides);

<sup>49</sup> K. Sein, K. Urgas. Üürilepingu erakorraline ülesõtlemine üürniku makseviivituse tõttu, *Juridica*, 2013, nr.8, lk.578-587.

<sup>50</sup> BGB §-d 543, 569.

<sup>51</sup> Swedish Report, p. 99.

<sup>52</sup> Bulgaaria, Rumeenia, Sloveenia, Itaalia (väljaspool garanteeritud rendiperioodi).

<sup>53</sup> Taani, Soome, Prantsusmaa, Suurbritannia, Saksamaa; Hispaania, Portugal – väljaspool garanteeritud rendiperioodi.

<sup>54</sup> Riigid, kus tähtajatud lepingud ei ole tavalised või on keelatud. Garanteeritud perioodi pikkus nt Itaalia ja Lirimaa - 4 a, Belgia 3 x 3 a, Austria, Kreeka ja Prantsusmaa – 3 a.

- b. seadusega reguleeritud üüri suurus arvestades eluaseme suurust, sisustust, asukohta jne.<sup>55</sup>

Selle klassifikatsiooni järgi kuulub **Eesti** II gruppi, mida peetakse kõige enam vastavaks sotsiaal-majandusliku tasakaalu kriteeriumitele, eeldusel, et on tagatud õiguskindlus ja juurdepääsuga õiguste kaitsele.

Üüriga seotud küsimuste kokkuvõtte on esitatud **Tabel 2**.

**Algse üüri suuruse** osas, nagu tegelikult ka muudes üüriga seotud küsimustes, eristub võrreldavatest riikidest **Rootsi**, kus juba algse üüri seotus sotsiaalsektori üüritasemega ja selle spetsiifiline kontrollimehhanism „üürikohtus“ peaks tagama selle, et ka uute lepingute puhul võib üürileandja arvestada üksnes vara kasutusväärtusele vastava mõõduka tuluga. Spetsiifiline kontrollimehhanism on ka **Šveitsis**, kus pooled on küll nõ vabad üüri suuruses kokku leppima, kuid üürnikul on õigus üüri suurus 30 päeva jooksul valduse saamisest kahel alusel „üürivaidluskomisjonis“ vaidlustada. Seda esiteks juhul, kui ta tõendab sundolukorra olemasolu isiklikel või perekondlikel asjaoludel, samuti aga turusituatsioonist johtuvalt.<sup>56</sup> Teiseks juhul, kui kokkulepitud üür on oluliselt (rohkem kui 10 %) suurem üürist, mida üürileandja sai eelmise üürilepingu järgi. Eelmise lepingu järgse üüri teavitamise kohustus – osades kantonites kohustuslik lepingu osa, osades info üürniku nõudmisel - on Šveitsi õiguse mõjul jõudnud ka **Eesti** õigusesse (VÕS § 295). Erinevalt Šveitsist aga ei ole Eesti üürnikul selle teadmiseaga enamat teha kui võtta aluseks otsustusele, kas leping sõlmida või mitte, kuivõrd Eesti õigus algse üüri vaidlustamise võimalust ette ei näe.

Euroopa kontekstis tõstetakse parima praktika näitena esile **Saksamaad**, kus pooled on küll vabad alguses üüris kokku leppima, kuid sisuliselt ollakse seotud kohaliku referentsüüriga (*‘Mietspiegel’*). Hiljutine, 1. juunist 2015 kehtima hakanud seadusemuudatus lubab kõrge nõudlusega suurlinnades kehtestada konkreetse piirmäära, millest kõrgemat üüri võrreldes turu keskmisega nõuda ei tohi.<sup>57</sup> Selline korraldus lubab üürileandjal saada madalat, kuid siiski pikaajalist ja stabiilset tulu, pakkudes samas kindlust ka üürnikule.

Eesmärgiga soodustada investeringuid erasektori üüriturule, kaotati **Soomes** üürikontroll 1995. a reformide käigus. Samal ajal “leevendati” ka teisi üürniku kaitse sätteid, muutes Soome selle reformiga kõige vähem reguleeritud üürituruga riigiks Euroopas.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> Holland, Rootsi, Austria, Itaalia (kuni 1998).

<sup>56</sup> Nt kui vabad üüripinnad moodustavad alla 1,5% kogu üürituru mahust, mistõttu üürnikul puudub sisuline valikuvõimalus.

<sup>57</sup> Berliinis on nt selline “lagi” 10 % kohalikust referentsüürist.

<sup>58</sup> Lyytikäinen (2006) University of Cambridge (2012), p. 28 kaudu.

Kui **Eestis** ja **Lätis**<sup>59</sup> algse üüri osas spetsiifiline kontrollimehhanism puudub, siis **Leedus** põhimõtteliselt, kui üürileandja on juriidiline isik, ei tohiks algse üüri suurus ületada valitsuse kehtestatud määra.<sup>60</sup> Kuna aga vastavat määra kehtestatud ei ole, siis seda ka ei kontrollita ja üür allub kõige üldisemalt mõistlikkuse testile.<sup>61</sup>

Kui **üüri tõstmise** küsimuses tähtajaliste lepingute puhul olulisi erisusi ei ilmnenud<sup>62</sup> (vt **Tabel 3**), siis küsimusele, millistel tingimustel on võimalik tõsta üüri **tähtajatu lepingu** puhul, on vastused erinevad.

Võrreldavatest õiguskordadest eristub ka siin **Rootsi**, kus üüri tõus on võimalik üksnes üürnike ja üürileandjate organisatsioonide vaheliste iga-aastaste läbirääkimiste tulemusena. Tingliku skaala teisest otsast leiame **Soome**, kus 1995. a reformi järgselt on üle 3-aastase tähtajaga lepingute puhul nii üüri tõstmise võimalus kui ka tõusu määr vabalt poolte kokkuleppe objektiks. Kui üürileandja soovib tõsta üüri väljaspool lepingus kokkulepitud tingimusi, peab ta juhise '*Fair Rental Practices*'<sup>63</sup> kohaselt alustama läbirääkimisi 6 kuud enne paneeritavat üüritõusu. Sama juhise järgi peab üüri tõus olema mõistlik, mitte ületama 15% aastas, v.a kui üürileandja on teinud parendusi, mis tõstavad eluruumi kasutusväärtust. Kui läbirääkimised tulemusi ei anna, võib üürileandja lepingu üles öelda. Juhis soovitab üürnikule ülesütlemisteates teatada ühtlasi ka üüri suuruse, millega üürileandja oleks nõus lepingut jätkama, ning tähtaja, mille jooksul üürnik sellise võta-või-jäta pakkumise vastu peaks võtma. Selline tähtaeg peaks lõppema 1 kuu enne lepingu lõppemiseks määratud tähtaega.

Võrdluses **Läti** ja **Leedu** õigusega, kus üürileandja võib ka tähtajatu lepingu puhul tõsta üüri üksnes juhul, kui selles on algselt lepingus kokku lepitud, on **Eesti** õigus liberaalsem, kuivõrd tõstmise võimalus on ette nähtud seaduses. Samas, erinevalt naaberriikidest Lätist ja Leedust on Eestis detailsemalt reguleeritud ülemäärase üüri vaidlustamise kord, mis põhineb Šveitsi õigusel (vt allpool).<sup>64</sup> Lätis võib üürnik esitada vastuväite kohtule, et tõstetud üür ei vasta üüriseaduse artiklis 11 sätestatud tingimustele, st ei koosne (üksnes) halduskuludest ja mõistlikust kasumis.<sup>65</sup> Leedus seondub üüri tõstmise õigus pigem üüri turuhinna muutumisega: üürniku vastuväiteõigus põhineb sellel, et üürileandja poolt pakutud üür ei vasta kohaliku

---

<sup>59</sup> Lätis eeldatakse, et üür katab põhjendatud halduskulud, millele lisandub mõistlik kasum. Halduskuludeks on 1) hooldus- ja remondikulud, 2) amortisatsioon, 3) kohustuslikud maksud ja maksed, ja 4) rendimakse, kui hoone asub kolmanda isiku kinnisasjal. Art. 11 of the Law on Residential Tenancy.

<sup>60</sup> Lithuanian Report, p. 122.

<sup>61</sup> Art. 6.583 (4) of the CC, Lithuanian Report, p. 121.

<sup>62</sup> V.a Rootsi, kus üüri tõstmine ka tähtajalise lepingu puhul võib toimuda üksnes üürnike ja üürileandjate läbirääkimiste kaudu üks kord aastas.

<sup>63</sup> 2003. aastal üürnike ja üürileandjate organisatsioonide koostöös kirja pandud hea tava. <http://www.vuokranantajat.fi/attachements/2008-09-22T17-05-1515.pdf>.

<sup>64</sup> OR §§ 269, 269 a, 270 a, 270b.

<sup>65</sup> Kohtu pädevus lahendada üürilepingutest tulenevaid vaidlusi, üüriseadus art. 50; Latvian Report, p. 147.

turuhinna või selle puudumisel, mõistliku hinna kriteeriumitele lepinguõiguse üldsätete alusel.<sup>66</sup>

**Saksamaal** on üüri ühepoolne tõstmine võimalik kolmel alusel. Esiteks võib üüri tõsta nn referentsüüri süsteemi (*Vergleichsmietenregelung*) raames iga 1,5 aasta järel, tingimusel, et üür on kohalikust turuüürist madalam. Sellistel tingimustel võib üürileandja tõsta üüri, sõltuvalt liidumaast, 15 - 20 % 3-aastase perioodi jooksul (BGB § 558d). Teiseks võib aastase üüri summat tõsta 11 % võrra investeringukuludest parendusteks, mis tõstavad eluruumi kasutusväärtust (BGB § 559).<sup>67</sup> Kolmandaks võib üüri tõsta juhul, kui suurenevad kulud kõrvalteenustele, mis BGB järgi on osa brutorendist.<sup>68</sup> Ka uue üüri määra puhul peab üürilendaja jälgima, et see ei oleks ülemäärane.<sup>69</sup>

Kui Saksa õiguses, nagu eespool nägime, on üüri tõstmise alused selgelt määratletud, siis **Šveitsi** õiguse järgi on üürileandja tähtajatu lepingu puhul suhteliselt vaba tõstma üüri: OR art 269d II kohaselt on vajalik üksnes "põhjendus", kusjuures sobiva põhjenduse osas seadus, vähemasti viidatud sätte raames, ettekirjutusi ei tee.<sup>70</sup> Küll aga peab arvestama üüri tõstmise vaidlustamise võimalusega, kui see osutub ülemääraseks. Ülemäärane on üür, kui see, arvestades üürileandja investeringut, viimasele ebamõistlikult suurt kasumit toodab (*absoluutne meetod*).<sup>71</sup> Eelduslikult ei saa üürileandja ebamõistlikku kasu (st üür ei ole ülemäärane) kahel juhul. Esiteks siis, kui üür jääb nõ kohaliku referentsüüri piiresse.<sup>72</sup> Nn referentsüüriiga võrdlemine on oluline olukorras, kus investeringu väärtust on raske hinnata, nt vanade majade puhul.<sup>73</sup> Teiseks ei saa üürileandja ebamõistlikku kasu eelduslikult siis, kui üür põhineb suurenenud kulutustel, tehtud parendustel või pakutatavatel lisateenustel (*relatiivne meetod*)<sup>74</sup>, st üür tõus vastab kulutuste suurenemisele. Kui üüri tõus vastab suurenenud kulutustele (st ei ole ülemäärane relatiivse meetodi järgi), saab üürnik siiski vastuväites tugineda asjaolule, et uus üür on ülemäärane absoluutse meetodi järgi, st annab üürileandjale võrreldes tema investeringuga ebamõistlikult suurt kasumit.<sup>75</sup> Lähtutakse sellest, et üürnik võib eeldada, et üürileandja sõlmis lepingu enda jaoks mõistliku kasumlikkusega, mistõttu on üüri ühepoolne tõstmine lubatud üksnes seoses kulude suurenemisega. Ülemäärase üüri vaidlustamisel tuleb seega selget vahet teha, kas vaidlustatakse (a) algset üüri

<sup>66</sup> Erisätte puudumisel tuleb kohaldamisele lepinguõiguse üldsäte, mille kohaselt vastava kokkuleppe puudumisel loetakse hinnaks "kohalik hind" (CC Art 6.198 para 1).

<sup>67</sup> Nt kui kulud parenduseks olid 12 000 eurot, siis võib aastast üüri tõsta 1320 euro võrra (s.o 11 % 12000-st), s.t igakuine üür suureneks 110 euro võrra.

<sup>68</sup> BGB § 560.

<sup>69</sup> Sections 5 WiStG, 291 (I no. 1) StGB.

<sup>70</sup> Vrd VÕS § 299 lg 2.

<sup>71</sup> OR § 269, vrd VÕS § 301 lg 1.

<sup>72</sup> OR § 269a a), vrd VÕS 301 lg 2.

<sup>73</sup> OR § 269a komm 1a.

<sup>74</sup> OR § 269a a), vrd VÕS 301 lg 3.

<sup>75</sup> OR, Guhl/Merz/Koller (1991), p 400.

(absoluutse meetodi järgi) või (b) üüri tõusu või ülemääraseks muutumist lepingu kehtivuse ajal (relatiivse meetodi järgi).<sup>76</sup>

Selline lahendus vastab erialases kirjanduses tuntud nn kolmanda generatsiooni üüriregulatsiooni mudelile<sup>77</sup>, mille puhul uute lepingute sõlmimisel kohalduvad turutingimused, kuid lepingu kestuse ajal on üüri tõus seotud eelkõige suurenenud kulutustega. Selliselt säilib üürileandja jaoks lepingu algselt “kokku lepitud” kasumlikkus, samas kui pikaajaline üürnik on kaitstud järskude üüritõusude vastu. Leitakse, et kuigi sellisel juhul maksab üürnik kokkuvõttes suhteliselt vähem üüri (üür ei liigu kaasa turutasemega), kaaluvad selle “kaotuse” üürileandja jaoks üles üürniku motivatsioon pikemaajaliseks üürisuhteks ning seeläbi kokkuhoitud tehingukulud ja väiksem vakants.<sup>78</sup> Šveitsis ei pea üürileandja sellist “kaotust” siiski taluma. Nimelt, kuigi OR § 271a b) kohaselt on hea usu põhimõttega vastuolus ja seega vaidlustatav lepingu ülesütlemine olukorras kui “üürileandja soovib lepingut üürniku kahjuks muuta”<sup>79</sup>, võib üürileandja (kritiseeritava) kohtupraktika kohaselt<sup>80</sup> siiski lepingu üles öelda mh eesmärgiga leida uus üürnik kõrgema, absoluutse meetodi järgi sobiva üüri, mida tal ei ole võimalik nõuda kehtiva lepingu raames (kus üüri tõusu kontroll toimub relatiivse meetodi alusel, vt eespool).<sup>81</sup>

**Eesti** õiguses viitab VÕS § 301 lg 2 sõnastus küll nõ referentsüürile, kuid (a) ei sätesta Saksa ega Šveitsi eeskujul algse üüri kontrolli (mida selle referentsüüriga võrrelda), ega (b) luba sõnaselgelt tõsta üüri referentsüüri tasemele nagu BGB § 558 (koos 3-aastase perioodi jt piirangutega). Arvestada tuleb aga Riigikohtu arvamust tsiviilasjas nr 3-2-1-76-05, mille p-s 16 on kollegium leidnud, et

*„[...] üüri tõstmise [on] majanduslikult põhjendatud [...] ka juhul, kui eluruumi üüri keskmine turuhind on tõusnud. Viimati nimetatud seisukohta kinnitab ka VÕS § 301 lg 2, mille järgi ei ole üüri suurus ülemäärane, kui see ei ole kõrgem samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalisest üürist. Eeltoodu alusel peab kollegium põhjendatuks üürileandja ühepoolset üüri tõstmist keskmise turuhinnani, kui üürileandja tõendab, et samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumide eest makstakse tavapäraselt üüri üürileandja poolt nõutud summas.“*

Selline tõlgendus vastab Saksa õigusele, kuid ei ole otseselt vastavuses VÕS sätetega üüri tõstmise ja ülemäärase üüri kohta, mis pigem järgivad Šveitsi regulatsiooni

<sup>76</sup> OR, Honsell (1991), pp. 171-72.

<sup>77</sup> Arnott, R. (1995) “Time for revisionism on rent control?” *Journal of Economic Perspectives*, 9(1): 99-120; (2003) “Tenancy rent control,” *Swedish Economic Policy Review*, 10: 89-121, University of Cambridge (2012), p. 28 kaudu.

<sup>78</sup> *Ibid.*

<sup>79</sup> Vrd VÕS § 327 lg 1 p 2 sõnastus.

<sup>80</sup> OR Art. 271/271a, komm p. 16.

<sup>81</sup> Swiss Report, p. 132.

loogikat (vt eespool). Liikumine Šveitsi sõnastuse juurest “saksapärase” tõlgenduse juurde võib olla põhjendatud eelkõige sellega, et Eesti üürieluruumi fondi puhul, kus tegemist on olulises osas tagastatud või privatiseeritud eluruumidega, ei ole investeringu suurust, mille suhtes Šveitsi eeskujul saadavat võimalikku „ebamõistlikku kasu“ hinnata, võimalik objektiivselt määrata. Selliselt töötab referentsüür nn absoluutne meetodina vanade majadepuhul (vt eespool) . Sõnastuslikult erinevad VÕS § 301 lg 1 ja 2 ning vastavalt OR § 269a üksnes selle poolest, et viimane on sõnastatud eeldusena (*“Üüri suurus reeglina ei ole ülemäärane ...”*) ja mitte absoluutsena, nagu VÕS-s (*“Üüri suurus ei ole ülemäärane ...”*). Just selline absoluutne sõnastus lubab ka üüri tõstmise puhul väita, et üür ei muutu ülemääraseks, kui see ei ületa (ka tõusnud) nn referentsüüri.

Üüri vabalt turuhinnani tõstmise õigus BGB § 558 järgi peab kompenseerima keeldu leping üles öelda põhjusel, et soovitakse üüri tõsta turutasemele vastavaks<sup>82</sup>. Võlaõigusseaduses selline otsene keeld puudub. Küll aga tuleb silmas pidada Šveitsi õigusele vastavaid sätteid, eelkõige VÕS § 229 lg-st 4 tulenevat keeldu siduda üüri tõstmine ähvardusega selle vaidlustamisel leping üles öelda<sup>83</sup> ning VÕS § 327 lg 1 p-s 2 sätestatud üürileandja soovi muuta üürilepingut üürniku kahjuks ja üürniku mittenõustumist lepingu ülesütlemise vaidlustamise alusena.<sup>84</sup> Riigikohtu hinnangul on üüritasu tõstmine käsitatav üürilepingu muutmisena üürniku kahjuks.<sup>85</sup> Nende sätete eesmärk on anda üürnikule aega, ilma teda survestamata, muutunud olukorras seisukoht kujundada. Seega, kui üüri tõstmine turutasemele on õiguspärane (vt eelpoolviidatud Eesti kohtupraktika), siis peaks edasi olema üürniku valik, kas vaidlustada üüri tõstmine või (ja ka juhul, kui vaidlustamine tulemust ei anna) leping ise üles öelda. Sel juhul ei omaks VÕS § 327 lg 1 p-s 2 nimetatud vaidlustamise alus enam tähendust, sest üürileandja ei pea eesmärgi saavutamiseks (turutasemel üür) lepingut üles ütlema (nagu peaks Šveitsis). Samas ei ole otsese keelu<sup>86</sup> puudumisel välistatud ülesütlemine ilma VÕS § 327 lg 1 p-s 2 mõttes üürilepingu muutmise soovi eelnevalt väljendamata (millega üürnik saaks nõustuda või ei). Siiski, kuna VÕS § 327 lg 1 näol on tegemist lahtise näidisloeteluga, siis võiks arutleda ka selle üle, kas hea usu põhimõtte nõuaks seda, et nõ uut üüri pakutakse kõigepealt olemasolevale üürnikule. Selles osas oleks kohane võrdlus Soome õigusega (vt eespool).

Lisaks on oluline märkida, et VÕS § 284 lõigete 2 ja 3 kohaselt on üürniku erakorraline ülesütlemisõigus seotud üksnes parenduste tegemise vajadusest tingitud üüritõusuga, seevastu BGB § 561 järgi on selline ülesütlemisõigus üürnikul

---

<sup>82</sup> BGB § 573 I 2.

<sup>83</sup> Sama OR 269d II c).

<sup>84</sup> Sama OR 271a b).

<sup>85</sup> RKTko 3-2-1-141-07, p 20.

<sup>86</sup> Nagu BGB § 573 (I) 2. lause.

tähtajatu lepingu puhul alati, kui üürileandja kasutab seadusest tulenevat üüri tõstmise õigust, sh tõstmine nõ turutasemele (BGB § 558 järgi).

Eeldusel, et turg on stabiilne ja oluliste moonutusteta, ei ole eelpool selgitatud nn saksapärase tõlgendamise iseenesest probleem. Samas tuleb arvesse võtta, et Eesti õiguses puuduvad BGB § 558 sätestatud piirangud referentsmäärani tõstmise sageduse ja ulatuse osas (kuni 20% 3-aastase perioodi jooksul) ning piirangud lepingu ülesütleamisele seoses (varjatud) sooviga üüri tõsta.

### 3.5. Üüri tõstmine seoses parendustega

**Läti ja Leedu** õiguses allub parenduste järgselt üüri tõstmine üldistele reeglitele, st vajab algset kokkulepet. Selle puudumisel võib üüri tõsta üksnes kokkuleppel, või tuleb üürileandjal pöörduda kohtu poole, et viimane määraks mõistlikus suuruses üüri, arvestades muutunud asjaolusid.

**Rootsi** üürileandja peab järgima kõiki üüri tõstmisele seatud reegleid, st pidama üürnike esindajatega läbirääkimisi. Renoveerimisvajadus on seejuures üks võimalikke argumente. **Soome** üürileandjale annab ulatuslike renoveerimistööde tegemine õiguse tõsta üüri enam kui tavaolukorras mõistlikuks peetav 15 % aastas. Samas võib kõrgem üür olla kokku lepitud üksnes teatud perioodiks, kuni parenduskulud saavad kaetud.

**Šveitsis**, nagu eespool ka märgitud, ei ole üüri tõstmine ülemäärane, kui see põhineb täiendavatel teenustel (Art. 269a s. b CO). Seda üldsätet täiendab VMWG<sup>87</sup> Art. 14 s. 1,<sup>88</sup> mille kohaselt on investeeringud, mis lisavad kasutusväärtust või suurendavad elamispinda, lisanduvad kommunaalteenused, samuti kui meetmed energiakasutuse tõhustamiseks on käsitletavad täiendavate teenustena OR Art 269a mõttes, mis õigustavad üüri tõstmist. Sama artikli sätted täpsustavad üüri tõstmisel arvesse mineva osa kuludest. Näiteks täieliku renoveerimise korral võetakse väärtuse tõusuna arvesse eelduslikult 50-70 % kuludest (Art. 14 s. 1 VMWG), mis peaks soodustama vanemate majade renoveerimist.

Ka **Saksa** õiguses on parendustega seotud kulutuste üürnikule ülekandmine reguleeritud veelgi detailsemalt. Nimelt, 1. mail 2013. a kehtima hakanud seaduseparandustega<sup>89</sup> viidi sisse täpsustus, mille kohaselt võib üürileandja tõsta üüri kuni 11% kui ta on teinud parendusi, mis on viinud energia- või veesäästuni, parandanud elamistingimusi, mis mh on tõstnud ka eluruumi kasutusväärtust (BGB § 559 (I), 555b).<sup>90</sup> Üüri tõstmine renoveerimise järgselt on siiski välistatud, kui see

<sup>87</sup> Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) vom 9. Mai 1990 (Stand am 1. Juli 2014).

<sup>88</sup> Eingefügt durch Ziff. I der V vom 15. Jan. 2014, in Kraft seit 1. Juli 2014 (AS 2014 417).

<sup>89</sup> G v. 11. 3. 2013 (BGBl. I S. 434).

<sup>90</sup> Vorschrift eingefügt durch das Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG) vom 11.03.2013(BGBl. I S. 434) m.W.v. 01.05.2013.



oleks üürnikule ebaõiglaselt koormav, arvestades tulevasti jooksvaid kulusid aga ka üürileandja huve (BGB § 559 (IV)). Sellist kaalumist omakorda ei toimu, kui elamu viidi üksnes sisukorda, milles sellised elamud tavaliselt on, või kui renoveerimine võeti ette tulenevalt asjaoludest, mille eest üürileandja ei vastuta, või kui üürnik ei teatanud üürileandjale õigeaegselt, et üüri tõstmine oleks koormav (BGB § 559 (IV, V)).

**Eesti** õiguses viitab VÕS § 301 lg 3 sõnastus võimalusele põhjendada üüri tõstmist (tähtajatute lepingute puhul) vajadusega teha mõistlikke parendusi ja muudatusi, seejuures võib võrdluses BGB §-ga 559 IV järeldada, et üüri tõstmine ei ole eelduslikult ülemäärane, kui see on vajalik eluruumi sellisesse seisusse viimiseks, mis on selliste elamute jaoks tavaline. Siiski ei anna seadus vastust küsimusele, millises ulatuses parenduskulusid võiks üürileandja veel üürnikule üle kanda.

Energiatõhususe edendamise meetmete raames, mida kirjutab ette direktiiv 2012/27/EL<sup>91</sup>, on mõnedki Euroopa riigid just parendustega seonduva osa üüriõigusest üle vaadanud (vt nt Saksamaa, eespool). Asjakohane on eelkõige viidatud direktiivi artikkel 19, mille kohaselt:

*1. Ilma et see piiraks liikmesriikide asjaõiguse ja rendiõiguse aluspõhimõtteid, hindavad liikmesriigid õigusnormidega seotud ja muid tõkkeid energiatõhususe saavutamisele ning vajaduse korral võtavad nende kõrvaldamiseks asjakohased meetmed eelkõige seoses järgmisega: a) hoone omanikku ja üürnikku või eri omanikke mõjutavate stiimulite erinevused, et nimetatud osalisi ei takistaks tõhususe parandamisse investeerimast asjaolu, et nemad ise ei saa sellest kogu kasu või et puuduvad eeskirjad kulude ja kasu jagamiseks nende vahel, sealhulgas riiklikud eeskirjad ja meetmed, millega reguleeritakse otsustusprotsesse mitme omanikuga hoonete puhul; Tõkete kõrvaldamise meetmeteks võivad olla stiimulite pakkumine, õiguslike või regulatiivsete sätete tühistamine või muutmine, juhiste ja tõlgendavate teatiste vastuvõtmine või haldusmenetluste lihtsustamine.*

Riiklik energiatõhususe tegevuskava (Eesti teatis Euroopa komisjonile direktiivi 2012/27/EL Artikli 24 lõike 2 alusel (5.05.2014))<sup>92</sup>, p 3.1.7. kohaselt ei ole Eesti selle initsiatiiviga kaasa läinud: *"Eesti eluasemeturul ei ole üüritavate eluasemete osatähtsus suur. Üüritud eluasemete osakaal kogu eluasemete arvust on Eestis ligikaudu 15%, valdavalt on eluaseme omanikud ka elanikeks eluasemetel. Majade, sh ridamajade üürimine on vähelevinud. Kortermajade valitsemisel tehakse kortermaja valitsemist puudutavad otsused korteriomanike häälteenamusel. Eeltoodust tulenevalt ei ole omanike ja üürnike huvide erisus Eestis oluline takistus, mis pärsiks*

<sup>91</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2012/27/EL, 25. oktoober 2012, milles käsitletakse energiatõhusust, muudetakse direktiive 2009/125/EÜ ja 2010/30/EL ning tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2004/8/EÜ ja 2006/32/EÜ EMPs kohaldatav tekst; ELT L 315, 14.11.2012, lk 1-56.

<sup>92</sup> [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014\\_neeap\\_et\\_estonia.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2014_neeap_et_estonia.pdf).

*elamute rekonstrueerimist energiatõhusamaks. Täiendavate meetmete rakendamist pole ette näha.”*

### 3.6. Remondikohustuse jaotus

Allpool käsitletakse küsimust, millised on võrdlusriikides eluruumi üürilepingu poolte õigused ja kohustused seoses eluruumi hoolduse, remondi ja parendusega ning millises ulatuses on selles küsimuses poolte lepinguvabadus piiratud.

Hoolduse ja remondi eest vastutab **Rootsis** üürileandja, kuivõrd peab täitma kohustust hoida üürieseme eesmärgipäraselt kasutuskõlbuliku. Muu hulgas hõlmab see mõistlikult vajaliku ajaperioodi järel (keskmiselt 12-14 aasta järel) tapeedi vahetust, valgendamist jm tavalist remonti. Kui tegemist on ühepereelamuga või suvemajaga, võivad pooled kokku leppida, et jooksva hooldusega tegeleb üürnik ise. Ka võib nn kollektiivlepinguga kokku leppida, et remondi- ja hoolduskohustus on üürnikul madalama üüri vastu. Rootsile eripäraselt on üürnikul lubatud omal kulul vahetada tapeeti endale meeldiva vastu ja teostada muid samalaadseid töid omal kulul, eesmärgiga muuta üürieluase “kodusemaks”. Kui selliste tööde tagajärjel peaks aga eluaseme kasutusväärtus langema, on üürileandjal õigus küsida kompensatsiooni. Vaidlus selle üle saab aga toimuda alles pärast konkreetse üürniku väljakolimist. Selline üürniku õigus üürikorjer oma näo järgi kujundada ei vabasta üürileandjat kohustusest teostada hooldus- ja parandustöid.

Ka **Soome** üüriseaduse järgi on üürileandja kohustuseks tagada, et eluruum vastaks tingimustele, mida üürnik võiks sellelt mõistlikult oodata, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Võimalus teisiti kokku leppida lisandus Soome õigusesse 1995. a reformide käigus. Seadusandja eesmärk oli olukorras, kus renoveerimine ja moderniseerimine on uusehitusest majanduslikus mõttes eelistatum, lubada ka suuremat lepinguvabadust renoveerimist vajavate korterite osas.<sup>93</sup> Siiski on lepinguvabadus piiratud nõ baastingimustega - üürisuhte käigus ei või pooled kokku leppida, et eluruum võiks olla halvemas seisukorras kui miinimumnõuded, kuid pooled võivad lepingu sõlmimisel kokku leppida, et üürniku kohustuseks jääb sellise eluruumi renoveerimine.<sup>94</sup> Kokkuleppel võib üürniku kohustusena ette näha ka eluruumi ja selle sisustuse hoolduse või vastavate kulude kandmise kohustuse.<sup>95</sup> Samuti on pooled vabad kokku leppima, et on üürnik vastutab ka asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega. Eelnõu seletuskirja kohaselt võeti lepinguvabaduse laiendamisel arvesse asjaolu, et suur osa ka mitmekorruselistest eluhoonetest on suhteliselt väikesed, kuni kümne korteriga elamud, mille puhul on loomulik ja tavaline, et

<sup>93</sup> Government proposal 304/1994, 58. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940304#idp7458320> (19.11.2015).

<sup>94</sup> German Report, p. 141.

<sup>95</sup> Section 20[1], second sentence.

elanikud ise kordamööda teostavad jooksvat hooldust. Sama puudutab ka kinnisasja omaniku kohustusi nagu lumekoristus jms. Soome seadusandja ei näinud põhjust, miks ei võiks pooled kokku leppida, et sellised kohustused täidab üürnik.<sup>96</sup>

Ka **Lätis** peab üürileandja hoidma eluruumi elamiskõlbuliku ja kokkulepitud omadustega kogu üüriperioodi vältel, mis tähendab kohustust vastavalt vajadusele teostada kapitaalremonti, st eelkõige eluruumi konstruktiivsete osade, samuti elektri- või muude kommunikatsioonisüsteemide remont. Kuigi üürnik ei ole vastutav üüripinna tavalise kasutamisest tingitud kulumise eest, on üürnik siiski kohustatud teostama nõ jooksvat remont (tapetseerimine, valgendamise jms) ja hooldust. Pooled võivad ka teisti kokku leppida. Kuivõrd seadus ei kirjuta ette nagu peaks üürnik jooksva hoolduse omal kulul tegema, võib järeldada, et juhul kui üürnik teostab hooldust või jooksvat remont, peab üürileandja vastavad kulud kompenseerima.<sup>97</sup> Ka on pooltel lubatud kokku leppida, et üürnik teostab ka vajaliku kapitaalremondi või kannab vastavad kulud täielikult või osaliselt, kuid võib siis kantud kulud arvestada maha üürimaksest.<sup>98</sup>

**Leedus**, võrreldavatest riikidest erandlikult, on üürnik see, kes vastutab üürieseme seisukorra säilimise eest ning peab omal kulul korraldama hoolduse ja jooksva remondi, v.a kui pooled pole teisiti kokku leppinud. Samas on lubatud kokkuleppel üürnikule üle kanda ka üürileandja kohustus teostada kapitaalremont. Leedu seadus sätestab sõnaselgelt, et pooled võivad üüritasuna kokku leppida üürniku kohustuse eluruumis omal kulul remont teostada.

**Saksa** üürileandjal lasub vastutus hoida üüriese eluruumiks sobivas seisundis kogu üürisuhte kehtivuse ajal. Selline põhimõte on kirjas BGB §-s 535 (I 2)<sup>99</sup> ja on sealtkaudu jõudnud ka Eesti õigusesse (VÕS § 276 lg 2). Seega lasub üldine kohustus korraldada eluruumi sobivas seisundis hoidmiseks vajalike hooldustööde tegemine ja remont üürileandjal. Eluruumi üürnik ei vastuta ka mitte asja hariliku kulumise<sup>100</sup>, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega (BGB § 538, vrd VÕS § 334 lg 2). Erinevalt Eestist on aga Saksamaal üürilepingu pooled vabad sõlmima teistsuguseid kokkuleppeid, ja seda ka tüüptingimustes. Praktikas ongi tavaline kokkulepe, mille kohaselt kohustub üürnik kandma teatud osa väiksemate hooldustööde kuludest (nn pisipuudused) ning teostama sanitaarremonti, et kõrvaldada tavalise kasutamisega seotud kulumine ja kahjustus.<sup>101</sup> Eelduslikult võib üürniku kohustusena kokku leppida üksnes

---

<sup>96</sup> Government proposal 304/1994, 58. <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940304#idp7458320> (19.11.2015).

<sup>97</sup> Latvian Report, p.138.

<sup>98</sup> *Ibid.*

<sup>99</sup> BGB 535 I 2.

<sup>100</sup> Tear and wear, Abnutzung.

<sup>101</sup> Schönheitsreparaturen.

remonditööd, millega ka eriteadmisteta isik saaks hakkama.<sup>102</sup> Lisaks sanitaarremondi teostamise (või vastavate kulude kandmise) kohustusele lepatakse sageli kokku ka selles, et üürniku kanda jäävad väiksemate puuduste kõrvaldamisega seotud kulud (*Bagatellschäden*). Eelkõige puudutab see nende eluruumi osade või tehnika hooldust ja remonti, mida üürnik otseselt ja sageli kasutab (nt väiksemad puudused elektri-, vee- või gaasisüsteemis, samuti köögitehnika, ukse- ja aknasuluste remont). Kohtute hinnangul on selline kokkulepe kehtiv siiski üksnes tingimusel, et määratletud on üksiku remonditöö ning ka maksimaalne summaarne nõu pisipuuduste kõrvaldamise kulu aastas.<sup>103</sup> Mõistlikuks on peetud üksiku remonditöö kulu vahemikus 75<sup>104</sup> kuni 100<sup>105</sup> eurot ning aastast kogukulu mitte enam kui 8-10<sup>106</sup> % aasta üürisummast.<sup>107</sup> Kui märgitud tingimusi ei ole silmas peetud ning kokkulepe hooldus- ja remondikohustuse üleandmiseks üürnikule ei ole kehtiv, kohaldub seadusjärgne vastutusrežiim, mille järgi remondi- ja hoolduskohustus lasub üürileandjal.

**Šveitsis** on üürniku ülesandeks kõrvaldada üksnes pisipuudused (OR § 259, vrd VÕS § 280) ning puudused, mille eest ta ise vastutab. Eluruumi hoidmine kasutusotstarbele vastavas seisundis on üürileandja ülesanne.<sup>108</sup> Selles küsimuses ei ole üürnikule kahjulikud kokkulepped lubatud.<sup>109</sup> Siiski, kui hooldus- või renoveerimiskulud lülitatakse üüri hulka, on need sisuliselt üürnikule ülekantavad, s.o sellisena ei ole kokkulepe üürnikule kahjulik.<sup>110</sup>

**Eesti** õiguses lasub kogu remondi- ja hoolduskohustus üürileandjal, v.a pisipuuduste osas.<sup>111</sup> Üürnik ei vastuta ka mitte asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.<sup>112</sup> Üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine (VÕS § 275).<sup>113</sup>

---

<sup>102</sup> BGH, NZM 2010, 615; OLG Stuttgart, NJW-RR 1993, 1422.

<sup>103</sup> Requirements for a valid assignment of minor maintenance works to the tenant: AG Brandenburg, NJOZ 2008, 2135; BGH, NJW 1989, 2247.

<sup>104</sup> OLG Hamburg, NJW-RR 1991, 1167.

<sup>105</sup> AG Braunschweig, ZMR 2005, 717.

<sup>106</sup> OLG Hamburg, NJW-RR 1991, 1167.

<sup>107</sup> German Report, p. 142.

<sup>108</sup> Art. 256 s. 1 CO.

<sup>109</sup> Art. 256 s. 2 ss b CO: Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in a. vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen; b. Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.

<sup>110</sup> Swiss Report, p. 102.

<sup>111</sup> VÕS §-d 276, 280.

<sup>112</sup> VÕS § 334 lg 2 2. lause.

<sup>113</sup> Nt Tallinna Ringkonnakohus 22. juuni 2009. a. otsuses tsiviilasjas nr 2-07-53000: Lepingu lisa, kus üürileandja kohustab üürnikku teostama korteris remonti hakis väidetud kahjustuste pärast, mille tekitamise eest ei ole üürnik lepingus vastutust võtnud ega ka neid tekitanud, on üürniku kahjuks kõrvalekalduv ning seetõttu VÕS § 275 ja § 334 lg. 4 kohaselt tühine. Põhjendatud on kostjate seisukoht, et tegemist on omaniku remondi kohustusega, mille tegemist ei saa neilt nõuda.

Kokkuvõttes võib öelda, et kapitaalremondi kohustus lasub vaikimisi reeglina üürileandjal.<sup>114</sup> Jooksva remondi osas on enamasti lubatud kokkulepped. Eristuvad Eesti ja Šveits, kus teistsugused kokkulepped, kui need on üürnikule kahjulikud, on tühised. Eesti ja Šveitsi osas tuleb keeldu tõlgendada pigem selliselt, et kui üürnik remondikohustuse üle võtab, siis teeb ta seda üüri arvelt. Ka lepingu käigus on võimalik kokku leppida teatud töodes, mille maksumuse osas peab olema võimalik tasaarvestus üürinõudega. Sellist kokkulepet ei saa pidada iseenesest üürnikule kahjulikuks ning see peaks olema Eesti (nagu ka Šveitsi) õiguse järgi lubatud.

Remondi- ja hooldustööde kohustuse ülekandmisel üürnikule ongi olulised kaks momenti. Esiteks, objektiivselt võib selliste remonttööde korraldamine olla üürniku jaoks koormav (oskused, aeg), mis tähendab, et selline kohustus peaks vaikimisi lasuma üürileandjal, kes eelduslikult on professionaal. Teiseks, kui põhimõtteliselt peab üür katma mh remondi- ja hoolduskulud (ja jätma üürileandjale tüki kasumitki), siis on loomulik, et hooldus- ja remondikohustuse ülekandmisel üürnikule vähendatakse vastavalt ka üüri, olgu juba pakkumiskuulutuses või läbirääkimiste käigus. Kui pole selge, kas nn remondifond<sup>115</sup> on üürist maha arvestatud või mitte, on selle tasumise nõue õigustatult tühine. Olulisim on, et üürnikule oleks kogu lepinguga seotud kulu valiku tegemise ajal ettenähtav ja pakkumised ühtsetel alustel võrreldavad. Kui praktikas ei ole probleemi üürnikul teha valikuid pakkumiste “netoüür + kõrvalkulud” ja „brutoüür“ vahel, siis samamoodi võib ka “remondifondi” nõ eraldi reale tõsta. Kui olulised turutõrked puuduvad, ei tekita raskusi võrrelda üürilepingu kogukulu sõltumata sellest, mitmest liidetavast see koosneb. Sel juhul sõelub turg ise välja kokkulepped, mis on üürnikule kahjulikud. Seaduse selgem sõnastus ja ilmselt suurema lepinguvabaduse andmine oleks siin soovitatav. Eelduslikult tooks selline lahendus turule nii mõnegi üüripinna, mille remontimiseks üürileandjal endal motivatsioon ja võimalused puuduvad.

---

<sup>114</sup> V.a Leedus, kus ka jooksev remont ja hooldus on vaikimisi üürileandja kohustuseks.

<sup>115</sup> Siin arutluses käepärane “remondifond” võib konkreetsel juhul tähendada üürniku kohustust remont ise teostada.

## 4. Üürniku sotsiaalsete ja varaliste huvide kaitse

---

### 4.1. Üürisuhete turvalisus

#### 4.1.1. Tähtajatu lepingu ülesütlemine üürileandja poolt

---

Üürisuhete turvalisus tähendab seda, et üürnikul on teatud ulatuses kindlus, et kuni ta omapoolsed lepingulisi kohustusi täidab, on tal võimalus eluruumi koduna kasutada.<sup>116</sup> Üürisuhete turvalisus üürniku jaoks tekitab pikaajalise nõudluse ja üürnik on omalt poolt motiveeritud lepingut täitma. Kokkuvõtteid võrdlusest üürisuhete turvalisuse osas vt Tabel 5.

Esmalt märkusena, et võrreldavates riikides on loobutud üürniku jaoks garanteeritud tähtajaga lepingute regulatsioonist, kõigis on põhimõtteliselt lubatud sõlmida ka tähtajatuid üürilepinguid.<sup>117</sup> Siiski väärrib eraldi märkimist **Saksa** õigus, kus tähtajalise lepingu sõlmimiseks peab üürileandjal olema õigustatud huvi, nt tähtaja lõppedes üürieluruum enda või perekonna kasutusse võtta, muuta selle kasutusotstarvet või teostada olulisi ümberehitusi.<sup>118</sup> Seega sõlmitakse kõik lepingud Saksa õiguse järgi eelduslikult tähtajatult.

Kui üürnikupoolne rikkumine või muud üürileandja mõjuulatusest välja jäävad asjaolud (elamiskõlbmatuks muutumine vms), samuti omanikuvahetusega seonduv kui eriregulatsioon kõrvale jätta, erinevad vastused küsimusele, millistel tingimustel võib üürileandja otsustada lepingu lõpetamise, võrreldavate õiguskordade lõikes oluliselt.

**Tähtajatu üürilepingu** ülesütlemine on etteteatamistähtaegu järgides ning piiratud alustel vaidlustamisõigust<sup>119</sup> arvestades lubatud **Eestis** ja **Leedus**. Seevastu **Läti** õigus korralisel ja erakorralisel ülesütlemisel vahet ei tee ning Läti üüriseaduse kohaselt on ka tähtajatu lepingu ülesütlemine võimalik üksnes seaduses ettenähtud alustel, eelkõige kui üürnik rikub lepingut.<sup>120</sup>

**Soomes** avanes üürileandja jaoks võimalus tähtajatu leping väljaspool üürnikupoolsete rikkumiste juhtumeid üles öelda koos 1995. a reformidega. Sealtpaale on ülesütlemiseks sobiv põhjus ka üürileandja soov kinnisasi müüa või tõsta üüri kõrgemale kui olemasolev üürnik sooviks või suudaks maksta. Ülesütlemisest etteteatamise tähtaeg sõltub senise lepingu kestusest: kuni 12 kuud kestnud lepingute puhul on see 3 kuud, pikemaajaliste puhul 6 kuud.<sup>121</sup>

---

<sup>116</sup> Vt ka Nasarre, p. 820, University of Cambridge, p. 30.

<sup>117</sup> Võrdluseks: Lõuna-Euroopa riikides oli garanteeritud miinimum periood tavaline üürniku kaitse vahend, leevendati Hispaanias 2013. a, kaotati üldse Portugalis 2012. a.

<sup>118</sup> BGB § 575 (I).

<sup>119</sup> Ülesütlemise ja vaidlustamise kohta üüri tõstmise kontekstis vt p 3.4. eespool.

<sup>120</sup> Latvian Report, p. 157.

<sup>121</sup> Soome üüriseadus § 54(1)(5). Finnish Report, p. 143.

**Šveitsi** õiguse järgi võib üürileandja tähtajatu lepingu üles öelda erilise põhjuseta, kui see ei lähe vastuollu hea usu põhimõttega. Üürnikul on võimalus ülesütlemine 30 päeva jooksul vaidlustada ja taotleda lepingu pikendamist. Vaidlustamise alused OR §-d 271, 271a on sarnased VÕS §-s 327 sätestatud vaidlustamise alustele.

**Saksa** õiguse (BGB § 573 (II)) kohaselt võib tähtajalise lepingu üürileandja üles öelda üksnes juhul, kui selleks on *õigustatud huvi*. Lisaks üürnikupoolsele rikkumisele võib selleks olla ka üürileandja või tema pereliikmete vajadus eluruumi kasutada. Pereliikmete ringi on Saksa kohtupraktika tõlgendanud laialt, kuid samas peab üürileandja tõendama tegelikku vajadust eluruumi järele.<sup>122</sup>

Nagu eespool (p 3.4.) juba nägime, on üürileandja poolt tähtajatu üürilepingu ülesütlemise õigus seotud üüri regulatsioonidega. Kui olemasoleva lepingu järgne üüri tase on jäänud oluliselt turutasemest maha, siis tekib üürileandjal soov leping lõpetada ja otsida uus üürnik, kellega sõlmida leping turutasemel üüriga. Selle probleemi lahendamiseks on vajalik kindlustada, esiteks, et üürileandja saaks tõsta üüri mh turutaseme ka olemasoleva lepingu raames, ning teiseks, et lõplik sõna lepingu ülesütlemise osas jääks üürnikule. Neid eesmärke silmas pidades sätestab BGB § 558 (I) üürileandja õiguse üürniku nõusolekuta tõsta teatud ajaperioodi järel üür kohaliku turu tasemele, samas kui BGB § 573 (I) 2. lause kohaselt on lepingu ülesütlemine üüri tõstmise eesmärgil tühine.

#### **4.1.2. Tähtajalise lepingu ülesütlemine üürileandja poolt**

Üürileandja õigust tähtajaline leping ennetähtaegselt üles öelda (väljaspool üürnikupoolse rikkumise juhtumeid) **Läti** ja **Leedu** regulatsioon ette ei näe. Sarnase tulemuse annab ka **Rootsi** õigus, mille kohaselt ei ole väljaspool üürnikupoolseid rikkumisi üürileandjale üldse võimalik üürilepingut üles öelda.<sup>123</sup>

**Soomes** seevastu võib kohus anda selleks loa juhul kui (a) üürileandja vajab eluruumi endale või oma perekonnale põhjusel, mida ta ei teadnud ega saanud ette näha lepingu sõlmimise ajal või (b) muul sarnasel põhjusel kui lepingu jätkumine tähtaja lõpuni oleks üürileandja seisukohast ebamõistlik. Viidatud alusel ülesütlemisel on üürnikul õigus nõuda ennetähtaegse lõpetamisega seotud kahju hüvitamist.<sup>124</sup>

**Eestis** võib lepingu erakorraliselt üles öelda *mõjuval põhjusel*. Mõjuva põhjuse sisustamine ei ole praktikas veel lõpuni selge. Riigikohtu seisukoha<sup>125</sup> järgi võib:

*“[...] mõjuvaks põhjuseks erakorraline, s.o poolte jaoks ettenägematu asjaolu, mille tõttu poolte huvisid kaaludes saab eeldada, et lepingu täitmine on*

<sup>122</sup> German Report, p. 166.

<sup>123</sup> Swedish Report, p. 96.

<sup>124</sup> Soome üüriseadus § 55 (3).

<sup>125</sup> RKTko 3-2-1-84-10, p-d 12, 13, RKTko 3-2-1-100-04, p 13, RKTko nr 3-2-1-62-04, p 13.

*muutunud ühe või teise poole jaoks võimatuks. Samas ei ole selle sätte alusel välistatud õigus üürileping ennetähtaegselt üles öelda ka siis, kui ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupoolest tulenevatest asjaoludest. [Viimasel] juhul toob VÕS § 313 lg 1 rakendamine endaga kaasa üürilepingu rikkumise ning sellest tulenevalt võib ülesöelnud poolel tekkida kahju hüvitamise kohustus. Ainuüksi lepingu ülesütlemine VÕS § 313 lg 1 alusel aga sellist kahju hüvitamise kohustust endaga kaasa ei too.”*

Ka **Saksa** üürileandja vajab tähtajalise lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks mõjuvat põhjust<sup>126</sup>, mis mõlema poole huvimid kaaludes ei luba eeldada, et üürileandja peaks lepingut tähtaja lõpuni täitma. Selliseks põhjuseks on eelkõige üürnikupoolne rikkumine.<sup>127</sup> Üürileandja soov ise eluruumi elama asuda oli õigustatud huviks tähtajatu lepingu puhul (vt eespool), kuid ei ole reeglina käsitatav mõjuva põhjusena tähtajalise lepingu ülesütlemise kontekstis. Mõjuvat põhjust ei pea esitama, kui tegemist eluruumi ajutise kasutusega (1) või kui eluruum on osa üürileandja enda kodust, suuresti viimase poolt sisustatud, v.a kui ruumid on antud perele alaliseks kasutamiseks (2).<sup>128</sup>

**Šveitsi** õiguse järgi<sup>129</sup> võib mõjuvaks põhjuseks, mis õigustab üürileandja poolt lepingu ennetähtaegset lõpetamist olla lepingu sõlmimise ajal ettenähtamatu, eelkõige pooltest sõltumatu või üürnikust tulenev (nt lepingurikkumine) erakorraline asjaolu. Samuti võib tulla kõne alla ülesütlemine üürileandjast tulenevatel põhjustel (majanduslikud, perekondlikud), mis muudavad lepingu jätkamise, mõlema poole huvimid arvestades, ebamõistlikuks. Seejuures on oluline märkida, et kohus määrab asjaolusid arvestades üürnikule makstava kahjuhüvitise suuruse.<sup>130</sup>

Kokkuvõttes, kuna Eestis on mõjuvat põhjust VÕS § 313 lg 1 alusel sisustatud küllaltki kitsalt, on üürnik praktikas piisavalt kaitstud. Vähemalt ettevõtjast üürileandja peab suutma teatud ajaperioodiks oma tegevust planeerida. Erasisikust üürileandja osas on aga ülesütlemine üürileandjast tulenevatel põhjustel, kui on tagatud kahju hüvitamine üürnikule (vt eelpoolviidatud Riigikohtu juhised, vrd Soome ja Šveitsi õigus) küsimus, mis ehk vajaks lähemat analüüsi.

---

<sup>126</sup> *Ein wichtiger Grund*, BGB § 543.

<sup>127</sup> German Report, p. 165.

<sup>128</sup> BGB § 549 II, III; Vrd VÕS § 272 lg 4 p 1 ja 3.

<sup>129</sup> Art. 266g I CO

<sup>130</sup> Art. 266g II CO.



### 4.1.3. Omanikuvahetuse mõju üürilepingule

---

Kuigi *emptio non tollit locatum* on tunnustatud põhimõtte kõigis võrreldavates õiguskordades, muudavad detailid – „tavalise“ võõrandamise ja täitemenetluses omandi ülemineku vahetagu, valduse või avaliku registri tähendus, erilise ülesütlemisõiguse olemasolu jms praktika selles osas eripalgeliseks (vt **Tabel 4**).

**Leedus** ei ole kohustust üürilepingut registreerida, kuid kolmandate isikute suhtes, sh kinnisasja üleminekul, omab üürileping tähendust üksnes juhul, kui lepingu kohta on vastavas avalikus registris märge.<sup>131</sup> Kui leping on märke alusel üle läinud, ei ole uuel üürileandjal mingeid erioigusi lepingu ülesütlemiseks. Kinnisasja üleminekul täitemenetluses erisätteid ei ole.

**Lätis** omaniku vahetus kinnisasja (vabatahtliku) võõrandamise kaudu üürniku positsiooni ei mõjuta.<sup>132</sup> Erilist lepingu ülesütlemise alust seadus ei sätesta. Kinnisasja üleminekul sundmüügi kaudu täitemenetluses kehtivad erireeglid<sup>133</sup>, kuid ka sel juhul läheb enne täitemenetluse algust sõlmitud (kahtlusteta kehtiv) leping üle uuele omanikule.

**Soomes** on üürileping võõrandamisel uue omaniku suhtes siduv juhul kui üürnik on asunud eluruumi valdama enne kinnisasja üleminekut või sisaldab võõrandamisleping üürilepingu edasikestmise tingimust. Uuel omanikul ei ole erioigust lepingu ülesütlemiseks. Erandina võib täitemenetluses enampakkumise kaudu omanikuks saanud üürileandjal ühe kuu jooksul valduse saamisest lepingu üles öelda, v.a kui kinnisasi on müüdud tingimusel, et üürileping jätkub.<sup>134</sup>

Ka **Rootsis** omaniku vahetus üürniku positsiooni üldjuhul ei mõjuta. Kui on olemas kirjalik üürileping ja üürnik on asunud eluruumi valdama, on uus omanik seotud üürilepinguga<sup>135</sup>. Kirjaliku lepingu puudumisel, või kui kirjalik leping on olemas, kuid üürnik ei ole eluruumi valdama asunud, on uus omanik lepinguga seotud üksnes juhul kui vastav märge lepingu kohta on võõrandamislepingus või kui uus omanik teadis või pidi teadma üürilepingust. Kuid isegi juhul, kui eelneva alusel leping uue üürileandja suhtes „ei kehti“, jääb see ikkagi jõusse, kui uus omanik 3 kuu jooksul eluruumi üleminekust lepingu ülesütlemise teadet ei esita. Kui kinnisasi müüakse täitemenetluses, kaasatakse protsessi ka üürnik. Esmalt pakutakse kinnisasja müügiks ilma üürilepinguta, teises järgus koos sellega. Kui pakutud hind kinnisajale koos üürilepinguga on madalam, ja see kahjustaks kreditoride huve, müüakse kinnisasi ilma üürilepinguta. Kui uus omanik peab ka sel juhul teavitama 3

---

<sup>131</sup> Real Property Register and Cadastre. Lithuanian Report, p 82. Art. 6.579 para 4 of the CC. Art. 6.585 of the CC.

<sup>132</sup> Art. 8 of the Law on the Residential Tenancy.

<sup>133</sup> Art. 601 of the Civil Procedure Law, Latvian Report, p. 111.

<sup>134</sup> Finnish Report, pp. 123, 148.

<sup>135</sup> Chapter 7 Section 13 in the Tenancy Act.

kuu jooksul lepingu üleütleemisest, vastasel juhul on üürileping tema suhtes siduv. Sisuliselt tähendab “ei kehti” uue üürileandja suhtes eriõigust ülesütlemiseks.

**Saksa** õiguse kohaselt, eeldusel, et üürnikule on valdus üle antud, kinnisasja müük üürniku positsiooni ei mõjuta. Täitemenetluse enampakkumise käigus müügi puhul on uuel omanikul eriõigus piiratud aja jooksul tavalist etteteatamistähtaega arvestades üürileping üles öelda.<sup>136</sup> Lisaks tuleb aga arvestada üürniku seadusjärgse ostueesõigusega, mis kohaldub esmakordsel müügil kolmandale isikule, v.a pereliikmetele.<sup>137</sup>

Põhimõte, et müük ei murra üürilepingut, tuli **Šveitsi** õigusesse alles 1990. a üüriõiguse reformiga. Õigusliku tagajärje mõttes vahet, kas üürise võõrandatakse või vahetab see omanikku sundtäitmisel või pankrotimenetluses, üürileping läheb üle uuele omanikule.<sup>138</sup> Üürniku valdust ei ole tingimuseks seatud. Uuel omanikul on õigus üürileping erakorraliselt üles öelda tungival omavajadusel (endale või pereliikmele).<sup>139</sup> Kui eluruum müüakse täite- või pankrotimenetluses pärast teist avalikku pakkumist, ei ole omavajadus ülesütlemiseks enam vajalik tingimus.<sup>140</sup> Uuel omanikul ei ole mõtlemisaega, kuivõrd eeldatakse, et ta teadis omavajadusest juba enne ostutehingut. Kui uus üürileandja ülesütlemisõigust kasutab, on üürnikul vana üürileandja vastu kahju hüvitamise nõue.<sup>141</sup> Samas võivad vana ja uus üürileandja kokku leppida ülesütlemisõiguse välistamises. Sama mõjuga on märke kinnistusraamatus – ülesütlemisõigus on välistatud. Üürnik võib ülesütlemise vaidlustada.

**Eesti** õiguse puhul on märksõnadeks üürniku valduse olemasolu omandi ülemineku ajal; ühtne põhimõte nii “tavalise” võõrandamise kui võõrandamisel puhul täite- või pankrotimenetluses: “*emptio non tollit locatum*” + õigus üles öelda tungival omavajadusel, kusjuures ülesütlemisõiguse võib välistada märkega kinnistusraamatus.

Üldiselt nendes riikides, kus lepingu ülemineku eelduseks on üürniku valdus, mis peab üürniku olemasolu ostjale signaliseerima (analoogselt nt registrikandega), uuele üürileandjale erilist ülesütlemisõigust ei anta. Šveitsi õiguses, kust omavajaduse tingimus jõudis Eestisse, ei ole jällegi valduse tingimust. Seepärast tuleb ka VÕS § 323 lg 1 kohaldamisel arvestada, et tungiva omavajaduse olemasolu on kaheldav olukorras, kus, arvestades üürniku valdust, pidi omandaja arvestama, et ta ei saa eluruumi ise kasutada. Sellist seisukohta on üldjoontes väljendanud

---

<sup>136</sup> Section 57a ZVG.

<sup>137</sup> BGB § 577 (I). German Report, p 119.

<sup>138</sup> Art. 261 s. 1 CO.

<sup>139</sup> He can terminate the lease as of the next legally admissible termination date with the legal notice period (Art. 261 s. 2 ss. a CO). If the new landlord does not make use of this next legally admissible termination date, he loses the right to extraordinary termination.

<sup>140</sup> BGE 125 III 123 E. 1e.

<sup>141</sup> Art. 261 s. 3 CO.

Riigikohus, sedastades RKTko [3-2-1-20-08](#), p-s 13 järgmist: *Vaidlustatud ei ole asjaolu, et kolmas isik oli kinnistut omandades teadlik sõlmitud rendilepingutest, ta pidi olema võimeline tulevikus võetavaid riske õigesti hindama. Tähtajaliste rendilepingutega seotud kinnisasjale hotelli ehitamine või kinnisasja ostmiseks laenu võtmine, mille tasumine osutub üle jõu käivaks, ei ole tungivaks omavajaduseks, mis õigustaks lepingu ülesütlemist.*

#### 4.2. Üürisuhete paindlikkus

Üürisuhte paindlikkus tähendab üürniku jaoks (ka praktikas teostatavat) võimalust lepingust ühepoolset ja põhjendusi esile toomata enne üürilepingu tähtaja lõppu eluruumi kasutamisest loobuda, ilma et ta peaks üürileandjale maksma hüvitist, olema üürilepinguga seotud mingi miinimumtähtaja jooksul või leidma enda asemele uue üürniku.<sup>142</sup> Tasakaalustatud regulatsioon peab ühelt poolt küll arvesse võtma üürileandja huvi lepingu täitmise vastu, kuid arvestama üürniku huvide kõrval ka avalikku huvi tööjõu mobiilsust osas. Üürisuhte paindlikkuse osas on olulisemad elemendid esitatud **Tabel 6**.

**Tähtajatu lepingu** ülesütlemiseks peab üürnik oma soovist reeglina teada andma kas 1 või 3 kuud ette ning lubatud on (üksnes) kokkulepped, millega üürniku jaoks etteteatamistähtaega lühendatakse. **Soomes** on tähtajatu lepingu puhul on üürniku jaoks ülesütlemisest etteteatamistähtaeg küll vähemalt 1 kuu ning seda tähtaega ei ole võimalik pikendada, kuid erisusena tuleb arvesse võtta, et selline tähtaeg hakkab jooksmas selle kalendrikuu lõpust, millal teade esitati, kui pooled pole kokku hilisemat tähtpäeva.<sup>143</sup>

**Tähtajalise lepingu** ülesütlemise osas on regulatsioon riigiti erinev.

**Saksa** õiguse järgi, mille BGB § 543 on olnud eeskujuks ka VÕS § 313 sõnastamisel, vajab ka üürnik erakorraliseks ülesütlemiseks *mõjuvat põhjust*, mis eelkõige on seotud eluruumi kasutuskõlbmatusega või lepingu rikkumisega üürileandja poolt.<sup>144</sup> Mõjuva põhjusega lepingu üles öelnud üürnik ei vastuta üürileandja võimaliku kahju eest, samuti on keelatud selliseks puhuks leppetrahvi kokkulepped (BGB § 555). Kuid mõjuvaks põhjuseks ei ole ilmselt nt uus töökoht teises linnas vms. Kui üürnik soovib lepingut ennetähtaegselt lõpetada, tuleks tal leida üürnik enda asemele, et vältida üüri maksmist lepingu lõpuni või kahju hüvitamise kohustust. Ka **Šveitsi** õiguses soov elukohta muuta ülesütlemist õigustava ootamatu mõjuva põhjusena reeglina arvesse ei lähe, kuid sellise põhjuse puudumisel on üürnikul võimalik lepingust ilma kahju hüvitamise kohustuseta vabaneda, pakkudes enda asemel maksevõimelise üürnik, kes lepingu samadel tingimustel üle võtaks.<sup>145</sup>

<sup>142</sup> Nasarre, p. 835.

<sup>143</sup> Soome üüriseaduse § 52.

<sup>144</sup> German Report, p. 164.

<sup>145</sup> Art. 264 s. 1 CO.

**Läti** õigus korralisel ja erakorralisel ülesütlemisel vahet ei tee: kui pooled ei ole teisiti kokku leppinud, võib üürnik nii tähtajalise kui tähtajatu lepingu 1-kuulise etteteatamisega üles öelda.<sup>146</sup> Mõjuva põhjusega lepingu ülesütlemine võib kaasa tuua kahju hüvitamise kohustuse.<sup>147</sup> **Leedu** õigus seob tähtajalise lepingu ülesütlemise alused üürileandja rikkumisega, muud alused peavad olema kokku lepitud lepingus.

**Soomes** kehtib nii üürniku kui üürileandja jaoks põhimõte, et leping kehtib tähtaja lõpuni ning ennetähtaegne lõpetamine on võimalik kohtu loal, üürniku puhul järgmistel alustel:

- 1) üürniku vajadus eluruumi osas lõpeb või muutub oluliselt tema või temaga koos elava pereliikme tervisliku seisundi tõttu;
- 2) üürnik kolib teise elukohta õpingute või töökoha tõttu (sh abikaasa töökoha muutus); või
- 3) muu võrreldav põhjus, mille tõttu lepingu jätkumine tähtaja lõpuni oleks üürniku seisukohast äärmiselt ebamõistlik.<sup>148</sup>

Kui kohus loetletud juhtudel lubab lepingu ennetähtaegselt lõpetada, on üürileandjal õigus nõuda sellega seotud kahju hüvitamist mõistlikus ulatuses.

**Rootsis**<sup>149</sup> võib üürnik, erinevalt üürileandjast, alati, põhjust esitamata nii tähtajalise kui tähtajatu lepingu 3-kuulise (või lepingus kokku lepitud) etteteatamisega üles öelda. Kui lepingus on kokku lepitud lühem tähtaeg, võib üürnik valida seadusjärgse ja kokkulepitud etteteatamistähtaja vahel. Kokkulepe pikema etteteatamistähtaja osas kehtib üksnes üürileandja suhtes, kes omakorda võib valida kokku lepitud või seadusest tuleneva, 3-kuulise tähtaja vahel.

Kokkuvõttes võib öelda, et erinevalt Eesti õigusest, enamasti eristatakse lepingu ülesütlemise küsimuses regulatsiooni üürileandja ja üürniku suhtes. Nii näiteks on Saksamaal üürnikul ülesütlemiseks mõjuvat põhjust vaja üksnes tähtajalise lepingu osas, seevastu üürileandja vajab *mõjuvat põhjust/õigustatud huvi* mõlemal juhul. Või veel kontrastsemalt, Rootsis ei vaja üürnik ülesütlemiseks põhjust ka mitte tähtajalise lepingu puhul, samas kui üürileandja jaoks on tähtajalise lepingu ülesütlemine üldse välistatud.

Ilmselt on just Soome seadusandja kõige enam mõelnud küsimusele, kuidas tagada üürniku mobiilsus (teiselt pool ka eraisikust üürileandja oma, vt eespool p 4.1.2). Seejuures väärrib tähelepanu, et Soome õigus tõstab esile just ülesütlemist taotleva poole huvid, kuivõrd Eesti õigus eluruumi üürilepingutele erandit ei tee

---

<sup>146</sup> Article 27 of the Law on Residential Tenancy.

<sup>147</sup> Vaieldav küsimus. Latvian Report, pp. 152-154.

<sup>148</sup> Soome üüriseaduse § 55 lg 2.

<sup>149</sup> Nagu ka nt Taanis.

ning kaaluda tuleb mõlema poole huve (vrd § 313 lg 1 2. lause). Kui äriruumide puhul on see põhimõtteliselt õigustatud lähenemine, siis nõ sotsiaalse mõõtmega lepingute nagu seda on eluruumi üürilepingud puhul on see vähemalt kaheldav. Riigikohus on mitmes lahendis küll rõhutanud, et kui ülesütlemise vajadus on tingitud ülesütlemist taotlevast lepingupoolest tulenevatest asjaoludest, toob VÕS § 313 lg 1 rakendamine endaga kaasa üürilepingu rikkumise ning sellest tulenevalt võib ülesöelnud poolel tekkida kahju hüvitamise kohustus<sup>150</sup>, ei ole kohtud reeglina mõlema poole huve kaaludes üldse leidnud, et VÕS § 313 võiks kohaldamisele tulla, mistõttu ei tõusetu ka küsimust kahju hüvitamisest. Lähenemine peaks olema aga vastupidine: mõlemapoolsete huvide kaalumisel peaks arvesse võtma, et teine pool on valmis hüvitama mõistliku kahju. Kui üürileandja ülesütlemise puhul on pigem eelduseks, et materiaalse kahju hüvitamisega ei ole võimalik üürniku tegelikku kahju hüvitada, siis üürileandja suhtes, kes mh peaks järgima ka kahju vähendamise kohustust (uue üürniku aktiivne otsimine), võiks kahju hüvitamine olla adekvaatne õiguskaitsevahend. Kui üürnik on valmis kahju hüvitama, siis on tal ka tõenäoliselt kaalukas põhjus, miks tähtajaline leping ennetähtaegselt üles öelda. Tasakaalus ei ole regulatsioon, kus kindluse otsimiseks peab üürnik sõlmima tähtajalise lepingu, samas kaotades paindlikkuse täielikult. Ilmselt on Eesti praktikad mõjutanud Saksa õiguse pigem jäik seisukoht tähtajalise lepingu ülesütlemise osas. Siiski tasub tähele panna, et erinevalt Eesti õigusest on BGB § 573 järgi piiratud üürileandja ülesütlemine ka tähtajatu lepingu puhul (vt p 4.1.1 eespool), samuti kui tähtajalise lepingu sõlmimine üleüldse on võimalik piiratud alustel ja praktikas (vastupidiselt Eestile) erandlik. See tähendab, et tähtajatu ja tähtajalise lepingu mudelid Saksa ja Eesti õiguse järgi ei ole üks-ühele võrreldavad.

---

<sup>150</sup> Vt RKTko [3-2-1-84-10](#), p 12-13: "Kolleegium märgib täiendavalt, et tsiviilasjades nr [3-2-1-37-09](#) ja nr [3-2-1-62-04](#) tehtud otsustes (vastavalt p-d 21 ja 18) on kolleegium selgitanud õiguslikke tagajärgi ka olukorras, kus ülesütlemise aluseks oleva asjaolu põhjustas ülesütteleja ja lepingu ülesütlemine on kehtiv. Sellisel juhul toob VÕS § 313 lg 1 rakendamine endaga kaasa üürilepingu rikkumise ning sellest tulenevalt võib ülesöelnud poolel tekkida kahju hüvitamise kohustus. Ainuüksi lepingu ülesütlemine VÕS § 313 lg 1 alusel aga sellist kahju hüvitamise kohustust endaga kaasa ei too".

## Kokkuvõte

---

Kokkuvõttes võib öelda, et eelkõige võrdlusriikide, aga ka laiemalt Euroopa riikide kontekstis ei ole Eesti üüriõigus üldises plaanis kaldu ei üürniku ega üürileandja poole. Kõikides võrreldavates elementides leidub võrdlusriigiti nii rangemaid kui leebemaid kaitsemeetmeid, kõikides riikides on normistik suures ulatuses üürniku kaitseks kohustuslik. Ka üürnikule ülemäärase üüri või üürileandjapoolse ülesütlemise vaidlustamise õiguse andmine on õigustehniliste valikute küsimus (vrd tehingu tühisus vs tehingu tühistatavus). Vaidlustamise korral peab olema üürnik aktiivsem ja ise otsustama olukorra lahendamise üle, alternatiiviks oleks kitsendada (täpsustada) nt üüri tõstmise või lepingu ülesütlemise aluseid (BGB eeskujul).

Siiski on üksikute küsimuste lõikes Eesti õiguses lahendusi, mis vastuoluliste, liiga üldsõnaliste või liigselt lepinguvabadust piiravatena ei arvesta piisavalt eluruumi üürisuhete eripära või tänast sotsiaal-majanduslikku reaalsust. Olulisematest teemadest olgu veelkord nimetatud selgus üüri tõstmise aluste osas, tõhus õiguskaitse üürimaketega viivitava üürniku suhtes, remondikohustuse vabalt kokku lepitud jaotus, parendustega seotud kulude üürnikuga jagamise küsimus energiatõhususe direktiivi ja teiste riikide vastava kogemuse valguses, ning üürisuhete paindlikkus üürniku jaoks. Nimetatud teemade osas tuleks teostada täiendav normi ja praktika analüüs, või kaaluda juba tehtud ettepanekuid seaduse täpsustamiseks.

Kuigi Soome üürireformi on eespool kritiseeritud, pakub 1995. a üüriseadus nimetatud küsimustes lahendusi, mis väärivad lähemat analüüsi. Samas, arvestades Šveitsi õiguse olulist rolli võlaõigusseaduse üürilepingu sätete eeskujuna, on vähemasti mõnes küsimuses vajalik täiendavalt uurida ka Šveitsi kohtupraktikat.

Üldise märkusena olgu lisatud, et mõneski punktis ei ole tänased kitsaskohad kinni seaduse sõnastuses, vaid väljaspool seda: lepingu tasandil poolte valmiduses heas usus partnerluseks ja ühiskonna tasandil valmiduses heita kõrvale kuvand üürisuhetest kui marginaalsest nähtusest omanikukasutuse kõrval.

## Kasutatud allikad

---

1. Bååth, O. National Report for Sweden, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport\\_18052015.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwedenReport_18052015.pdf) (10.12.2015)
2. Cornelius, J., Rzeznik, J. National Report for Germany, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf) (10.12.2015).
3. de Boer, R. and R. Bitetti (2014), "A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market?: Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands", OECD Economics Department Working Papers, No. 1170, OECD Publishing. <http://dx.doi.org/10.1787/5jxv9f32j0zp-en> (10.12.2015).
4. Haffner, M., et al, Access and Affordability: Rent Regulation. In: Susan J. Smith, Marja Elsinga, et al, editors. International Encyclopedia of Housing and Home, Vol 1. Oxford: Elsevier; 2012. pp. 40–45.
5. Honsell, H., Vogt, N.P. Wiegand, W. Basler Kommentar Art. 1-529 OR. Obligationenrecht I, 5. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel (2011).
6. Hulse, K. et al. (2011), Secure occupancy in rental housing: conceptual foundations and comparative perspectives, AHURI Final Report No.170. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute. [https://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/ahuriprojectreports/AHURI\\_Final\\_Report\\_No170.pdf](https://www.be.unsw.edu.au/sites/default/files/upload/research/centres/cf/publications/ahuriprojectreports/AHURI_Final_Report_No170.pdf)
7. Hussar, A. National Report for Estonia, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/EstoniaReport\\_18062014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/EstoniaReport_18062014.pdf)
8. Kolomijceva, J. National Report for Latvia, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LatviaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LatviaReport_09052014.pdf)
9. Mikelénaitė, A. National Report for Lithuania, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/LithuaniaReport_09052014.pdf)
10. Nasarre Aznar, S (2014), Leases as an Alternative to Homeownership in Europe. Some Key Legal Aspects, European Review of Private Law 6-2014 [815–846].
11. Ralli, T. National Report for Finland, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FinlandReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FinlandReport_09052014.pdf) (10.12.2015).
12. Sein, K., Urgas, K. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu, Juridica, 2013, nr. 8, lk 578-587.
13. Toots, A., Idnurm, T. (2015). Kas omada või üürida? Eluasemepoliitika valikud vananevale Eestile. [http://www.riigikogu.ee/rito/public/documents/32/Anu\\_Toots\\_Tonu\\_Idnurm\\_Kas\\_omada\\_voi\\_uurida\\_Eluasemepoliitika\\_valikud\\_vananevale\\_Eestile.pdf](http://www.riigikogu.ee/rito/public/documents/32/Anu_Toots_Tonu_Idnurm_Kas_omada_voi_uurida_Eluasemepoliitika_valikud_vananevale_Eestile.pdf).
14. University of Cambridge. The Private Rented Sector in the New Century (2012). A Comparative Approach

<http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB%5B1%5D.pdf> (10.12.2015).

15. Wehrmüller, A. National Report for Switzerland, [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport\\_24072014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf) (10.12.2015).



Tabel 1 Üürileandja tagatised

	EESTI	LÄTI	LEEDU	SOOME	ROOTSI	SAKSAMAA	ŠVEITS
Tagatisraha suurus/tagastamine	Max <b>3 kuud</b> / 2 kuud	Ei ole piiratud, praktikas 2-3 kuud/koheselt	Deposiit ei ole reguleeritud, (max 1 kuu)/?	Max <b>3 kuud</b> , tavaliselt 1-2 kuud/?	Kuni 3 kuu üür	Max <b>3 kuud</b> / ca 6 kuud	Max <b>3 kuud</b> /1 aasta
Leppetrahv lubatud	<b>EI</b>	<b>JAH</b> , kuni 10%	<b>EI</b>	<b>JAH</b> (?)	<b>EI</b> (?) <sup>151</sup>	<b>EI</b>	<b>EI</b>
Üüri maksetähtaeg (mitte hiljem kui ...)	<b>Pärast perioodi lõppu</b> või kokkuleppel	Vastavalt kokkuleppele	<b>20. kuupäev</b> või muu kokkulepe	Hiljemalt <b>2. tööpäev</b> või kokkuleppel	Enne <b>perioodi algust</b> või kokkuleppel	<b>Perioodi algus</b> või kokkuleppel	<b>Perioodi lõpp</b> või kokkuleppel
Ülesütlemine üürivõla tõttu <sup>152</sup>	3 kuud + mõistlik tähtaeg + 0	3 kuud + 0 + 1 kuu	3 kuud + mõistlik tähtaeg	“Oluline rikkumine“ <sup>153</sup>	1 nädal + 3 nädalat <sup>154</sup> + 0	2 kuud + 0 + 0	0 + 30 p + 30 p
Ettemaks	Kokkuleppel võimalik	Kokkuleppel võimalik	Max 1 kuu üür	Max 3 kuu üür	?	?	?

<sup>151</sup> Kuigi sõnaselgelt ei ole keelatud, oleks see konkreetsete üürniku kasuks kohustuslike sätetega vastuolus (P. Norberg, vastuseks autori päringule).

<sup>152</sup> Viivitus + täiendav tähtaeg + etteatamistähtaeg.

<sup>153</sup> Sõltub konkreetse üürniku varasemast käitumisest, enamasti võlgnevus 2 kuud ja rohkem.

<sup>154</sup> Teade ka kohalikule sotsiaalhoolekandeasutusele (vt p 3.3.)

**Tabel 2 Üür ja kõrvalkulud**

	EESTI	LÄTI	LEEDU	SOOME	ROOTSI	SAKSAMAA	ŠVEITS
Algne üür reguleeritud	<b>EI</b>	<b>EI</b>	<b>JAH/EI</b> <sup>155</sup>	<b>EI</b>	<b>JAH</b>	<b>JAH/EI</b>	<b>EI</b>
Algse üüri vaidlustamine	<b>EI</b>	<b>JAH</b> , üür = põhjendatud halduskulud + mõistlik kasum	<b>JAH</b> , "mõistlik üür"	<b>JAH</b> , mõistlikkuse test	<b>JAH</b> , „üürikohus“	<b>EI</b>	<b>JAH</b>
Kõrvalkulud kaetud üüriga	<b>JAH</b> , kui ei ole kokku lepitud teisiti	<b>EI</b> , kui ei ole kokku lepitud teisiti	<b>EI</b> , kui ei ole kokku lepitud teisiti	<b>JAH</b> , kui ei ole kokku lepitud teisiti	?/tavaliselt kaetud üüriga	<b>JAH</b> , kui ei ole kokku lepitud teisiti <sup>156</sup>	<b>JAH</b> , kui ei ole kokku lepitud teisiti <sup>157</sup>
Üüritõus algse kokkuleppe järgi (min 3-aastase tähtajaga leping)	<b>JAH</b> , kui arutamise alus kokku lepitud, min periood 12 kuud	<b>JAH</b> , min periood 6 kuud	<b>JAH</b> , min periood 12 kuud	<b>JAH</b> , kui arutamise alus kokku lepitud	<b>EI</b> , läbirääkimised üürnike esindajatega	<b>JAH</b> , min periood 12 kuud, astmeline või indekseeritud	<b>JAH</b> , min periood 12 kuud, astmeline või indekseeritud

<sup>155</sup> Teoreetiliselt piirang, kui üürileandja on juriidiline isik, kuid piirmäära ei ole rakendusaktiga sätestatud.

<sup>156</sup> BGB § 556.

<sup>157</sup> OR § 257a.

**Tabel 3 Üüri tõstmine tähtajatu lepingu puhul**

	EESTI	LÄTI	LEEDU	SOOME	ROOTSI	SAKSAMAA	ŠVEITS
Seadusest tulenev üüri tõstmise õigus	<b>JAH</b> , min periood 6 kuud.	<b>EI</b> , vajalik kokkulepe, sel juhul min periood 6 kuud	<b>EI</b> , vajalik kokkulepe, sel juhul min periood 12 kuud	<b>JAH</b> , kui arvutamise alus kokku lepitud	<b>EI</b> , ainult läbirääkimiste teel	<b>JAH</b> <sup>158</sup> , v.a. kui lepingus välistatud	<b>JAH</b> , min periood 6 kuud
Sh seoses turutaseme tõusuga	<b>JAH</b>	<b>AINULT</b> kui algselt kokku lepitud	<b>AINULT</b> kui algselt kokku lepitud	<b>JAH</b>	<b>AINULT</b> läbirääkimiste kaudu	<b>JAH</b>	<b>EI</b>
Sh seoses mõistlike parendustega	<b>JAH</b>	<b>AINULT</b> kui algselt kokku lepitud	<b>AINULT</b> kui algselt kokku lepitud	<b>JAH</b>	<b>AINULT</b> läbirääkimiste kaudu	<b>JAH</b> , erisätted	<b>JAH</b> , erisätted
Üüri tõusu kohtulik kontroll?	<b>JAH</b> , kui „ülemäärane“	<b>JAH</b> , mõistlikkuse test	<b>JAH</b> , mõistlikkuse test	<b>JAH</b> , mõistlikkuse test <sup>159</sup>	<b>EI</b>	<b>JAH/EI</b>	<b>JAH</b> , kui „ülemäärane“

<sup>158</sup> Referentsüüri tasemele, kui üür on 15 kuud olnud muutumatu, kuid mitte enam kui 15-20 % aasta (sõltuvalt liidumaast, BGB § 558) (1) või renoveerimiskulude katteks kõige rohkem 11 % võrra (BGB § 559) (2).

<sup>159</sup> Piirkonna üüri tase vabaturul.

**Tabel 4 Omanikuvahetuse mõju üürilepingule**

	EESTI	LÄTI	LEEDU	SOOME	ROOTSI	SAKSAMAA	ŠVEITS
Nõutav lepingu registreerimine	<b>EI</b> , kuid võimalik märge avalikus registris	<b>EI</b> <sup>160</sup>	<b>EI</b> , kuid võimalik märge avalikus registris	<b>EI</b> , kuid võimalik märge avalikus registris	<b>EI</b>	<b>EI</b> , kuid võimalik märge avalikus registris	<b>EI</b> , kuid võimalik märge avalikus registris
Üürileping läheb üle omaniku vahetumisel	<b>JAH</b> , kui üürnik valdab eluruumi <sup>161</sup>	<b>JAH</b> <sup>162</sup>	<b>AINULT</b> , kui registreeritud avalikus registris	<b>JAH</b> , kui kirjalik leping ja üürnikul valdus	<b>JAH</b> , kui kirjalik leping ja üürnikul valdus <sup>163</sup>	<b>JAH</b> , kui üürnik valdab eluruumi	<b>JAH</b> <sup>164</sup>
Uuel omanikul eriõigused leping üles öelda	<b>JAH</b> , tungiv omavajadus ja puudub märge	<b>EI</b>	<b>EI</b>	<b>EI</b>	<b>EI</b>	<b>EI</b>	<b>JAH</b> , tungiv omavajadus ja puudub märge
Erisused täitemenetluses	<b>EI</b>	<b>ERIREEGEL</b> üleminekul	<b>EI</b>	<b>JAH</b> , õigus üles öelda	<b>ERIREEGEL</b> üleminekul	<b>JAH</b> , õigus üles öelda	<b>EI</b>

<sup>160</sup> Aeg-ajalt tõusetub Lätis ettepanekuid kehtestada registrisse kandmise kohustus.

<sup>161</sup> Sh sundtäitmisel või pankrotimenetluses.

<sup>162</sup> Seaduseelnõu 2013: üksnes juhul, kui leping registreeritud kinnistusraamatus.

<sup>163</sup> ... või kui vastav märge lepingu kohta on võõrandamislepingus või kui uus omanik teadis või pidi teadma üürilepingust.

<sup>164</sup> Art. 261 s. 1 CO, sh võõrandamine sundtäitmisel või pankrotimenetluses.

**Tabel 5 Lepingu turvalisus üürniku jaoks**

	EESTI	LÄTI	LEEDU	SOOME	ROOTSI	SAKSAMAA	ŠVEITS
Automaatne pikenemine	<b>JAH</b> , vastuväite puudumisel muutub tähtjatuks	<b>AINULT</b> , kui "optsoon" lepingus kokku lepitud.	<b>JAH</b> , üürniku eelisõigus uueks perioodiks (kuni 12 kuud)	<b>ERISÄTE</b> <sup>165</sup>	<b>JAH</b> , muutub üürniku soovil tähtjatuks <sup>166</sup>	<b>JAH</b> , muutub tähtjatuks (ÜA vastuväide üksnes õigustatud huvi korral)	<b>JAH</b> (nn vaikiv kokkulepe lepingu jätkamiseks tähtjatuks)
<b>Tähtjatu lepingu</b> ülesütlemine ÜA poolt	<b>JAH</b> , korraline ülesütlemine, min 3 kuud + vaidlustamine	<b>EI</b>	<b>JAH</b> , min 6 kuud ette teatades	<b>JAH</b> , 3 või 6 kuud ette teatades + vaidlustamine	<b>EI</b> (seaduses sätestatud juhtudel, 3 kuud)	<b>AINULT</b> õigustatud huvi olemasolul, 3 - 9 kuud	<b>JAH</b> , korraline ülesütlemine, min 3 kuud + vaidlustamine
<b>Tähtjalise lepingu</b> ülesütlemine ÜA poolt <sup>167</sup>	<b>Mõjuval põhjusel</b> + vaidlustamine	<b>EI</b>	<b>EI</b>	<b>Erandlikult</b> , kohtu loal <sup>168</sup> + kahju hüvitamine	<b>EI</b>	<b>Mõjuval põhjusel</b> <sup>169</sup>	<b>Mõjuval põhjusel</b> <sup>170</sup> + vaidlustamine + kahju hüvitamine

<sup>165</sup> Kui kuni 3-kuuline leping on sõlmitud sama üürnikuga rohkem kui 2 korda järjest, loetakse leping tähtjatuks.

<sup>166</sup> Kui ei ole kokku lepitud teisiti.

<sup>167</sup> V.a üürnikupoolne rikkumine jms.

<sup>168</sup> Nt kui ÜA vajab eluruumi endale või pereliikme majutamiseks, põhjustel, mida ta ei võinud ette näha lepingu sõlmimise ajal või kui mõnel võrreldaval põhjusel oleks lepingu jätkumine tähtaja lõpuni ÜA seisukohast äärmiselt ebamõistlik.

<sup>169</sup> Kaitse ei kohaldu kui tegemist eluruumi ajutise kasutusega (1) või kui eluruum on osa üürileandja enda kodust, suuresti viimase poolt sisustatud, v.a. kui ruumid on antud perele alaliseks kasutamiseks (2) (BGB § 549 II, III). Vrd VÕS § 272 lg 4 p 1 ja 3.

<sup>170</sup> Nt välised tegurid nagu sõda või sügav majanduskriis, või sisemised (kuid mitte üürileandja poolt põhjustatud) tegurid nagu haigus, invaliidsus, maksevõimetus või perekondlikud asjaolud.

**Tabel 6 Lepingu paindlikkus üürniku jaoks**

	EESTI	LÄTI	LEEDU	SOOME	ROOTSI	SAKSAMAA	ŠVEITS
Tähtajatu leping							
Etteteatamis-tähtaeg	<b>3 kuud</b> (võib lühendada)	<b>1 kuu</b> , või kokkuleppel	1 kuu	1 kuu	<b>3 kuud</b> (võib lühendada)	<b>3 kuud</b> (võib lühendada)	<b>3 kuud</b> (võib lühendada)
Tähtajaline leping							
Ülesütlemis-õigus/etteteatamistähtaeg	<b>AINULT</b> erakorraliselt mõjuval põhjusel/-	<b>JAH</b> / 1 kuu või kokkuleppel	<b>AINULT</b> lepingus kokku lepitud alustel, kohtu kaudu	<b>AINULT</b> mõjuval põhjusel kohtu loal <sup>171</sup>	<b>JAH</b> , 3-kuulise etteteatamisega	<b>AINULT</b> erakorraliselt, min 1 a möödudes	<b>AINULT</b> erakorraliselt, min 1 a möödudes
Lõpetamine üürnikust tulenevatel asjaoludel	Teoreetiliselt võimalik + kahju hüvitamine	?	<b>JAH</b> + kahju hüvitamine	<b>JAH</b> + kahju hüvitamine	<b>JAH</b> , 3-kuulise etteteatamisega	<b>EI</b> (praktikas: kui leiab uue üürniku)	<b>KUI</b> leiab uue üürniku, muidu üür tähtaja lõpuni
Kahju hüvitamise kohustus?	<b>JAH</b> , kui üürnikust tulenev põhjus. <sup>172</sup>	<b>AINULT</b> , kui lepingus algselt kokku lepitud. <sup>173</sup>	<b>JAH</b> , kui üürnikust tulenev põhjus	<b>JAH</b>	<b>JAH</b>		<b>JAH</b> (v.a. kui leidnud uue üürniku)

<sup>171</sup> Põhjuste kohta vt p 4.3. tekstiasas.

<sup>172</sup> Käsitletav lepingu rikkumisena (vt RKTko [3-2-1-84-10](#), p 12-13).

<sup>173</sup> Ebaselge, kas CC kui *lex generalis* kohaldub.