

# Eluruumi üürisuhteid puudutavate seadusemuudatuste rakendusanalüüs

---

Koostaja: Ave Hussar, *mag iur*  
Konsultant: prof Irene Kull  
Alus: Justiits- ja Digiministeeriumi tellimus

Tartu 2026

## Sisukord

<b>Sissejuhatus</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Eluaseme üüriturg Eestis</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Võlaõigusseaduse muudatuste rakendusanalüüs</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1 Olulisemad muudatused ja nende eesmärk</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2 Leppetrahvi kokkulepe</b> .....	<b>7</b>
2.2.1 Koristamiskulude kokkuleppe kvalifitseerimine leppetrahvina.....	7
2.2.2 Kahjuhüvitis kolme kuu saamata jäänud üüritulu eest .....	8
2.2.3 Leppetrahv eluruumi üleandmisega viivitamise eest.....	9
2.2.4 Meeldetuletuste saatmisega seotud kulude väljamõistmine .....	9
<b>2.3 Viivisekokkulepe</b> .....	<b>11</b>
<b>2.4 Hoone korrashoiu- ja parenduskulud</b> .....	<b>14</b>
<b>2.5 Tagatisraha regulatsiooni täpsustus</b> .....	<b>17</b>
<b>2.6 Üüri tõstmise tingimused</b> .....	<b>18</b>
<b>2.7 Ülesütlemise õigus omanikuvahetuse korral</b> .....	<b>22</b>
<b>2.8 Nõuded üürilepingu lõppemisel</b> .....	<b>23</b>
<b>2.9 Kokkuvõte ja ettepanekud</b> .....	<b>26</b>
<b>3 Üürilepingu erakorraline ülesütlemine makseviivituse korral</b> .....	<b>29</b>
<b>3.1 2021. a muudatused</b> .....	<b>29</b>
<b>3.2 Kohtupraktika</b> .....	<b>30</b>
<b>3.3 Põhiõiguslik raamistik ja EIK praktika</b> .....	<b>33</b>
<b>3.4 Lahendused teistes riikides</b> .....	<b>36</b>
<b>3.5 Maksetähtaeg</b> .....	<b>39</b>
<b>3.6 Erakorralise ülesütlemise eeldused</b> .....	<b>40</b>
<b>4 Täite- ja kohtumenetlus</b> .....	<b>44</b>
<b>4.1 Kinnisasja väljaandmise nõuded üldiselt</b> .....	<b>44</b>
<b>4.2 Kohtupraktika</b> .....	<b>45</b>
<b>4.3 Sundenampakkumise akt täitedokumendina</b> .....	<b>47</b>
<b>4.4 Kohtulahend täitedokumendina</b> .....	<b>49</b>
<b>4.5 Vabatahtliku täitmise tähtaeg</b> .....	<b>54</b>
<b>5 Kokkuvõte: õiguskaitse üürniku makseviivituse korral</b> .....	<b>57</b>

## Sissejuhatus

Justiitsministeerium on varasemalt tellinud üüriõiguse ja üüriühete teemal erinevaid analüüse nagu näiteks [Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs](#) (Ave Hussar) ja [Isikute väljatõstmise täitemenetluses](#) (Maarja Pild, Villu Kõve) ning jätkuanalüüsina Eluruumi üüriõiguse analüüs (Ave Hussar ja Irene Kull).

Vähemalt osaliselt neile analüüsidele toetudes ja arvesse võttes muude jätkutegevuste tulemusi, töötati ministeeriumis välja võlaõigusseaduses (VÕS) asuva üüriühete regulatsiooni muudatused ([Võlaõigusseaduse muutmise seadus \(üüriühed\)](#)), mis võeti vastu 16.12.2020 (RT I, 04.01.2021, 2). Nende muudatuste eesmärgiks oli elavdada ja arendada üüriturgu, soodustades pikaajalisi ja stabiilseid, kuid samas paindlikke üüriüheteid, mis tagavad üüriühendjale kindla pikaajalise kasumi ning üüriühendjale piisava kaitse ja kindlustunde. Oluliseks peeti leida sotsiaalsete aspektide ja üüriühendjate majanduslike huvide vaheline mõistlik tasakaal.

Käesoleva rakendusanalüüsi eesmärgiks on uurida, kas muudatused on praktikas töösse läinud ning täitnud omal ajal seatud eesmärgid, samuti käsitleda täite- ja kohtumenetluse küsimusi seoses üüriühetusega, kaaludes võimalust lihtsustada üüriühendust võlgniku väljatõstmise protseduuri.

Analüüsi aluseks on VÕS-i rakenduspraktika kõigis kohtuastmetes ja Tallinna Üüriühendkomisjonis (piiratud ulatuses), intervjuud turuosaliste- ja ekspertidega<sup>1</sup>, kehtiva normistiku allikmaterjalid ja kommentaarid, turuülevaated, statistika- ja maksuandmed, teiste riikide seadusandlus ja (võimalusel) viimaste rakenduspraktika. Arvesse on võetud ka erialakirjanduses esitatud seisukohti, sh eespool viidatud varasemaid analüüse.

---

<sup>1</sup> Täna väärtusliku sisendi eest: Lia Siht (Rendin), Martin Rikolas (Bonava), Maris Prisko (Lumi Capital), Tõnu Toompark, Peeter Pärtel, Evi Hindpere, Mai Grauberg, Jaanus Ots ja Arvi Pink.

## 1 Eluaseme üüriturg Eestis

Eluasemega, sh üüriühetega seonduvat regulatsiooni ei saa vaadelda isoleerituna sotsiaal-majanduslikust keskkonnast, kuhu suhted asetuvad. Esmalt mõned arvud Euroopa võrdluses.

Eestis oli 2024. a andmete järgi kodu üürivate leibkondade liikmete osakaal elanikkonnast 20,7% (EL – 31,6%).<sup>2</sup> Sarnase suhtena on see püsinud viimased 10 aastat, tõustes 2024. aastal siiski esmakordselt üle 20%. Üürivad pigem väiksemad leibkonnad. Keskmise leibkonna suurus Eestis oli 2,1 inimest (EL – 2,3)<sup>3</sup>, veel 2021. aastal oli see 2,35 inimest<sup>4</sup>.

Aastatel 2010–2024 tõusid üürid ELis kokku 25%, suurim tõus registreeriti Eestis (+208%). Samal ajavahemikul kasvas aga ka Eestis leibkonnaliikme keskmine netosissetulek kuus 380,4 eurolt 2010. aastal 1175,4 euron 2024. aastal (+209%).<sup>5</sup>

Hüpoteegi-, üüri- või kommunaalmaksete maksmisega viivises olevate leibkondade osakaal vähenes Eestis 13,3%-lt 2010. aastal 7,1%-ni 2024. aastal (EL-s keskmisena vastavalt 12,4%-lt 9,2%-ni). 2024. aastal kulutasid Eestis leibkonnad oma kasutatavast sissetulekust 19,5% eluasemele (EL – 19%), seejuures on eluasemekoormatus kõige suurem turuhinnaga üürnike seas, kus 30–40% leibkondadest kogeb *olulist* koormatust (üle 40% kasutatavast sissetulekust).<sup>6</sup>

Kinnisvaraekspertide hinnangul on keskmise korteri üürihind keskmise palga suhtes viimase 14 aasta madalaimal tasemel, märkides üürieluasemete väga head kättesaadavust.<sup>7</sup> Samas on leitud, et Tallinna, Tartu ja Pärnu linnaregioonid seisavad silmitsi taskukohaste eluasemete vähesusega, sest eluasemehinnad on kasvanud oluliselt kiiremini

---

<sup>2</sup> Share of people living in households owning or renting their home, 2024

(in %), <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025>.

<sup>3</sup> Average household size, 2024, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025>.

<sup>4</sup> Statistikaamet, <https://rahvaloendus.ee/et/tulemused/leibkonnad-ja-perekonnad>.

<sup>5</sup> Statistikaamet, [https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu\\_sissetulek/ST07](https://andmed.stat.ee/et/stat/sotsiaalelu_sissetulek/ST07).

<sup>6</sup> Kui leibkond kulutas üle 40% oma kasutatavast igakuisest netosissetulekust eluasemega seotud kuludele (nt üürimaksed), siis loeti eluasemekulusid talle koormavaks. Kährrik, A., Malk, M., Tammis, T., Ojari, A., Kalm, K., Tammaru, T., Gončarovs, K., Smirnova, I., Fischer, M. A., Mägi, K., Kantšukov, M., Chebotareva, M., Alfieri, L., Krivý, M., Sutela, E. (2025) "[Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs](#)". Tartu Ülikool, Eesti Kunstiakadeemia, lk 99.

<sup>7</sup> Kinnisvaraweb, „KV.ee: madal tootlus – üürileandjale soodsad hinnad, üürnikele?“, <https://www.kinnisvaraweb.ee/blog/kv-ee-madal-tootlus-uurileandjal-soodsad-hinnad-uurnikel/>, vaadatud 6.02.2026; Kinnisvaraweb, „KV.ee: jätkuvalt suur üürikorterite pakkumine surus üürihinna alla“, <https://www.kinnisvaraweb.ee/blog/kv-ee-jatkuvalt-suur-uurikorterite-pakkumine-surus-uurihinna-alla/>, vaadatud 6.02.2026; Ehitusleht, „Uusi üüriinvesteeringuid ei maksa teha, sest korterite üürihinnad on liiga madalad“, <https://ehitusleht.ee/uusi-uuriinvesteeringuid-ei-maksa-teha-sest-korterite-uurihinnad-on-liiga-madalad/>, vaadatud 6.02.2026.

RUP, „Tallinna kinnisvara üüriturg on madalseisus“, *Raamatupidamise Praktik*,

<https://www.rup.ee/uudised/majandus-ja-ari/tallinna-kinnisvara-uuritung-on-madalseisus>, vaadatud 6.02.2026.

sissetulekutest, ning üürid ja eluasemehinnad on saavutanud hinnataseme, mis ületavad leibkondade keskmist võimekust eluaset finantseerida.<sup>8</sup> Nende hinnangute metoodika ja lähteandmed vajavad ilmselgelt ühtlustamist.

Väärrib märkimist, et eluruumi üüritulu deklareerivate **füüsiliste isikute** arv<sup>9</sup> on viimase seitsme aastaga kahekordistunud (2018: 7322; 2024: 14 790) ja sellelt saadav tulu kasvanud ligi kolm korda (2018: 25 mln eurot; 2024: 74 mln eurot). Usutavasti on selles oma roll ka maksukultuuri paranemisel, sest väikeinvestorid toimetavad eelkõige **äriühingute** kaudu, samuti on teada, et viimaste aastate turuolukord on sundinud väikeinvestoreid üüriturult pigem lahkuma ja investeringu realiseerima.

Samal ajal on turul kanda kinnitanud **professionaalsed üürileandjad**<sup>10</sup> ja **üüriplatvormid**<sup>11</sup>, kes sisuliselt muudavad mängu. Pakutakse eluaset kui toodet, mille disainis on arvestatud kliendi vajadustega, riskid hajutatakse mastaabiefekti abil ja uusi tehnoloogiaid kasutades, üürniku taustakontroll on saanud rutiiniks, lepingud on läbimõeldud ja praktikas testitud, üürnikupoolse rikkumise puhul tegutsetakse operatiivselt. On loomulik, et osa riske kantakse üle kolmandale isikule, sh üüriplatvormide ja üürikindlustuse kaudu.

Võlaõigusseaduse muudatused on professionaalsete üürileandjate poolt üldiselt hästi vastu võetud. Pahatahtlikud üürivõlgnikud ei ole sellise ärimudeli puhul esmane probleem, kuid ülesütlemise ja võimaliku kohtu- ja täitemenetluse kiirus ja kulu on siiski teemaks. Üüriturgu pärssivate planeerimis- ja maksutegurite kõrval tuuakse olulisemate probleemidena välja korteri seisundi hindamine tagastamisel (tavapärase ja ülemäärase kulumi eristamine) ja üürniku lahkumine enne tähtajalise lepingu lõppu, mis tekitab ootamatu lisakulu.

---

<sup>8</sup> Kährnik jt. *Eesti taskukohase ja kättesaadava eluasemepoliitika võimaluste analüüs*, lk 123.

<sup>9</sup> FIDEK rida 5.4 II osa (2018–2024), andmed Maksu- ja Tolliametilt.

<sup>10</sup> <https://www.bonava.ee/>; <https://lumikodud.ee/>.

<sup>11</sup> <https://rendin.ee/>; <https://casapay.com/>; <https://bidrento.com/et/>; <https://www.kv.ee/kvrent-uurnikule>.

## 2 Võlaõigusseaduse muudatuste rakendusanalüüs

### 2.1 Olulisemad muudatused ja nende eesmärk

Eelnõu seletuskirja<sup>12</sup> kohaselt oli muudatuste eesmärgiks elavdada ja arendada üüriturgu ning pakkuda seeläbi inimestele elukoha üürimise näol mõistlikku alternatiivi kodu omamisele. Üürituru efektiivseks toimimiseks sooviti soodustada pikaajalisi ja stabiilseid, kuid samas paindlikke üürisuhteid, vältides samas seda, et sotsiaalsed riskid jääksid vaid eraisikutest üürileandjate kanda. Neid eesmärke silmas pidades viidi [Võlaõigusseaduse muutmise seadusega \(üürisuhted\)](#) sisse järgmised muudatused:

[VÕS § 287](#) muutmiselega kaotati absoluutne leppetrahvi keeld. (Vt ka VÕS § 334 lg 4)

- Eeldused: kokkulepe on *kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis*, üksnes täpselt kindlaks määratud mitterahalise kohustuse *olulise rikkumise* puhuks.
- *Piirangud leppetrahvi suurusele* (10% ühe rikkumise kohta, 20% ühes kuus üürist ning ka kõrvalkuludest ja hoone korrashoiu- ja parenduskuludest, juhul kui viimaseid peab kokkuleppe kohaselt kandma üürnik, ühe kuu kohta
- Leppetrahvi kokkuleppest tulenevat nõuet *ei saa rahuldada tagatisraha arvelt*.

[VÕS § 287<sup>1</sup>](#) lisamisega

- Täpsustati, et pooled võivad *kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis* kokku leppida seadusjärgsest viivisemäärast kõrgemas viivisemääras.
- Sätestati viivise maksimaalne määr: viivis, mis ületab enam kui kolm korda VÕS § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäära, on tühine.

[VÕS § 292](#) muutmiselega lubati senisest ulatuslikumaid kokkuleppeid *terve hoone korrashoiu- ja parendamiskulude* (eelkõige remondifond) mõistlikus, proportsionaalses ja ettenähtavas ulatuses üürnikule ülekanemisel. Eelduseks, et vastav kokkulepe on saavutatud juba *lepingu sõlmimisel* ja fikseeritud vähemalt *kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis*.

[VÕS §-de 299–303<sup>1</sup>](#) muudatustega täpsustati tingimusi üüri tõstmiseks tähtajalise lepingu puhul ning üürileandja ühepoolse üüri tõstmise aluseid tähtajatu lepingu puhul. Üürniku kaitseks sätestati erakorralise ülesütleamise õigus juhuks, kui üürileandja poolt ühepoolset tõstetud üür ei ole üürnikule subjektiivselt vastuvõetav, ning välistati sellisel juhul üüritõus kuni lepingu lõppemiseni. Täpsustati, millal üüri tõstmine *ei ole* ülemäärane.

---

<sup>12</sup> [Võlaõigusseaduse muutmise seadus \(üürisuhted\) 232 SE](#), lk 1.

**VÕS § 308** täiendamisega seati tagatisrahale tõhusam kaitse olukorras, kus üürileandja suhtes algatatakse täite- või pankrotimenetlus. Täpsustati tagatisraha tagastamisnõuetega seonduvat ja kinnitati üle võimalus kokkuleppel asendada tagatisraha muu samaväärse tagatisega.

**VÕS § 316** muudatustega sätestati üürileandja õigus leping makseviivituse tõttu üles öelda väiksema võlgnevuse või lühema viivituse korral (kaks kuud kolme asemel). Nähti ette üürileandja õigus leping erakorraliselt üles öelda tagatisraha ning hoone korrashoiu- ja parenduskulude tasumisega viivitamise korral. Üürniku kaitseks sätestati üürileandjale ulatuslikum teavitamiskohustus.

**VÕS § 323** täiendamisega anti pankroti- või täitemenetluse käigus toimunud müügi puhul uuele omanikule võimalus talle üleläänud üürileping senisest lihtsamini lõpetada ehk loobuti „omavajaduse“ nõudest.

**VÕS § 334** täiendati lõikega 2<sup>1</sup>, millega lisati võimalus, et eluruumi üürilepingu pooled võivad *kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis* kokku leppida, et pärast lepingu lõppemist tagastab üürnik eluruumi sellises seisundis, et hariliku kasutamisega tekkinud *kulumine või halvenemine on kõrvaldatud*, või et üürnik kannab sellega seotud mõistlikud ja vajalikud kulud. Täpsustati, et kahjuhüvitise nõude piirang (§ 334 lg 4) ei kohaldu, kui tegemist on (a) lõikes 2<sup>1</sup> sätestatud kulude kandmise kokkuleppega või (b) leppetrahvi kokkuleppega üüritud asja tagastamiskohustuse rikkumise puhuks.

Järgnevalt ülevaade iga muudatuse ning sellega vahetult seotud küsimuste ja küsitavuste kohta, tuginedes eelkõige kohtupraktikale.

## 2.2 Leppetrahvi kokkulepe

Riigikohus ega ringkonnakohtud muudetud sätet käsitlenud ei ole. Maakohtud on käsitlenud leppetrahvi teemat seoses

- koristamiskuludega,
- kahjuhüvitisega kolme kuu saamata jäänud üüritulu eest,
- eluruumi üleandmisega viivitamisega,
- meeldetuletuste saatmisega,
- leppetrahvi üldiste eeldustega.

### 2.2.1 Koristamiskulude kokkuleppe kvalifitseerimine leppetrahvina

Maakohtud on selles küsimused jõudnud erinevale järeldusele.

**PMKo 17.02.2025, [2-24-126936/13](#)** Tegemist on leppetrahviga VÕS § 158 mõistes, täidetud on VÕS § 287 lg-s 3 nimetatud eeldused ja leppetrahv on lubatav,

kuid leppetrahvi suurust tuleb hinnata VÕS § 287 lg-s 4 esitatud kriteeriumite järgi. Hageja leppetrahvi nõude (200 eurot) rahuldab kohus osaliselt summas 44,14 eurot.

**TMKo 08.02.2024, [2-23-13736/8](#)** Poolte kokkuleppe ning VÕS § 334 lg 1 ja 2<sup>1</sup> alusel on põhjendatud hageja nõue *kahju hüvitamiseks* summas 200 eurot koristusteenuse kasutamise eest.

Viimase näite puhul kvalifitseerib kohus koristamistasu kokkuleppe VÕS § 334 lg 1 ja 2<sup>1</sup> alusel. VÕS § 334 lg 1 1. lause sätestab, et üürnik peab üüritud asja [...] pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, *mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele*. Sama paragrahvi lõige 2<sup>1</sup> järgi võivad pooled *eluruumi üürilepingu* korral lepingu sõlmimisel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku leppida, et pärast lepingu lõppemist tagastab üürnik eluruumi sellises seisundis, et sellelt on kõrvaldatud hariliku lepingujärgse kasutamisega tekkinud kulumine või halvenemine, *või kannab sellega seotud mõistlikud ja vajalikud kulud*. Tähendust omab ka sama paragrahvi lg 4: tühine on kokkulepe, mille kohaselt üürnik enne üürilepingu lõppemist kohustub üürilepingu lõppemisel maksma muud kui võimalikku kahjuhüvitist, *välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2<sup>1</sup> sätestatud kulude kandmise kokkulepe* [...]. Kursiivis lauseosa lisati 2021. a jõustunud muudatustega. Viidatud sättes on silmas peetud kitsalt *hariliku lepingujärgse kasutamisega tekkinud kulumise või halvenemise* kõrvaldamisega seotud kulusid, mitte aga tavapärasest koristamist. Küll aga võib argumenteerida, et sellise kokkuleppega on hõlmatud ka lihtsam ja vähem kulukas koristamine, millega tagatakse *asja vastavus selle lepingujärgsele kasutamisele*. Nt võib mõnel juhul määrdumise eemaldada pesemisega (koristamine), mõnel juhul on vajalik tapeedi vahetus või üle värvimine (sanitaarremont). Selgus selles küsimus oleks siiski vajalik. Vt ka VÕS § 334 lg 4 kohta allpool.

### 2.2.2 Kahjuhüvitis kolme kuu saamata jäänud üüritulu eest

**TMKo 08.02.2024, [2-23-13736/8](#)** Hageja nõuab kostjalt kahju hüvitamist kolme kuu üüritasu ulatuses, kuna kostja rikkumise tõttu (üürivõlg) esines alus üürilepingu *erakorraliseks* ülesütlemiseks. Hageja ei ole esile toonud, et tal selles summas kostja tegevuse tõttu oleks *kahju* tekkinud. Poolte kokkuleppe vastab leppetrahvi tunnustele VÕS § 158 lg 1 mõistes, kuna tegemist on kokkuleppega tasuda lepingu rikkumise puhul kindel rahasumma tegelikust kahjust sõltumata. Kuna üürnik rikkus lepingust tulenevat *rahalist kohustust*, ei ole VÕS § 287 lg 1 järgi sellist kokkulepet lubatud sõlmida. Kohtu hinnangul on kohane õiguskaitselahend üürilepingu erakorraline ülesütlemine, mida üürileandja on ka teinud. Kohus mõistis välja üksnes võlgu oleva üürisumma ja vastava viivise.

Tõusetub küsimus, kas *muu kui rahalise kohustuse rikkumise* puhul oleks vastav kokkulepe lubatav? Kui jah, siis piirab selle suurust VÕS § 287 lg 4 ja kolme kuu üüri suuruses summas leppetrahvi välja mõista poleks niiehkni võimalik. Edasi võib küsida, kas erakorralise ülesütlemisega kaasnevad kulud uue üürniku leidmiseks õigustaks

põhimõtteliselt leppetrahvi kokkulepete lubamist puhuks, kui leping öeldakse üles üürniku rikkumise tõttu.

### 2.2.3 Leppetrahvi nõude eeldused

Õpetlik näide selle kohta, et VÕS üldosa sätted kipuvad üürilepingu eriregulatsiooni kõrval ununema (sama on täheldatav nt VÕS § 196 ja VÕS § 316 koos kohaldamisel). Esitatud asjaoludel oli leppetrahv iseenesest lubatud.<sup>13</sup>

**TMKo 08.02.2024, [2-23-13736/8](#)** 5. mail 2023 sõlmitud tähtajatu eluruumi üüri leping. Üürileandja palus üürnikult välja mõista leppetrahvi eluruumi üleandmisega viivitamise eest summas 53,50 eurot (s.o 10% üürist). Kohus leidis, et kuna hageja ei ole esile toonud, et ta on rikkumisega seondult täitnud VÕS § 159 lg-s 2 nimetatud kohustust ja leppetrahvi nõudmisest kostjat *teavitanud*, on ta minetanud õiguse leppetrahvi nõuda.

Ka järgmises kohtuasjas tulid mängu VÕS üldosa sätted (mitteeluruumid, kuid füüsiline isik tarbijana):

**TlnRnKo 14.03.2025, [2-22-6670/20](#)** Leppetrahvikokkulepped üürilepingus on *tüüpitingimused*, üürnik sõlmis üürilepingu tarbijana, st füüsiline isikuna, kusjuures leping ei seondunud tema iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimisega (VÕS § 1 lg 5). Leppetrahvi määrad (esmakordsel rikkumisel ühe kuu üür, korduval rikkumisel kolme kuu üür) on ebamõistlikult suured. Ühelgi neist juhtudest ei saanud hagejal kui üürileandjal tekkida märkimisväärset kahju. Leppetrahvi kindlustuslepingu esitamata jätmise eest ei saa hageja maakohtu põhjenduste kohaselt nõuda mh VÕS § 159 lg 2 piirangu tõttu, sest ta *teatas oma nõudest hilinenult*.

### 2.2.4 Meeldetuletuste saatmisega seotud kulude väljamõistmine

**TMKo 22.08.2023, [2-22-8061/27](#)** Hageja palus kostjalt välja mõista *meeldetuletuste kulu 50 eurot* lepingu p 3.9 alusel, mille kohaselt üürileandjal on õigus nõuda sissenõudmiskulude hüvitamist iga sissenõutavaks muutunud kohustuse kohta saadetava ühe meeldetuletuskirja eest kuni 25 eurot. Kohus leidis, et tegemist on *leppetrahvinõudega*, kuid see on VÕS § 287 lg 1 alusel tühine, kuna tegemist on kokkuleppega, mille kohaselt eluruumi üürnik peab *rahalise kohustuse* rikkumise korral tasuma leppetrahvi. Hagejal olnuks õigus nõuda

---

<sup>13</sup> VÕS § 334 lg 4 ehk keelu kohaldamisalast on sõnaselgelt välistatud leppetrahvikokkulepped üüritud asja tagastamiskohustuse rikkumise puhuks, st üürnikul ja üürileandjal *on võimalik kokku leppida leppetrahvis juhuks, kui üürnik rikub § 334 lg-st 1 tulenevat kohustust üüritud asi lepingu lõppedes tagastada*. Esitatud arvamuste kohaselt aitaks see täiendavalt motiveerida üürnikku vastavat kohustust kohaselt täitma. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse (üürisuhted) eelnõu seletuskiri, lk 51.

meeldetuletuskirjade saatmisega tekkinud *tegeliku kahju* hüvitamist. Vaatamata kohtu selgitustele ei toonud hageja esile, milles seisnes kulu seoses meeldetuletuskirjade saatmisega.

Kõnealuse lepingupunkti eeskuju võis olla 01.10.2015 jõustunud VÕS § 113<sup>2</sup>, mis määratleb sissenõudmiskulude hüvitamise piirmäärad.<sup>14</sup> Sissenõudmiskulude piirangute regulatsioon kohaldub lisaks tarbijakrediidilepingutele ka teistele lepingutele, kus võlausaldaja on majandus- ja kutsetegevuses tegutsev isik ja võlgnik tarbija.<sup>15</sup> Konkreetsetes asjas võib eeldada, et tegemist oli kahe füüsilise isiku vahelise tehinguga. Samas ei ole võimalik hinnata, kas üürileandja tegutses oma majandus- või kutsetegevuses. Arvestades, et üürniku rahaliste kohustuste rikkumise puhuks rakendatud maksimaalne viivisemäär (vt p 2.3 allpool) on pigem madal ja olulist toimet ei oma, oleks selgus sissenõudmiskulude osas vajalik. Meeldetuletuskirjad on kohased ka muu kui rahalise kohustuse rikkumise puhul (nt nõue rikkumise lõpetamiseks, üüripinnalt lahkumiseks).

Sissenõudmiskulude hüvitamise võimalust on jaatatud (ilma eelneva kokkuleppeta) järgmises kohtuasjas.

**HMKo 11.08.2023, [2-22-6750/40](#)**. Hageja täidab viidatud sätte kohaselt oma kohustusi eluruumi üürile andmisel, mis tähendab teenuse pakkumist ja see võimaldab teda käsitada VÕS § 113<sup>2</sup> mõttes majandus- või kutsetegevuses tegutsejana. Seega oli hageja õigustatud kasutama võlgade sissenõudmisel lepingulist esindust ja *tal on õigus VÕS § 113<sup>2</sup> järgi nõuda kostjalt ka sissenõudmiskulusid*. Hageja on tõendanud, et kasutas õigusabi võlanõude esitamiseks enne kohtusse hagi esitamist, enne lepingu lõpetamist. Hageja on eelnevalt ise nõudnud võla tasumist [...]. Seega on sissenõudmiskulude nõue tõendatud, põhjendatud VÕS § 113<sup>2</sup> lg 1 järgi ja seda osaliselt ehk *5 euro ulatuses*.

---

<sup>14</sup> VÕS kommenteeritud väljaandes on selgitatud, et VÕS § 113<sup>1</sup> on loodud eesmärgiga lihtsustada majandus- ja kutsetegevuses tegutsevalt võlgnikult sissenõudmiskulude hüvitamist seeläbi, et seadusesse on pandud hüvitiste summad (st fikseeritud ning tegelikust kahjust sõltumatu hüvitisemäär), mida sissenõudja ei pea tõendama. Erinevalt §-st 113<sup>1</sup> ei sisaldu §-s 113<sup>2</sup> *iseseisvat nõude alust* sissenõudmiskulude abstraktseks hüvitamiseks. Säte piirab tarbija vastu sissenõudmiskulude hüvitamise nõude esitamist eelkõige leppetrahvikokkuleppe, aga ka üldise kahju hüvitamise regulatsiooni alusel. Eeltoodut kinnitab ka VÕS § 113<sup>2</sup> eelnõu seletuskiri. VÕS § 113<sup>2</sup> ei nõua iseenesest, et meeldetuletuskirja eest tasu nõudmiseks oleks eelnev kokkulepe (leppetrahvina). Kui poolte vahel sellist kokkulepet ei ole, saab võlausaldaja nõuda ainult tegelikult tekkinud kahju hüvitamist üldise kahju hüvitamise regulatsiooni (VÕS §-d 115, 127–140) alusel ning peab kahju tekkimist ja selle ulatust ka tõendama.

<sup>15</sup> Seletuskiri võlaõigusseaduse ja tarbijakaitseseaduse muutmise seaduse eelnõu (786) juurde, lk 4.

### 2.3 Viivisekokkulepe

Riigikohtus muudetud sätet käsitletud ei ole. Ringkonnakohtute praktika erineb esmalt küsimuses, kas VÕS § 287<sup>1</sup> kehtib enne muudatuse jõustumist sõlmitud (ja lõppenud) eluruumi üürilepingule?

**Ei kehti** - vt nt **TlnRnKo 17.08.2022, [2-20-14543/42](#); TlnRnKo 18.06.2021, [2-20-127956/23](#)**. Edasine lahendus sõltub sellest, kas leping on sõlmitud tüüptingimustel või mitte.

**TlnRnKo 17.08.2022, [2-20-14543/42](#) 12.** [...] Eluruumi üürilepingu p 6.7 järgi hilinenud maksete [...] tasumise korral rakendub viivis 1% päevas, mis lisatakse tasumata summale.

**13.** Kohus ei nõustunud kostjaga selles, et 29.10.2018 üürileping on sõlmitud tüüptingimustel. Tüüptingimuste kasutamise korral on üldjuhul tegemist pooltevahelise läbirääkimispositsiooni ebavõrdsusega. Asja materjalidest ei nähtu poolte ebavõrdsust lepingu sõlmimisel. Käesoleval juhul on lepingupoolteks kaks füüsilist isikut. Kostja on selgitanud, et üüris vaidlusalust elamispinda endale koduks, hageja on omakorda selgitanud, et üüris oma kodu välja põhjusel, et asus ajutiselt elama Eesti Vabariigi piirest väljaspool ning see oli esmakordne eluruumi üürile andmine. Seega on pooled olnud üürilepingu sõlmimisel võrdsel positsioonil. Kostja on väitnud, et hageja sõlmis üürilepingu oma majandus- ja kutsetegevuses. Samas ei ole kostja oma väidet millegagi tõendanud ega põhistanud.

**18.** [Maak]ohtu hinnangul on üürikomisjon õigesti vähendanud viivisesummat põhivõla suuruseni. Üürikomisjon kaalus igakülgset poolte huve ja vaidluse asjaolusid, ning mõistis hageja kasuks välja viivise põhivõla suuruses ning jättis rahuldamata hageja taotluse ülejäänud viivise osas. [...]

**27.** [...] Poolte vahel üürilepingu sõlmimisel *ei kehtinud* VÕS § 287<sup>1</sup>, mis seab ülempiiri viivisemääradele. Nimetatud säte hakkas kehtima alates 14.01.2021. Eelnevalt kehtinud regulatsiooni kohta on Riigikohus selgitanud 13.06.2018 otsuses tsiviilasjas 2-15-8794 (p 12), et seadusandja ei ole eluruumi üürilepingu puhul sätestanud, et eluruumi üürnikult ei või võlgnetavate maksete tasumisega viivitamise korral nõuda VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud viivisemäärast kõrgemat viivist. Eluruumi üürilepingu pooled ei kaldu seadusega sätestatust kõrvale, kui lepivad kokku, et eluruumi üürnik peab üüri tasumisega viivitamisel tasuma VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud viivisemäärast kõrgemat viivist, ning seetõttu ei ole selline kokkulepe ka VÕS § 275 järgi tühine.

**TlnRnKo 18.06.2021, [2-20-127956/23](#)** Tähtsust ei oma 14. jaanuaril 2021 jõustunud muudatused, sest üürileping sõlmiti, seda täideti ja see lõppes enne nimetatud kuupäeva. [...]

17. Hageja nõuab kostjalt viivist lepingu p-s 4.3 märgitud määraga 0,15% päevas. Ringkonnakohus leiab, et *üürileping sõlmiti tüüptingimustel* ja kostja sõlmis lepingu tarbijana. Viivise määra kokkulepe on tüüptingimusena tühine, mille tulemusel hageja saab nõuda viivist seadusjärgses määras. Ringkonnakohus põhjendab seda järgmiselt.

17.1. [...] Poolte esile toodud asjaoludel sõlmiti üürileping nii, et hageja saatis kostjale varem välja töötatud lepingu teksti (dtl 99 jj). Leping sõlmiti samadel tingimustel ja poolte väidetest ei nähtu lepingutingimuste eraldi läbi rääkimist. Seega on lepingu tingimused tüüptingimused.

17.2. Tarbija VÕS tähenduses on füüsiline isik, kes teeb tehingu, mis ei seundu iseseisva majandus- või kutsetegevuse läbiviimisega (VÕS § 1 lg 5). Pooled ei toonud esile, et kostja oleks üürilepingu sõlminud majandus- või kutsetegevuses. Järelikult kohalduvad tarbija kaitseks kehtestatud sätted.

17.3. Kohus peab omal algatusel hindama, kas tarbijaga sõlmitud lepingu tingimused võivad olla tüüptingimusena tühised (vt nt Riigikohtu 3. oktoobri 2018 määrus tsiviilasjas nr 2-16- 13477, p 13 teine lõik ja Euroopa Kohtu 12. veebruari 2015 otsus kohtuasjas C-567/13, p 37 ning neis viidatud varasem praktika). Eespool p-s 17.1 märgitud kaalutlustel on üürilepingu p 4.3 tüüptingimus ja p 17.2 järgi kohalduvad tarbija kaitseks kehtestatud sätted. Nii tuleb kohtul hinnata, kas viivise määra kokkulepe on kehtiv (vt üürilepingus kokkulepitud viivise kohta nt Riigikohtu 16. novembri 2016 otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-118-16](#), p-d 15–18).

17.4. Käesoleval juhul ei kohaldu 14. jaanuaril 2021 jõustunud VÕS § 287<sup>1</sup> sätted (vt eespool p 12.1). Hageja viitas maakohu menetluses asjakohaselt tõsiasjale, et kuigi VÕS § 275 järgi on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine, ei tulene sellest üürilepingu pooltele keeldu sõlmida kokkuleppeid, mille kohaselt eluruumi üürnik peab üüri tasumisega viivitamise korral tasuma VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud viivisemäärast kõrgemat viivist (Riigikohtu 13. juuni 2018 otsus tsiviilasjas nr [2-15-8794](#), p 12). Samas ei tähenda see, et kohus ei peaks kontrollima üürilepingu poolte viivisekokkuleppe kehtivust.

17.5. Eelduslikult tuleb VÕS § 42 lg 3 p 5 ja § 42 lg 1 alusel hinnata tühiseks vähemalt selline tarbijaga sõlmitud viivisekokkulepe, kus kokkulepitud viivisemäär ületab kolmekordset seadusjärgset viivisemäära. Ebaproportsionaalselt suure viivise kokkuleppimine tüüptingimustes toob kaasa kokkuleppe tühisuse ja

võimaluse nõuda viivist vaid seaduses sätestatud ulatuses (Riigikohtu 16. novembri 2016 otsus tsiviilasjas nr [3-2-1-118-16](#), p-d 17 ja 18, samuti seal viidatud varasem praktika).

17.6. Üürilepingu p 4.3 järgi pidi viivise määr olema 0,15% päevas ja hageja nõuab viivist selles määras. Lepinguline viivisemäär vastab aastamäärale 55% ( $\approx 0,15 \times 365$ ). VÕS § 113 lg 1 teise lause järgne määr on 8% aastas. Järelikult ületab lepinguline määr seadusjärgset määra ligi seitse korda. Sellises määras viivise nõudmine on lepingupooleks oleva tarbija suhtes ebamõistlikult kahjustav. Eeltoodud kaalutlustel saab hageja nõuda kostjalt viivist VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud määras. Seda viivist pole alust täiendavalt vähendada.

**Kehtib** - **TlnRnKo 30.10.2023, [2-22-101556/40](#)**. Kõne all olnud eluruumi üürileping kehtis ajavahemikul 17.11.2017–20.11.2019. Maakohus mõistis välja viivise hageja taotletud määras 24% aastas. Ringkonnakohus leidis, et maakohus jättis tähelepanuta *hageja enda seisukoha, mille kohaselt oli viivisekokkulepe (0,2% päevas) VÕS § 287<sup>1</sup> lg 2 alusel tühine*, mistõttu arvestab hageja viiviseid viivisemääraga 24 % aastas ehk 0,0657% päevas (kolmekordne VÕS § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäär). Asja uuel läbivaatamisel selgitas maakohus, et VÕS § 287<sup>1</sup> lg 2 sätestab üksnes lepinguga lubatud maksimaalse viivisemäära ning kui lepinguline viivis on tühine, ei tähenda see automaatselt kolmekordse viivisemäära kohaldamist, vaid rakendada saab VÕS § 113 lg 1 järgne seadusjärgse viivise.

**Maakohtud** on sellele küsimusele vastanud pigem **eitavalt** (nt HMKo 25.03.2025 [2-24-145827/14](#), HMKo 14.03.2025, [2-24-17788/13](#), HMKo 06.03.2025, [2-24-11941/12](#), TMKo 27.03.2024, [2-23-8848/24](#), VMKo 31.10.2023, [2-22-145728/11](#)).

Kokkuvõttes peab kohus peale seadusemuudatust sõlmitud lepingute puhul kontrollima, kas lepingus kokkulepitud viivisemäär ületab seadusjärgse viivise 3-kordset määra. Kui see on nii, siis on selline kokkulepe VÕS § 287<sup>1</sup> lg 2 järgi tühine ja hageja saab nõuda vaid seadusjärgset määra VÕS § 113 lg 1 2. lause järgi. Alates 1. juulist 2025 on VÕS § 94 järgne määr 2,15%, millele lisandub VÕS § 113 lg 1 2. lause järgi 8%, kokku 10,15% aastas. Üürisuhetes võivad pooled kokku leppida viivisemääras, mille ülemmäär VÕS § 287<sup>1</sup> lg 2 järgi 30,45% aastas. Võrdluseks, eraisikutele antud tarbimislaenude krediidi kulukuse määr seisuga 30.11.2025 oli 15,62%<sup>16</sup> ja VÕS § 406<sup>2</sup> kohane tarbijakrediidi kulukuse määra ülempiir on seega 46,86%.

Tuleb mõnda, et seadusjärgne viivis ei innusta viivituses üürnikku oma kohustusi täitma, võimalik maksimummäär võiks olla mõjusam. Ka oluks vajalik teatud üleminekusätete kehtestamine, nt ka automaatselt kolmekordse seadusjärgse viivisemäära kohaldamine enne muudatuste jõustumist sõlmitud individuaalkokkulepetele, milles viivisemäär oli

---

<sup>16</sup> Eraisikutele antud tarbimislaenude krediidi kulukuse määr, <https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/147/r/2273/2102>.

kõrgem. Eluruumi üürilepingute keskmist pikkust arvestades võib siiski eeldada, et enamuses lepingutes on täna juba kokku lepitud seaduse piires lubatud viivisemäär.

Õpetlik on kohtuasi **TMKo 22.08.2023, [2-22-8061/27](#)**, kus kohus leidis, et üürilepingus kokkulepitud viivisemäär (EURIBOR + 24% aastas) on ebaselge, sest leping ei täpsustanud, kuidas Euribori muutusi arvestada. Lisaks ületas see määr periooditi 2022. aastal enam kui kolm korda seaduses (VÕS § 113 lg 1) sätestatud viivisemäära, mistõttu tuleb kokkulepe lugeda tühiseks. Oluline ei ole, et hageja arvutas viivist ilma Euribori muutusi arvestamata. Euribori sidumine sellisel kujul ei taga, et viivisemäär jääks seadusega lubatud piiridesse.

Selliste olukordade vältimiseks tuleks soodustada lepingutes kokkuleppeid konkreetseid määrasid kehtestamata, näiteks järgmises sõnastuses: üürileandjal on õigus nõuda üürnikult rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral viivist „VÕS § 113 lõike 1 teises lauses sätestatud viivisemäära kolmekordses määras“ või „24% aastas“ või „0,065 % päevas“.

Üleminek uutele lepinguvormidele võttis siiski aega. Näiteks kohtuasja **HMKo 11.08.2023, [2-22-6750/40](#)** asjaolude kohaselt oli poolte vahel 17.09.21 sõlmitud *munitsipaalaluruumi* leping, mille üldtingimuste p-s 7.3 oli kokku lepitud viivisemäär 0,15% päevas, mis ületab seadusjärgset määra enam kui 3 korda ja on seega VÕS § 287 lg 2 järgi tühine.

## 2.4 Hoone korrashoiu- ja parenduskulud

Riigikohtus muudetud sätet käsitletud ei ole. Ringkonnakohtute praktikast võiks välja tuua järgmised varasema õiguse kohaldamist illustreerivad lahendid, mis kinnitavad, et VÕS muudatused olid vajalikud.

**TrtRnKo 28.05.2025, [2-23-134194/65](#)** Vaidluse all oli 14. juulil 2016 sõlmitud üürileping, mida pooled igal aastal uuesti aastaks pikendasid (lõpp 15. juulil 2023). Kohtu hinnangul ei saa kokkulepest, mille kohaselt üürnik kohustus maksta *kommunaalmakseid korteriühistu esitatud arve* alusel, ja kostja käitumisest, et ta vastuväiteid esitamata aastate jooksul korteriühistu arveid tasus, teha järeldust, et üürnik pidigi tasuma kõiki korteriühistu arvel kajastatud kulusid, sh neid, mida VÕS § 275 ja § 292 lg-te 1 ja 1<sup>1</sup> kohaselt ilma sellekohase *kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis sõlmitud kokkuleppeta* üürniku kanda jätta ei saa. Ringkonnakohtu hinnangul ei hõlma üürilepingus olev üldsõnaline kokkulepe üürniku kohustust kanda hoone korrashoiu- ja parenduskulusid VÕS § 292 lg 1<sup>1</sup> tähenduses.

Samas (ja järgmisena nimetatud) lahendis on ringkonnakohus selgitanud mh tõendamiskoormist:

**TrtRnKo 28.05.2025, [2-23-134194/65](#) 10.** [...] Kõigil hageja esitatud korteriühistu arvetel on kajastatud kuluridadena ka haldus- ja hooldustasu ja remonditasu, mille maksmise osas on hageja esitanud vastuväite. Seega tuleb haldus- ja hooldustasu ning remonditasu puhul eraldi hinnata, kas tegemist on kõrvalkuludega, mille kandmise võib teatud osas siiski üürniku kanda jätta või tegemist on täies ulatuses hoone korrashoiu- ja parenduskuluga, mis kuulub üürileandja korrashoiu kohustuste hulka ja seetõttu kõrvalkuluga tegemist ei ole. Ringkonnakohtu hinnangul tuleb näiteks remondifondi (remonditasu) maksete olemust hinnata eelkõige üürileandja korrashoiukohustuse kontekstis, sest *reeglina kuulub remondifondi (remonditasu) maksete tegemine üürileandja korrashoiukohustuse hulka*. Vastupidine tuleb tõendada hagejal [üürileandja]. Tegemist on nõude aluseks olevate asjaoludega, mida tuleb esitada ja tõendada hagejal.

**TlnRnKo 12.01.2022, [2-20-18506/17](#)** Kuna *üürnik nõuab* alusetult makstud summade tagastamist, pidi *üürnik tõendama*, milliseid makseid ei olnud ta kohustatud tasuma ja millises summas ta on selliseid makseid tasunud. [...] Korteriühistu poolt majandamiskuludena välja toodud kulud - koristaja tasud, kulud puhastusvahenditele, muru niitmine, kütte-, gaasi- ja elektrisüsteemide ja lifti hooldus – on käsitletavad korteri kasutamisega seonduvate kuludena. [...] Remondikulu ja halduskulu aga ei ole õiguspärane kõrvalkulu ning kokkulepe selle maksmiseks on seetõttu VÕS § 275 kohaselt tühine. Remondifondimaksete arvelt finantseeritakse üürileandja kohustust hoida üüritud asi lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis. Halduskulude näol on tegemist korteriühistu administratiivsete kuludega. Nendel maksetel puudub otsene seos eluruumi kasutamisega.

Konkreetne peab olema ka üürniku vastuväide:

**TlnRnKo 28.05.2024, [2-20-134413/63](#)** Kostja üldsõnalise vastuväite järgi ei olnud kohtul võimalik tuvastada, millises osas korteriühistu arvetel olevate kõrvalkulude osas on kostja vastuväite esitanud. Kohtul pole hagimenetluses kohustust ise tuvastada asjaolusid, mida pole pool selgelt jälgitavalt esile toonud. Seega ei olnud kohtul võimalik kostja üldsõnalise vastuväite alusel tuvastada, millises osas võis olla hageja nõutud kõrvalkuludest selliseid kulusid, mille tasumise kohustust kostjal tema väidete kohaselt ei olnud. Üürisuhte ajal seadusest kõrvalkulude tasumise kokkuleppe sõlmimiseks *kirjalikult taasesitatavat vormi* ei tulenenud.

Tuleb tähele panna, et 14. jaanuarist 2021 nähakse kirjalikku taasesitamist võimaldava vormi nõue ette *ka kõrvalkulude kokkuleppele* – eelnõu seletuskirja kohaselt tagab see lepingu mõlema poole jaoks suurema selguse ja võimaldab vältida hilisemaid võimalikke tõenduslikke vaidlusi. Eelpooltoodud kohtupraktika pinnalt võib järeldada, et vajadus suurema selguse järele on olemas. Korteriühistu arvetel kõrvalkulude ja nn omaniku kulude selge eristamine on jätkuvalt aktuaalne. Siin võib abiks olla ka järgnev kohtupraktika:

**TlnRnKo 17.05.2024, [2-20-6598/92](#)** Kuni 13.01.2021 kehtinud VÕS (edaspidi VÕS2021) § 292 lg 1 sätestas, et lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Kohtule esitatud korteriühistu arvetel on välja toodud sellised kuluartiklid (nt remondifond, pangalaen, elumaja aastane kindlustus, osakapital), mis *ei ole seotud asja kasutamisega*, mistõttu ei peaks üürnik neid kandma.

**TrtRnKo 18.11.2022, [2-21-143897/18](#)** Kostja eitab kokkulepet kõrvalkulude tasumises. Vastavalt VÕS § 292 lg-le 1 peab üürnik lisaks üüri maksmisele kandma muid üüritud asjaga seotud kulusid (kõrvalkulud) üksnes juhul, kui selles on *kirjalikku taasesitamist võimaldavas* vormis kokku lepitud.<sup>17</sup> Ainuüksi arve esitamisest kostjale kohustust ei teki. Kokkuleppe olemasolu on tõendamata. Kumbki pool ei ole esitanud tõendeid selle kohta, et pooltel oli kokkuleppe kõrvalkulude tasumise osas või et kostja on kommunaalteenuste eest tasunud, samuti milliste kõrvalkulude tasumises kokkuleppe oli ja millised olid kulude arvestamise alused.

Kokkuleppe ja vorminõude vajalikkust tuleks järjepidevalt rõhutada – üleminek kokkuleppelt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokkuleppe nõudele võis jääda piisava tähelepanuta. Kokkuleppe vajalikkust nii vana kui uue redaktsiooni järgi selgitab kohus järgmises kohtuasjas:

**TlnRnKo 10.03.2022, [2-19-2068/160](#)** VÕS § 292 lg 1 kohalduks juhul, kui lepingud teenuse osutajatega sõlmib üürileandja. Sätte eesmärk ei ole sekkuda üürniku ja teenuse pakkuja vahelisse suhtesse, vaid see säte on üürniku kaitseks üürileandja vastu selleks, et üürnik ei peaks ilma kokkuleppeta tasuma üürileandja poolt sõlmitud lepingute alusel tekkivaid kõrvalkulusid. Kui üürnik sõlmib ise lepingud, siis üürnik saab ise ka valida, mis tingimustel ta seda teeb ning VÕS § 292 lõikest 1 tulenevat kaitset ei vaja.

Et hoone korrashoiu- ja parendamisega seotud kulude ülekandmine oli lahendamist vajav probleem, nähtub teiste seas järgmisest lahenditest:

**TrtRnKo 31.08.2022, [2-20-130615/34](#)** Selles asjas 10. detsembril 2017 sõlmitud eluruumi üürilepingust üürniku kõrvalkulude kandmise kohustust isenesest ei nähtunud, kuid kokkuleppe kõrvalkulude kandmiseks oli saavutatud hiljem e-kirjaga. Üürnik neid kulusid ka tasus. Kohus täheldas, et kostja poolt esitatud arvetel sisaldub samas mh kulusid, mida VÕS § 292 lg 1 tähenduses kõrvalkuludeks pidada ei saa ja mis seonduvad pigem hoone korrashoiu- ja parendamisega (eelkõige remondifondi maksed).

---

<sup>17</sup> Selles asjas oli poolte vahel sõlmitud suuline üürileping 01.10.2017-11.2018 – siin peaks viitama vanale redaktsioonile, kus vorminõuet ei olnud.

**TlnRnKm 23.02.2022, [2-21-120814/55](#)**, kus kohus luges üürilepingu p 3.4, mis nägi ette kostja kohustuse tasuda remondifondi-, laenu- ja sihtmakseid, tühiseks (VÕS § 275). Praegusel juhul ei kohaldu VÕS § 292 lg 1<sup>1</sup>, kuna viidatud säte jõustus 14. jaanuaril 2021, pooled sõlmisid lepingu 31. detsembril 2020. Vaidlust ei ole, et kostja on kõik kõrvalkulude arved täies ulatuses tasunud. Kuna kostja ei olnud kohustatud korteriühistule remondifondi-, laenu- ja sihtmakseid tasuma, tuleb alusetult makstud summa hagejalt VÕS § 1028 lg 1 ja §-1 1029 alusel tagasi nõuda.

**TlnRnKo 28.09.2023, [2-21-141635/72](#)** *Remondifondi ja kindlustusmaksete veeretamine üürnikule on tühine* (VÕS § 275), kuna tegemist ei ole eluruumi kasutamisega seotud kuludega (VÕS § 292 lg 1). Isegi kui üürnik on neid varem tasunud, ei muuda see kokkulepet kehtivaks. Perioodiliste kulude (nt igakuised kõrvalkulud) tagasinõude *aegumistähtaeg on kolm aastat*, mis algab selle kalendriaasta lõppemisest, mil kohustus muutus sissenõutavaks (TsÜS § 154).

## 2.5 Tagatisraha regulatsiooni täpsustus

Riigikohus vaadeldaval perioodil tagatisraha küsimuses lahendeid teinud ei ole. Ringkonnakohtu praktikast võib esile tuua järgmised kohtuasjad.

**TlnRnKo 07.06.2023, [2-20-103487/34](#)** Õiguskirjanduses on selgitatud, et muude [kui eluruumi] üürilepingute puhul ei kehti VÕS §-st 308 tulenevad erisused (VÕS II komm (2019), § 308, p 3.1). Samas ei vaidle pooled selle üle, et hageja võis nõuda tagatisraha tagastamist pärast üürilepingu lõppemist. Kuna tagatisraha tagastamise kohustuse täitmise aega ei ole kindlaks määratud, oli hagejal õigus nõuda tagatisraha tagastamist kostjalt *mõistliku aja jooksul* pärast lepingu lõppemist (VÕS § 82 lg 3 ja lg 7 III lause).

See selgitus äriruumi tagatisraha kohta ärgitab küsima, kas eluruumi puhuks kehtestatud kaks kuud tagatisraha tagastamiseks pole mitte liiga pikk aeg?

**TrtRnKo 12.12.2022, [2-19-17246/98](#)** Iseenesest on õige hageja väide, et eelkõige saab üürileandja ise kasutada tagatisraha oma nõuete tasaarvestamiseks. Kuid kui üürileandja oma nõudeid tagatisrahaga ei tasaarvesta ja esitab oma nõude üürniku vastu täies ulatuses, siis tekib üürnikul kohtu arvates üürileandja vastu tagatisraha tagastamise nõue, mida üürnik saab omakorda tasaarvestada nende nõuetega, mis üürileandja on esitanud tema vastu.

Ka kohtuasjas **HMKo 25.05.2022, [2-21-12180/23](#)** pidi kohus selgitama, et tasaarvestus ei toimu automaatselt, vaid eeldab tasaarvestada sooviva isiku tahteavaldust: ostja (üürnik) oleks pidanud esitama vastuhagi garantiiraha tagastamiseks või tasaarvestuse avalduse nimetatud summa osas.

Järgmine lahend illustreerib tagatisraha maksmise probleemi. Üürnik võib tagatisraha maksta kolme kuu jooksul võrdsetes osades. Esimene osa tuleb maksta pärast üürilepingu sõlmimist. Kokkulepe üürilepingus, mille kohaselt leping jõustub „alates tagatisraha täissummas laekumisest“ vajaks siiski selgitamist.

**TlnRnKo 08.07.2022, [2-19-115532/52](#)** Üürileping poolte vahel jõustus vaatamata tagatisraha tasumata jätmisele. Pooled vaidlevad seejuures lepingu preambuli tähenduse üle, mille järgi leping jõustub „alates tagatisraha täissummas laekumisest“. Selle lepingupunkti kehtivus või tühisus ei ole praegusel juhul asjakohane, sest pooled on üürilepingut vastavas osas muutnud kaudsete tahteavalduste vahetamise teel (TsÜS § 68 lg 3). Pooled *ei vaidle* selle üle, et kuigi kostja ei maksnud hagejale tagatisraha, sai kostja korteri valduse ning asus korterit kasutama. Hageja kostjalt tagatisraha tasumist ei nõudnud. Enam kui aasta jooksul esitas hageja kostjale üüriarveid ning kostja tasus neid. 24. mail 2018 sõlmisid pooled üürilepingu muutmise kokkuleppe ja eeldasid, et poolte vahel on kehtiv üürileping. Nende tahteavaldustega on pooled väljendanud kaudset tahet TsÜS § 68 lg 3 mõttes, et üürileping hakkas kehtima vaatamata tagatisraha maksmata jätmisele. Selline poolte käitumine väljendas endas nii tahet lepingut muuta kui ka nõustumist lepingu muutmise kaudsete tahteavalduste vahetamise teel. Seega ei saa kostja VÕS § 13 lg 3 järgi lepingu p 29 sätestatud vormipiirangule tugineda.

Samas kohtuasjas oli maakohus leidnud järgmist: “Maakohtu hinnangul läheb lepingu säte, mille kohaselt jõustub leping alles siis, kui tagatisraha on laekunud, vastuollu VÕS §-st 271 tuleneva üürniku õigusega saada asi enda kasutusse, ning VÕS § 308 lg-st 1 tuleneva tagatisraha tegeliku eesmärgiga. Vastav lepingu säte on üürnikku kahjustav tingimus, mis on seetõttu VÕS § 275 järgi tühine ega too kaasa õiguslikke tagajärgi TsÜS § 84 lg 1 järgi. Lisaks viitab poolte käitumine sellele, et nad ei ole vastavat tingimust siduvaks pidanud.”

## 2.6 Üüri tõstmise tingimused

Riigikohus ega ringkonnakohtud vaadeldaval perioodil asjakohaseid lahendeid ei teinud (VÕS § 299, § 300, § 301, § 302, § 303, § 303<sup>1</sup> kohaldamine). Varasemast kohtupraktikast on jätkuvalt oluline teema *üüri tõstmise teate vormi ja sisu nõuded*. Vanad, aga jätkuvalt aktuaalsed lahend:

**TrtRnKo 08.02.2013, [2-12-4682/30](#)** Üüri tõstmise teates on märgitud, et uus üüri suurus 60 kr/m<sup>2</sup> kohta on *samaväärne Tartu linnas samaväärsete korterite keskmiste üürihindadega*. Samas ei ole avaldusele lisatud tõendeid (näiteks turuhinna kalkulatsiooni, eksperdiarvamust vms), mis hageja avalduses märgitud üüri suurust kinnitaks. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-76-05 asunud seisukohale, et üüri tõstmise teates peab üürileandja üüri tõstmist põhjendama ja lisama tõendid vaidlusaluse eluruumiga samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalise üüri kohta. Seadusandja on teates üüri tõstmise põhjenduse ja arvestuse äranäitamise

nõude kehtestanud selleks, et üürnikul oleks võimalik hinnata, kas eluruumi üüri suuruse tõstmine on VÕS § 301 tähenduses ülemäärane või mitte.

Kuivõrd antud juhul üürileandja ei tõendanud üüri tõstmise teates üüri tõstmise arvestust ja põhjendust, siis puudus kostjal võimalus hinnata selle põhjendatust ning üüri tõstmine oli seepärast tühine (VÕS § 299 lg 2 p 3). Kui üürileandjal üüri tõstmise õigust ei olnud või kui ta tõstis üüri õigusvastaselt, siis üürnik üüri tõstmist vaidlustama ei pea ning üürnik võib tasuda üürileandjale endist üüri. Samale seisukohale on asunud ka Riigikohus [3-2-1-109-05].

Hageja ei ole 24.09.2008 üüri tõstmise teates märkinud üüri tõstmise vaidlustamise korda. VÕS § 299 lg 2 p-s 4 sätestatud nõude, märkida üüri tõstmise teates selgelt üüri tõstmise vaidlustamise kord, eesmärgiks ei ole üksnes üürniku teavitamine üüri tõstmise vaidlustamise võimalusest, vaid ka see, et *üürileandja kirjeldaks teates üürnikule üüri tõstmise vaidlustamise korda*. Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-76-05 asunud seisukohale, et üüri tõstmise teates on üürileandjal igal juhul vajalik märkida, *kuhu ja millise tähtaja jooksul tuleb üürnikul üüri tõstmise vaidlustamiseks pöörduda*. Käesoleval juhul puudub üüri tõstmise teates selle vaidlustamise kord ning üüri tõstmine on tühine ka nimetatud alusel.

#### **Tallinna Ringkonnakohus 16.06.2009, [2-07-45545/12](#)**

Kostja on vastuhagis esitanud alternatiivse nõude lugeda üür tõstetuks alates 01.09.2007 juhul, kui üüri tõstmise teadet ei saa vastavalt TsÜS § 69 lg-le 3 lugeda üürniku poolt kättesaaduks enne 01.07.2007 ja üüri tõstmine alates 01.08.2007 on tühine. Kollegium nõustub maakohtu põhjendusega, et hageja ei saanud enne 01.07.2007 teada alates 01.08.2007 üüri tõstmisest, mistõttu tuleb lugeda üür tõstetuks 01.09.2007 ja teade on sellega kätte toimetatud seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Teate kättetoimetamisega saab üürnik mõistliku aja üüri tõstmisega arvestamiseks ja vajalike otsuste kujundamiseks.

Kostja nõutav uus üürimäär ei ole põhjendamatult kõrge, jäädes alla keskmise turuhinna, arvestades kohtule esitatud kinnisvaraportaalis City24 toodud üürikuulutuste üürihinda 1 m<sup>2</sup> kohta.

Hageja ei ole põhjendanud uue üürimäära 135 kr/m<sup>2</sup> ülemäärasust. Riigikohus on 19.09.2005 lahendis nr 3-2-1-76-05 asunud seisukohale, et üüri tõstmine on majanduslikult põhjendatud juhul, kui see põhineb üürileandja suurenenud kohustustel või eluruumi väärtuse tõstmiseks tehtud vajalikel kulutustel. Maakohus on eeltoodud seisukohaga hageja nõude rahuldamata jätmisel ja kostja nõude rahuldamisest arvestanud.

Erinevalt eelmisest kohtuasjast, luges kohus järgmistes kohtuasjades üüri tõstmise tühiseks VÕS § 299 lg-s 2 sätestatud 30-päevasesest tähtajast mittekinnipidamise tõttu.

**HMKo 31.07.2007, [2-06-1957/2](#)** Asjas on tõendatud, et kostja kirjaliku ja põhjendustega teate üüri tõstmisest alates 01.03.2006 sai X kätte 03.02.2006, seega teatati ette 5 päeva vähem kui 30 päeva. VÕS § 299 lg 3 sätestab, et üüri tõstmine on tühine, kui üürileandja ei teata sellest käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud viisil ja vormis. „Viis päeva vähema teatamise tõttu üüri tõstmise tühiseks tunnistamine võib näida formaalne, kuid kohus ei saa mööda vaadata VÕS § 299 lg. 2 ja 3 imperatiivsetest nõuetest.“

**TlnRnKo 04.07.2018, [2-16-10710/95](#)** (ringkonnakohtu otsus pärast Riigikohtu 28. veebruar 2018 [2-26-10710](#)) Kostja märkis üürihinna tõstmise teates, et üür tõuseb alates 17.07.2016 ja hageja sai teate kätte 17.06.2016, millest 30 päeva möödus 17.07.2016. Seega saanuks kostja üüri tõsta alles alates 18.07.2016. Kostja kohtuistungil antud selgitus ei vasta tõele ja tegelikkuses on kõrgemat üüri nõutud ka aja eest enne 17.07.2016. *Kuna üüri tõstmisest teatas kostja ette vähem kui 30 päeva, siis on üüri tõstmine ringkonnakohtu arvates VÕS § 299 lg 3 järgi tühine.*

Asjaolu, et hagejal kui üürnikul oli olemas eksperdi hinnang, mis kajastas kinnisasja turuväärtust, ei anna alust asuda seisukohale, et hagejal pidi olema arusaadav, kui suur on turuhinnale vastav üür. Kinnisasja turuväärtusest ei ole võimalik tuletada turuhinnas üüri suurust. Kuna kostja üüri tõstmise 17.06.2017 teates puudus põhjendus, siis oli ka selle tõttu üüri tõstmine tühine. Ka on maakohus ebaõigesti lähtunud uue üüri hindamisel suvekuudel *booking.com* kaudu hoone väljüürimisel pakutud üürist.

Tuleks ehk selgelt sätestada, et üür loetakse tõstetuks mitte varem kui 30 päeva kättesaamisest ehk teisisõnu, kui kättesaamise ja üüri tõstmise aja vahele ei jää 30 päeva, loetakse üür tõstetuks järgmisest perioodist. Eespool esitletud kohtuasja [2-07-45545/12](#) tulemus tundub igati mõistlik (vrd VÕS § 311 lg 2).

Oluline oleks skemaatiliselt selgitada kogu ülesütlemise loogikat laiemale üürnike ja üürileandjate ringile, nagu selles varasemas lahendis:

**TrtRnKo 09.02.2015, [2-12-25794/28](#)** Ülesütlemisavalduses peaks sisalduma teave selle kohta, et üürnik võib üürilepingu ülesütlemise vaidlustada 30 päeva jooksul üürikomisjonis või kohtus juhul, kui ülesütlemine on vastuolus hea usu põhimõttega. Üürileandja on viidanud ülesütlemisavalduses abstraktselt „seaduses ettenähtud korrale“, mis ei anna üürnikule sisuliselt mingit infot selle kohta, kuidas ülesütlemist vaidlustada. Kuna ka vaidlustamise tähtaeg on märgitud ebakorrektselt, siis ei täida ülesütlemisavalduses sisalduv vaidlustamise kord kuidagi oma eesmärki.

Üürilepingu ülesütlemise vaidlustamise aluseks saab VÕS § 326 lg 1 järgi olla asjaolu, et üürniku hinnangul oli ülesütlemine vastuolus hea usu põhimõttega. Samas ei sõltu ülesütlemise õiguspärasus sellest, kas üürnik eluruumi üürilepingu ülesütlemise vaidlustab või mitte. Selleks, et ülesütlemine oleks kehtiv, peab esinema ülesütlemise õiguslik alus ning ülesütlemine peab vastama VÕS §-s 325 sätestatud nõuetele. Kui neid tingimusi täidetud ei ole, siis ei ole ka lepingu ülesütlemine kehtiv ning üürnik ei pea üürilepingu ülesütlemist vaidlustama, vaid võib lähtuda sellest, et üürileping on endiselt kehtiv ja üürnik saab sellele tugineda. Sellest tuleneb muuhulgas, et ülesütlemise vaidlustamine on sisuliselt vajalik üksnes juhul, kui leping on muus osas kehtivalts üles öeldud. Kui aga ülesütlemine on tühine muuhulgas VÕS § 325 lg 4 alusel seetõttu, et ülesütlemisavaldus ei vastanud VÕS § 325 lõikes 2 sätestatud nõuetele, siis ei ole ülesütlemise vaidlustamiseks üürikomisjoni ega kohtu poole pöördumine vajalik, vaid üürnik võib selle jätta tähelepanuta ja jätkata üürilepingu täitmist.

Seega on seadusandja soovinud kitsendada üürileandja võimalusi öelda eluruumi üürileping üles muuhulgas selliselt, et ülesütlemisavaldus peab vastama teatud formaalsetele tunnustele.

12. Üürilepingu erakorralise ja korralise ülesütlemise peamine erinevus seisneb selles, et *erakorraliseks ülesütlemiseks peab esinema kindel seaduses sätestatud alus*. [...] Seejuures peab ülesütlemisavaldusest VÕS § 325 lg 2 p 3 järgi nähtuma ka ülesütlemise alus, mis võimaldaks üürnikul hinnata ülesütlemise põhjendatust ja ülesütlemise vaidlustamise perspektiivikust. VÕS § 325 mõtte kohaselt ei ole üürilepingu ülesütlemine võimalik kaudse tahteavalduse tegemisega (TsÜS § 68 lg 3). Seetõttu ei saa üürilepingu erakorralise ülesütlemise avaldust käsitada korralise ülesütlemisena juhul, kui ilmneb, et erakorralise ülesütlemise aluseid ei esinenud.

Erakorralise ülesütlemise puhul tuleb seega kontrollida nii seda, kas ülesütlemiseks esineb seda õigustav seaduses sätestatud alus (käesoleva vaidluse puhul: üürniku poolne oluline makseviivitus üüri ja/või kõrvalkulude tasumisel), kui ka seda, kas ülesütlemisavaldus vastas seaduses sätestatud vorminõuetele (VÕS § 325). Korralise ülesütlemise puhul piisab üldjoontes ülesütlemisavalduse vorminõuetele vastavuse kontrollimisest.

Nõuded üürilepingu ülesütlemise avaldusele on VÕS §-s 325 sätestatud ühtsena nii korralise kui erakorralise ülesütlemise puhuks. Kui ülesütlemiseks esineb mõjuv põhjus (erakorralise ülesütlemise puhul) ja ülesütlemisavaldus vastab ka seaduses sätestatud vorminõuetele, on üürnikul mõlemal juhul võimalik ülesütlemine vaidlustada tuginedes asjaolule, et ülesütlemine oleks vastuolus hea usu põhimõttega (VÕS § 326 lg 1, TsÜS § 138). Seetõttu peabki ülesütlemisavaldus nii

erakorralise kui korralise ülesütleamise puhul sisaldama selgitust ülesütleamise vaidlustamise korra ja tähtaja kohta.

VÕS §-s 325 sätestatu näol on tegemist imperatiivsete sätetega, mis on kehtestatud üürniku kui üürisuhtes nõrgema poole kaitseks ning nendest kõrvalekaldumine ei ole seaduse kohaselt lubatud.

Ringkonnakohus rõhutas, et üürilepingu erakorraline ülesütlemine, mis ei vasta VÕS § 325 lg-tes 1-4 sätestatud nõuetele, ei muutu kehtivaks ainuüksi tänu sellele, et üürnik suutis oma õiguste kaitseks õigeaegselt kohtu poole pöörduda ka ilma, et ülesütleamisavaldus oleks sisaldanud kõiki nõutavaid andmeid. Samal põhjusel (s.o ülesütleamise vaidlustamise korra korrektselt märkimata jätmine) oleks tühine ka üürilepingu korraline ülesütlemine, mis ei eelda mõjuva põhjuse olemasolu. VÕS § 325 lg 5 mõtte kohaselt lasub riisiko, et ülesütleamisavaldus on vormistatud korrektselt, üürileandjal.

## 2.7 Ülesütleamise õigus omanikuvahetuse korral

Riigikohus muudetud seaduse järgi kohtuasju lahendanud ei ole, üksikud ringkonnakohtu lahendid puudutavad järgmisi küsimusi:

**TlnRnKo 20.06.2024, [2-22-5348/52](#)** (sundtäitmise lubamatuks tunnistamise asi). Asjas oli ilmne, et tegemist on väärtusliku elamuga, mille üürile andmine üksnes kõrvalekaldumise kohustuse eest ei vasta turutingimustele ning kujutab endast *tasuta kasutamise kokkulepet*, mis ei läinud uuele omanikule üle.

**TlnRnKo 09.08.2023, [2-22-5179/37](#)** (põllumaa rendileping, tahteavalduse andmiseks kohustamise nõue): VÕS § 323 lg 1 sätestatud kolmekuuline tähtaeg rendilepingu ülesütleamise õiguse kasutamiseks hakkab kulgema *kinnisasja omandiõiguse ülemineku hetkest, mis on kinnistusraamatu kande tegemise hetk*, mitte rendilepingust teadasaamise hetkest. VÕS § 324 lg 1 (koosmõjus VÕS §-ga 341) tuleneva nõude eeldused on täidetud, kuna rendileping on kehtiv ja märke tegemise nõudeõigust ei ole lepingus välistatud. Märke tegemise nõude eesmärk on pakkuda rentnikule kindlust VÕS § 323 sätestatud üürileandja ülesütleamisõiguse kasutamise eest. Kuna kostja ei ole andnud notariaalselt kinnitatud nõusolekut märke kinnistusraamatusse kandmise kohta, asendatakse kostja tahteavaldus TsÜS § 68 lg 5 ja kinnistusraamatuseaduse § 34<sup>1</sup> lg 8 järgi kohtuotsusega.

**TlnRnKo 07.01.2022, [2-20-4222/42](#)** Kuigi hageja eksis ülesütleamisavalduses etteteatamistähtajaga (andis ette teada vaid ühe kuu), ei muuda see ülesütlemist tühiseks. Kui kohtumenetluse ajaks on seaduses sätestatud kolmekuuline tähtaeg möödunud, loetakse leping lõppenuks (VÕS § 323 lg 1 ja § 312).

## 2.8 Nõuded üürilepingu lõppemisel

Riigikohtus muudetud sätet käsitletud ei ole.

VÕS § 334 regulatsioon on problemaatiline ja vajaks selgitamist ka muu kui eluruumi üürilepingute puhul. Järgmine lahend ärgitab küsima, kas VÕS § 334 lõikes 4 sisalduvat erandit – leppetrahvikokkulepe on lubatud asja tagastamiskohustuse rikkumise puhuks (VÕS § 334 lg 1) – ei tõlgendata mitte liiga kitsalt. Kaetud võiks olla nii tagastamine kui tagastamine *kokku lepitud seisundis* (koristatud, tangitud), vt ka eespool p 2.2.1.

**TlnRnKo 24.04.2025, [2-22-134820/47](#)** (Sõiduki rent ajavahemikul 22.08.2022–26.08.2022). Põhjendamatu on hageja nõue kütusekulu lisatasu (nn menetlustasu) 50 eurot väljamõistmiseks. Tegemist ei ole tegelikult tekkinud kahju hüvitamise nõudega, vaid kokkuleppelise täiendava kahju hüvitise nõudega juhuks, kui sõidukit ei tagastata täispaagiga. VÕS § 158 lg 3 järgi kohaldatakse leppetrahvi kohta sätestatud ka juhtudel, kui lepingupooled on eelnevalt kokku leppinud hüvitatava kahju summas, mida peab maksma oma kohustust rikkunud lepingupool. VÕS § 334 lg 4 sätestab, et tühine on kokkulepe, mille kohaselt üüri enne üürilepingu lõppemist kohustub üürilepingu lõppemisel maksma muud kui võimalikku kahjuhüvitist, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõikes 2<sup>1</sup> sätestatud kulude kandmise kokkulepe või vastav kokkulepe äriruumi üürilepingus või *leppetrahvikokkulepe üüritud asja tagastamiskohustuse rikkumise puhuks*. Kütuse lisatasu maksmise kokkulepe, millele kohalduvad VÕS § 158 lg 3 kaudu leppetrahvi sätted, *ei ole kokkulepe VÕS § 334 lg 1 sätestatud kohustuse rikkumise puhuks*.

Kostja on kohustatud tagastama sõiduki seest tolmuimejaga ja väljast puhastatuna. Kui see nii ei ole, *tuleb maksta 200 eurot teenustasu*. Seega ei nõua hageja tegelikult tekkinud kahju hüvitamist, vaid tegemist on kokkuleppelise kahjuhüvitisega, millele VÕS § 158 lg 3 kaudu kohalduvad leppetrahvi sätted. *Puhastamise teenustasu maksmise kokkulepe ei ole kokkulepe VÕS § 334 lg 1 sätestatud kohustuse rikkumise puhuks*. Sellest tulenevalt on kokkulepe puhastuse teenustasu maksmise kohta tühine (VÕS § 334 lg 4).

Rohkelt vaidlusi tekitab hariliku kulumise määr, kahjustuste tõendamine ja koristamiskohustuse ulatus. Näiteks:

**TlnRnKo 27.06.2024, [2-20-9843/104](#)** Tuvastatud kahjustused ei saa üürilepingu kestvusest (14 kuud) tulenevalt olla hariliku kulumise tulem. Asjaolust, et kostja kasutas üüripinda koos nelja alaealise lapsega ei ole võimalik järeldada, et kostja ei vastutaks hagejale tekkinud kahju eest. Juhul kui kostja leidis, et hageja kulutused üüripinna kahjustusest tulenevalt ei olnud vajalikud, puuduseid oleks saanud kõrvaldada odavamalt või neid ei olnudki vaja kõrvaldada, siis oleks kostja TsMS

§ 230 lg 1 kohaselt pidanud ise nende väidete aluseks olevad asjaolud maakohtus esile tooma ja neid tõendama. Seda kostja teinud ei ole. Ainuüksi konkreetse kahju suurus ei võimalda iseenesest väita, et see võiks põhjustada üürileandja alusetut rikastumist. Kostja ei ole kohtu ette toonud ka selliseid asjaolusid, mille alusel oleks põhjust arvata, et hageja kahju tekkis hagejast tulenevatel asjaoludel (VÕS § 139). Samuti ei esine käesoleval juhul selliseid asjaolusid, et arvata, et kahju hüvitamine täies ulatuses oleks kostja suhtes äärmiselt ebaõiglane või muudel põhjustel mõistlikult vastuvõtmatu (VÕS § 140).

**TlnRnKo 04.06.2024, [2-23-134680/11](#)** Kui tagastatud korteri viimine endise puhtuseastmeni ei olnud võimalik lihtsa koristamisega, siis tuli selleks tellida suurpuhastus ning kostja pidi selle eest tasuma. [...] Kuigi hageja hinnangul ei ole kostja pesnud aknaid kvaliteetselt ja päikesevalguses paistavad triibud jms, ei anna see alust nõuda kostjalt välja 75 eurot, kuna *akende seisund korteri üürile andmise ajal ei ole tõendatud*. Hageja viidatud algset seisukorda kajastavad fotod on tehtud kas kaugemalt või teisest vaatest, mistõttu ei ole neilt võimalik tõsikindlalt tuvastada, et mingeid defekte vannitoa ukse liistudel ja lengil korteri kasutusse andmise ajal ei olnud, v.a kriipimisjalg ukse piirdeliistul. Kui viimati nimetatud kahjustus oleks olnud olemas korteri kostjale üleandmise ajal, peaks see olema nähtav algselt fotolt, kuna tegemist on suhteliselt tugeva, sügava ja teist värvi joonega. Muid kahjustusi võrreldes algse seisundiga ei ole hageja tõendanud. Ringkonnakohus märgib, et isegi kui liistudele on kasutamise käigus tekkinud mingeid *muid vaevumärgatavaid jälgi*, siis VÕS § 344 lg 2 teise lause järgi ei vastuta üürnik asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega. Seega ei vastuta üürnik selliste kahjustuste ja kulumise eest, mis on vastava asja kasutamise puhul tavaline.

Enne VÕS § 334 lg 4 täiendamist võis ruumide vabastamisega viivitamise puhuks üürniku vastutust võrreldes VÕS §-st 335 tulenevaga kokkuleppel üksnes piirata ja mitte laiendada (vt ka p 2.2.3 eespool):

**TlnRnKo 31.08.2020, [2-17-7333/113](#)** Kui üürilepingus on kokku lepitud konkreetne kahjuhüvitise määr eluruumi tagastamisega viivitamise korral (antud asjas 1/10 kuu üürist päeva kohta), siis on üürniku vastutus sellega piiratud (VÕS § 106 lg 1 mõttes). Sellisel juhul ei kohaldu seadusjärgne üürileandja õigus nõuda turuhinnale vastavat hüvitist vastavalt [VÕS §-le 335](#). Selles asjas oli kokku lepitud üür 25 eurot kuus, turuüür hinnanguliselt 200 eurot kuus.

**TlnRnKo 23.11.2023, [2-21-4681/25](#)** (äriruumid) Hageja sai üüritud pinna kostjalt tagasi 21.12.2020. Poolte vahel sõlmitud üürilepingu p 5.3 nägi ette, et „üürniku poolt lepingu objekti tähtaegselt *vabastamisega viivitamise* korral tasub üürnik lisaks üüri, kommunaal- ja muude teenuste eest tasumisele üürileandjale ka leppetrahvi 10% ulatuses kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest“. VÕS § 334

lg 4 (kuni 14.01.2021 kehtinud redaktsioonis) sätestas, et tühine on kokkulepe, mille kohaselt üürnik enne üürilepingu lõppemist kohustub üürilepingu lõppemisel maksma muud kui võimalikku kahjuhüvitist. Kuna käesoleval juhul oli leppetrahv ette nähtud 06.11.2018 sõlmitud üürilepingus, st kokku lepitud enne üürilepingu lõppemist, siis on see tingimus tühine ning maakohus on õigesti, sh viidates asjaomasele õiguskirjandusele, asunud seisukohale, et üürilepingu p 5.3 alusel ei saa hageja kustjalt leppetrahvi nõuda. Sama tõlgendust on korduvalt kinnitanud ka Riigikohus, kes on selgitanud, et VÕS § 334 lg 4 järgi on tühised enne üürilepingu lõppemist sõlmitud kokkulepped, mille alusel tekib üürnikul mis tahes varaline kohustus, mis ei ole üür, kõrvalkulud või võimalik kahjuhüvitis ning seega välistab VÕS § 334 lg 4 nt poolte leppetrahvi kokkulepped (vt RKTko 17.06.2015, 3-2-1-65-15, p 11; RKTko 16.05.2011, 3-2-1-34-11, p 13). *Kuigi VÕS § 334 lg-t 4 on alates 14.01.2021 muudetud, ei oma see muudatus käesolevas asjas õiguslikku tähendust ega ole kohaldatav hageja ja kustja vahel olnud üürisuhetele.*

Arutuse all on olnud ka „viivitamata“ teatamise kohustuse sisustamine:

**TlnRnKo 28.09.2023, [2-21-141635/72](#)** Üürileandja peab korteri tagastamisel asja üle vaatama ja avastatud puudustest üürnikku *viivitamata* teavitama (VÕS § 336 lg 1). Kui puudused on tavalise ülevaatuslega tuvastatavad (nt vanni või mööblilõnga kahjustused), siis *üle kuu aja hiljem teavitamine ei ole „viivitamata“* ning üürileandja kaotab õiguse neile puudustele tugineda (VÕS § 336 lg 2). Kergesti tuvastatavate puuduste puhul on viivitamatu teavitamise piiriks maksimaalselt *üks nädal*. Seadus ei sätesta puudustest teavitamisele kohustuslikku vormi. Seetõttu võib puudustest teavitamiseks lugeda ka maksekäsu kiirmenetluse avaldust, kui see on vastaspoolele kätte toimetatud.

Lõpuks selgitus valduse kaitse põhimõtete kohta, mida tuleks ikka ja jälle üürileandjatele meelde tuletada.

**TlnRnKo 25.08.2021, [1-20-480/106](#)**. Kaudsel valdajal on õigus esitada valduse kaitse hagi (AÕS §-d 44 ja 45) ja tal on otsimisõigus (AÕS § 42) – seega on tal õigus kasutada kõiki valduse kaitse abinõusid peale omaabi. Seejuures ei olnud tegemist Y poolt kinnisasja „omavoliliselt salaja või vägivallaga äravõtmisega“, mille vastu kinnisasja omanik võiks ennast omaabiga kaitsta. Kuna Y ei saanud kinnisasja valdust omavoliliselt salaja või vägivallaga, siis ei võinud kaudne valdaja ehk omanik omaabi kasutada. Lisaks väärub märkimist, et isegi kui Y-l olnuks kohustus kinnisasi süüdistatavale VÕS § 334 lg 1 järgi üle anda, ei tähendanuks see, et üürileandjal oleks olnud õigus kinnisasi jõuga oma valdusse võtta. Tsiviilühiskonnas realiseeritakse oma varalisi nõudeid esmajoones mitte omaabi teel, vaid kohtu vahendusel. Lepingu lõppemise korral olnuks süüdistataval õigus nõuda kannatanult kinnisasja väljaandmist (vt nt RKKKo 3-1-1-96-06, p 18,

viitega tsiviilasjas 3-2-1- 123-05, p 30). Seega oli süüdistatava XX tungimine kinnistule ja elumajja KarS § 266 tähenduses ebaseaduslik.

## 2.9 Kokkuvõte ja ettepanekud

Võlaõigusseaduse 2021. aasta muudatused on praktikas üldjoontes rakendunud ning ei ole loonud uusi süsteemseid probleeme. Turuosaliste, eelkõige professionaalsete üürileandjate hinnangul on muudatused suurendanud õiguskindlust, võimaldanud paindlikumaid lepingulahendusi ning parandanud reageerimiskiirust maksehäiretele. Muudetud normide kohaldamispraktikat on esialgu siiski vähe. Kõige selgemad üleminekuprobleemid ilmnud viivisekokkulepete valdkonnas. Abi oleks viivisekokkulepete näidisklauslitest.

Viimaste aastate kohtupraktika põhjal ilmneb siiski, et mitmed VÕS sätted on jätkuvalt ebaselged, killustunud või põhjustavad tarbetuid korduvaid vaidlusi.

Probleemiks on leppetrahvide ja hüvitiste piiritlemine, kõrvalkulude ja hoone korrashoiu ning parenduskulude jaotus ning eluruumi seisundi hindamine lepingu lõppemisel. Eriti ilmneb õigusselguse puudujääk VÕS § 287 ja § 334 koostoime rakendamisel – kohtupraktika ei ole ühtne selles, millises ulatuses on lubatud kokkulepped lepingu lõppemisel tekkivate kulude katmiseks, nt sh seoses koristamisega, aga ka kokkuleppeid, mille kohaselt üürnik peab lepingu rikkumisel (nt ennetähtaegne lõpetamine üürnikust tuleneval põhjusel) hüvitama mitme kuu üüri. Kohtud on selliseid sätteid käsitanud keelatud leppetrahvina, kuid turuosalistele ei ole üheselt arusaadav, mis on lubatud ja mis mitte. Selle probleemiga seoses võiks esiteks täpsustada VÕS § 334 lg 2<sup>1</sup> ja lg 4 selliselt, et leppetrahv võib olla lubatud nii tagastamisega viivitamise kui ka *kokku lepitud seisundis* tagastamata jätmise ees (mõistlike ja prognoositavate kulude hüvitamine fikseeritud summadena, kui need on selgelt määratletud ja proportsionaalsed) ja teiseks kaaluda normitehnilist mehhanismi, mis võimaldaks piiratud ulatuses tüüpiliste kulude hüvitamist üürileandjale lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel üürnikust tuleneval põhjusel, ilma et see muutuks keelatud leppetrahviks.

Soome õigus pakub Eestile kaalumist vääriva eeskju tähtjaliste üürilepingute ennetähtaegse lõpetamise regulatsiooni osas. Sarnaselt Eestile kehtib Soomes põhimõte, et kindlaksmääratud tähtajaga üürilepingut ei saa kumbki pool korraliselt üles öelda, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti. Kui üürnik lahku enne tähtaja saabumist, käsitatakse seda lepingu rikkumisena ning tal tekib kahju hüvitamise kohustus. Samas näeb Soome eluruumide üüriseaduse § 55 ette erandliku mehhanismi: kohus võib mõjuvatel põhjustel lubada tähtjalise lepingu ennetähtaegset lõpetamist nii üürnikule kui ka üürileandjale, *tingimusel et teisele poolele hüvitatakse ennetähtaegsest lõpetamisest tekkinud kahju*.

Üürniku puhul võib *kohus* anda loa lepingu lõpetamiseks eelkõige siis, kui (1) eluruumi vajadus lõpeb või muutub oluliselt üürniku või temaga koos elava pereliikme haiguse või puude tõttu; (2) üürnik peab kolima õpingute, töö või abikaasa töö tõttu teise paika; või (3) lepingu jätkumine kokkulepitud tähtajani

oleks mõnel muul *võrreldaval* põhjusel üürniku suhtes ilmselgelt ebamõistlik. Üürileandja puhul võib kohus erandkorras lubada lepingu lõpetamist näiteks siis, kui eluruumi on vaja enda või pereliikme kasutusse asjaoludel, mida ei olnud lepingu sõlmimisel võimalik ette näha, või kui lepingu jätkumine oleks tema seisukohast ilmselgelt ebamõistlik. Mõlemal juhul on keskseks tasakaalustavaks elemendiks *mõistlik kahju hüvitamine*.

Eesti õiguses on Riigikohus korduvalt tunnustanud põhimõtet, et kestvuslepingu võib mõjuval põhjusel üles öelda ka siis, kui põhjus tuleneb ülesütlejast endast, kuid sellisel juhul *võib tegemist olla* lepingu rikkumisega ning sellega võib kaasneda kahju hüvitamise kohustus (nt RKTko 3-2-1-47-04, p 16; 3-2-1-62-04, p 18; 3-2-1-2-06, p 18; 3-2-1-114-07, p 11; 3-2-1-20-08, p 15; 3-2-1-37-09, p 21; 3-2-1-84-10, p 13; RKTkm 3-2-1-143-07, p 22). Seega ei ole mõte ennetähtaegsest lõpetamisest koos kahju hüvitamise kohustusega Eesti õigusele iseenesest võõras.

Kaaluda võiks Soome mudelile sarnast lahendust, mille kohaselt oleks kestvuslepingu – sh nii tava- kui ka eluruumi üürilepingu – *poolest endast tuleneval mõjuval põhjusel* ülesütlemine lubatud üksnes tingimusel, et samaaegselt hüvitatakse vastaspoolele tekkinud kahju. Selline lahendus tugevdaks õiguskindlust, vähendaks vaidlusi ning tasakaalustaks lepingupoolte huve olukorras, kus lepingulise siduvuse põhimõttest tuleb erand teha.

Kohtupraktika näitab, et üürileandjad ei eristanud piisavalt kõrvalkulusid ja omaniku kanda jäävaid kulusid (nt remondifond), mistõttu peetakse siiani arvukalt vaidlusi nii kulude lubatavuse kui ka tõendamiskoormise jaotuse üle. Kuigi lepingud on tänaseks suures osas kooskõlas kehtiva õigusega, püsib vajadus täiendava õigusselguse järele (näitlik kulude klassifikatsioon).

Ebaselgust tekitab ka meeldetuletuste ja sissenõudmiskulude regulatsioon. Kohtupraktika on ebaühtlane küsimuses, kas ja millises ulatuses saab üürileandja nõuda meeldetuletuste saatmise kulusid ning kas ja millistel tingimustel kohaldub VÕS § 113<sup>2</sup> eluruumi üürisuhetes. Selle tulemusel võivad professionaalsed üürileandjad olla paremas positsioonis kui eraisikutest üürileandjad, kuigi olukorrad on sisuliselt sarnased. Selgust vajab nii sissenõudmiskulude lubatavus, nende maksimaalne mõistlik suurus kui ka küsimus, kas need eeldavad eelnevat kokkulepet (ja oleksid lubatud) või võiks need tuleneda otse seadusest.

Tagatisraha regulatsioon tekitab samuti jätkuvalt vaidlusi. Kahekuuline tagatisraha tagastamise tähtaeg on teiste tähtaegadega võrreldes liiga pikk ning tekitab ebakindlust, eriti olukordades, kus nõudeid ei esitata. Samuti esineb segadust tasaarvestuse mitteautomaatsuse osas ning lepingutes leidub endiselt sätteid, mis seovad lepingu jõustumise tagatisraha täies ulatuses tasumise, kuigi eluruum on juba üle antud.

Üüri tõstmise regulatsiooni osas ei ole normid küll muutunud, kuid kohtupraktika näitab jätkuvalt vormivigadega teateid ning ebaselgust selles, millal üür loetakse kehtivalt tõstetuks. Täpsustamine või selgitused oleksid ka siin asjakohased.

Ilmnenud on vajaduse teha sügavam kohtupraktika analüüs, et veel täpsemalt selgitada välja korduvad vaidlused. Käesolev rakendusanalüüs sellisele detailsusele ei pretendeeri.

Kui probleemi lahendus seisneb selgitamises, siis oleks asjakohane koos teavituskampaaniaga uuendada seda lehte: <https://www.justdigi.ee/nouandeid-uurilepingu-solmimiseks>.

### 3 Üürilepingu erakorraline ülesütlemine makseviivituse korral

#### 3.1 2021. a muudatused

Käesoleva analüüsi keskseks küsimuseks on tõhus õiguskaitse võlgnikust üürniku vastu. Täpsustame esmalt seletuskirja<sup>18</sup> ja varasemate analüüside abil, milliste argumentidega jõuti [VÕS § 316](#) 2021. aasta muudatusteni.

**Lõige 1** – erakorralise ülesütlamise eeldused. Muudatuse eesmärk oli tagada üürileandjale senisest tõhusam õiguskaitse makseviivituse korral, vähendades nii ülesütlamise aluseks olevat viivituse aega kui ka võlgnevuse suurust. Kehtiva regulatsiooni järgi tekib üürileandjal erakorralise ülesütlamise õigus juhul, kui üürnik on viivituses kahel järjestikusel maksetähtpäeval või kui võlgnevus ületab kahe kuu üüri või kõrvalkulude summa. Senine kolme maksetähtpäeva ja kolme kuu künnis loeti üürileandja kaitse seisukohalt ebapiisavaks.

Sellist lähenemist toetas ka VTK-le esitatud tagasiside ning seda peeti põhjendatuks ka võrdluses teiste riikide regulatsioonidega. Samas kaaluti, kuid ei toetatud ettepanekuid siduda ülesütlamisõigus veel lühema viivituse, väiksema võlgnevuse või üürniku poolt tasutud tagatisraha suurusega. Seadusandja lähtus põhimõttest, et erakorraline ülesütlemine peab jääma *tõeliselt oluliste rikkumiste* puhuks, arvestades, et selle tagajärjeks võib olla üürniku elukoha kaotus (PS § 33; EIÕK art 8).

**Lõige 2** – heastamine ja tasaarvestus. Kehtetuks tunnistati § 316 lg 2 esimene lause, mis võimaldas üürnikul lepingu ülesütlamist vältida ka pärast täiendava tähtaja andmist. Muudatus põhineb arusaamal, et täiendava tähtaja andmine ja heastamine täidavad sisuliselt sama eesmärgi – õigussuhte säilitamist –, kuid erinevad tahteavalduse tegija poolest. Riigikohus on leidnud, et neid õiguskaitsevahendeid tuleb käsitada olemuse poolest üksteist välistavatena, mistõttu ei ole põhjendatud heastamise lubamine pärast täiendava tähtaja andmist. Samas säilitati § 316 lg 2 teine lause, mille kohaselt on ülesütlemine tühine, kui üürnikul on õigus võlgnevus tasaarvestada ja ta teeb seda viivitamata pärast ülesütlamisavalduse saamist. Selle sätte eesmärk on leping säilitada olukorras, kus rikkumine on kergesti kõrvaldatav, ning see on kooskõlas VÕS §-s 193 sätestatud põhimõttega, mida Riigikohus on pidanud kohaldatavaks ka kestvuslepingute puhul. Lisaks täpsustati, et tasaarvestus ei piirdu üksnes üürinõudega, vaid hõlmab ka kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parendamiskulude ning tagatisraha nõudeid, lähtudes VÕS § 197 lg-st 1 ja üldisest tasaarvestuse loogikast.

**Lõige 3 ja 4 – täiendav tähtaeg ja hoiatamine.** § 316 täiendati selgesõnalise kohustusega anda üürnikule vähemalt 14-päevane täiendav tähtaeg koos hoiatusega lepingu ülesütlamise kohta. Kuigi täiendava tähtaja andmise kohustus tulenes ka varem VÕS § 114 ja § 196 koostoimest ning Riigikohtu praktikast, sooviti see õigusselguse huvides

---

<sup>18</sup> [Võlaõigusseaduse muutmise seadus \(üürisuhted\) 232 SE.](#)

seadusesse sõnaselgelt kirjutada. Samuti vähendab minimaalne tähtaeg vaidlusi mõistliku tähtaja sisu üle. Lisaks võimaldati täiendava tähtaja andmisel määrata, et võlgnevuse tasumata jätmise korral loetakse leping pärast tähtaja möödumist ülesöelduks, võimaldades nn „2-in-1“ avaldust. See vähendab üürileandja koormust ja on kooskõlas VÕS § 116 lg 5 analoogiaga, mille kohaldamist kehtvuslepingutele on Riigikohus tunnustanud.

**Lõige 5 – korduv makseviivitus.** Täiendava tähtaja andmata ülesütlemine lubati juhul, kui üürnik on eelneva aasta jooksul vähemalt kahel korral tasunud võlgnevuse alles täiendava tähtaja jooksul või pärast seda ning rikub kohustust uuesti. Muudatuse eesmärk oli vältida olukordi, kus täiendav tähtaeg muutub korduvaks ja sisuliselt tagajärjetuks, kuigi on ilmne, et maksehäired ei ole ajutise iseloomuga. Kaaluti ka eraldi alust nn kroonilise viivitamise puhuks, kuid sellest loobuti, kuna VÕS § 316 eesmärk on reguleerida rikkumisi, mille puhul on ülesütlemise põhjus eelduslikult *alati mõjuv*. Väiksemate, kuid süsteemsete rikkumiste korral jäeti üürileandjale võimalus tugineda VÕS § 313 üldalusele, nagu on (vähemasti äriruumi üürilepingu puhul) kinnitanud ka Riigikohus (nt lahend [3-2-1-54-10](#)).

**Lõige 6 – „olulise osa“ täpsustamine.** Sättesse lisati miinimumkriteerium, mille kohaselt loetakse *oluliseks osaks* vähemalt ühe kuu üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parendamiskulud. Eesmärk oli vältida vaidlusi väikeste summade üle ning tagada, et erakorraline ülesütlemine oleks seotud selgelt määratletava ja arvestatava rikkumisega, säilitades samas võimaluse hinnata konkreetse juhtumi eripära.

Võimalikud täiendavad muudatused ei tohiks lõhkuda nüüdseks omaks võetud põhimõttelisi valikuid.

### 3.2 Kohtupraktika

Riigikohtus ega ringkonnakohtud kõnealust sätet eluruumi üürilepingute kontekstis käsitlenud ei ole. Maakohtute praktikast olulisi rakendusprobleeme ei ilmnenu.

Ringkonnakohtute *varasemast praktikast* võiks käesoleva analüüsi jaoks olulisena välja tuua järgmised lahendid. Nendest viimase kohta võiks lisada kommentaari, et just sellise probleemi vältimiseks 2021.a seadust muudeti – sõnastati selgelt täiendava tähtaja andmise nõue. Muu hulgas on asjakohane meeldetuletus, et vastavalt VÕS § 196 lg-le 3 võib lepingu üles öelda üksnes *mõistliku aja* jooksul – VÕS üldosa sätted kipuvad üürilepingu eriregulatsiooni kohaldades ununema.

**TlnRnKo 15.11.2022, [2-20-9020/106](#).** Üüri saab alandada ka tagasiulatuvalt (*mis võib muuta üürivõla suurust*).

**TlnRnKo 17.03.2022, [2-20-1837/107](#)** (Muu oluline rikkumine) Üürilepingu VÕS § 315 lg 1 punkti 2 alusel (üürnik või asja allkasutaja rikub VÕS § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi – antud juhul naabritega arvestamise kohustust –

olulisel määral või tahtlikult) ülesütlemiseks ei olnud vajalik anda üürnikule rikkumise kõrvaldamiseks täiendavat tähtaega. VÕS §-i 315 võib pidada erinormiks § 196 lg 2 suhtes, sest see, millal tuleb anda rikkumise lõpetamiseks täiendav tähtaeg, on VÕS §-s 315 eraldi reguleeritud.

Vastavalt VÕS § 196 lg-le 3 võib ülesütlemiseks õigustatud isik lepingu üles öelda üksnes *mõistliku aja jooksul* pärast seda, kui ta ülesütlemise aluseks olnud asjaoludest teada sai. Ülesütlemistähtaja mõistlikkus võib varieeruda sõltuvalt lepingu liigist ja ülesütlemise asjaoludest, kuid ei saa reeglina siiski olla kuudepikkune. Kui ülesütlemise aluseks on vastaspoole jätkuv rikkumine, pikeneb eelduslikult ka ülesütlemistähtaeg.

**TlnRnKo 30.11.2018, [2-16-16864/68](#).** Üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks alust andvaks mõjuvaks põhjuseks on eelkõige VÕS §-des 314–319 nimetatud asjaolud. Juhul, kui mõjuvaks põhjuseks on üürniku poolne üürilepingu rikkumine, tuleb täiendavalt rakendada VÕS § 196 lg-s 2 sätestatud.

10.2. Vastavalt VÕS § 196 lg-le 2 võib kumbki lepingupool kestvuslepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist, kui lepingu erakorralise ülesütlemise mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust. Seega tuleneb nii VÕS §-st 108 kui ka sama seaduse § 196 lg-st 2, et üürilepingust tuleneva rahalise kohustuse rikkumisel võib üürileandja üürilepingu üles öelda siis, kui kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks määratud mõistlik tähtaeg lõppes tulemusteta, st üürnik jätab talle antud tähtpäevaks võla tasumata. Kui üürnik kõrvaldab rikkumise määratud tähtaja jooksul, siis tulenevalt VÕS § 316 lg-st 3, mille kohaselt üürileandjal ei ole sama paragrahvi esimeses lõikes nimetatud ülesütlemisõigust, kui üürnik täidab oma kohustuse enne ülesütlemist, ei ole üürileandjal õigust üürilepingut üles öelda.

10.3. VÕS § 196 lg-s 2 sätestatud täiendava tähtaja andmise kohustus on olemuselt hea usu põhimõtte väljendus (vrd nt lepingust taganemise kohta sarnaselt Riigikohtu 1. aprilli 2009 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-18-09, p 14). Hea usu põhimõtte kohaldamine on õiguse kohaldamine, mida kõigi astmete kohtud saavad teha TsMS § 436 lg 7, § 652 lg 8 ja § 688 lg 2 kohaselt sõltumata poolte õiguslikest väidetest [...] Seega on ka VÕS § 196 lg 2 kohase tähtaja andmise eelduse kontrollimine õiguse kohaldamine, mis ei eelda poole sellekohast taotlust. Järelikult võis kostja vastava väite esitada apellatsioonkaebuses, sest maakohus pidanuks täiendava tähtaja andmist või selle andmise vajaduse puudumist kontrollima omal algatusel.

10.4. Hageja ei toonud esile, et linn üürileandjana oleks kostjale andnud täiendava tähtaja. Seega tuleb sisuliselt kontrollida, kas esineb mõni VÕS § 116 lg 2 p-des 2–4 sätestatud eranditest, mis lubavad lepingu ülesütlemist ka täiendavat tähtaega määramata. Hageja avaldas ringkonnakohtule, et ta soovib tugineda kõigile

kolmele alusele, aga samas ei ole hageja nende esinemist sisuliselt esile toonud ega tõendanud. Praktiliselt piirduvad hageja väited sellega, et *kostja on regulaarselt üüri maksmisega hilinenud*.

10.5. Hageja ei põhjendanud, *milles võiks seisneda linna huvi üüri maksmise rahalise kohustuse täpse täitmise vastu VÕS § 116 lg 2 p 2 tähenduses*. Samas on kostja jätkuvalt tuginenud sellele, et tema eest tasub üüriarved vähemalt osaliselt sotsiaalhoolekande osakond, st sisuliselt linn ise.

10.6. VÕS § 116 lg 2 p 3 järgi eeldatakse kohustuse rikkumise olulisust, kui kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu. Seega on oluline, milline on lepingu rikkuja enese suhtumine rikkumisse (tahtlus) või hooletus olulisel määral lepingu täitmisel (raske hooletus). Tahtlust või rasket hooletust ei eeldata. Vaidluse korral peab seda tõendama lepingu ülesütlemisele tuginev pool, st käesoleval juhul hageja. Kuna üürilepingust tuleneva rahalise kohustuse täitmine on piiramatult oleks VÕS § 196 lg 2 teise lause ja VÕS § 116 lg 2 p 3 juhuga tegemist siis, kui üürnik on üüri maksmisest tahtlikult keeldunud (Riigikohtu 20. detsembri 2004 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-146-04, p 23). Käesoleval juhul tugineb kostja aga läbivalt sellele, et viivitused üüri tasumisel on tingitud arvete hilisest esitamisest ning teatavatest arusaamatustest kostja ja sotsiaalhoolekande osakonna vahelises suhtluses. Hageja ei toonud esile, et kostja keelduks üüri maksmast.

10.7. VÕS § 116 lg 2 p 4 tähenduses on lepingurikkumine oluline ka siis, kui kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi. *Kuigi hageja tugines hagi esitades kostja uuele võlale linna ees, siis ei nähtu hageja esile toodud asjaoludest tervikuna, et saaks eeldada kostjapoolset üüri maksmata jätmist ka edaspidi*.

10.8. Eelnevast tuleneb, et VÕS § 116 lg 2 p-des 2–4 sätestatud erandlikke olukordi käesoleval juhul ei esine ning linn pidi andma kostjale enne üürilepingu ülesütlemist täiendava tähtaja.

Järgmine lahend toob välja olulise põhimõtte: üürileandja ei pea lahendama võlgnikest üürnike eluruumi probleemi, ka siis mitte, kui tegemist on töövõimetuspensionäridega. Täna ses turu- ja sotsiaalkaitse olukorras on üldse küsitav, kas üürnik peaks saama nõuda üürileandjalt üürilepingu pikendamist lausa kuni kolmeks aastaks (VÕS § 326 lg 2).

**TlnRnKo 22.12.2020, [2-17-18452/141](#)** Kuna korraline ülesütlemine on esitatud 07.01.2018, siis loeb kohus üürilepingud lõppenuks 07.04.2018, s.o VÕS §-s 312 lg 1 märgitud kolme kuu möödumisel. Korraline ülesütlemisavaldus vastas VÕS § 325 lg 2 tingimustele. Ühtegi VÕS § 327 lg-s 1 märgitud alust ei esine. Kohus viitas VÕS § 327 lg-tele 2 ja 3 ning märkis, et kuigi hageja on üürilepingud korraliselt üles öelnud pärast käesoleva tsiviilasja menetlusse võtmist, siis ei tähenda see

automaatselt, et ülesütlemine oleks vastuolus hea usu põhimõttega. Hageja on tuginenud sellele, et kostjad ei ole korrektselt ei üüri ega ka kõrvalkulusid tasunud ning neil on tekkinud võlgnevus. Seega on käesoleval juhul tegemist VÕS § 327 lg-s 3 märgitud erandiga.

Kostjate nõue üürilepingu pikendamiseks 5 aasta võrra ning viivise vähendamiseks jääb rahuldamata. Maakohus viitas VÕS § 326 lg-le 2 ja § 328 lg-le 1 ning märkis, et kostjad ei ole veenvalt kohtu ette toonud selliseid asjaolusid, mis annaksid aluse järeldada, et lepingu lõppemisega kaasneksid üürniku või tema perekonna jaoks rasked tagajärjed. Kohus möönab, et kostjate puhul on tegemist mittetöötavate pensionäridega, kostjal I on tuvastatud raske puue ning kostjal III keskmine puue. Samas ei ole kostjad tõendanud, et neil ei oleks võimalust taotleda sotsiaaleluruumi linnalt või et sellest oleks keeldutud. *Samuti ei ole kostjad tõendanud, et neil puudub täielikult võimalus otsida endale teine üürikorter. Üürilepingu pikendamine läheks vastuollu ka üürileandja õigustatud huvidega. Üürileandjapoolset üürilepingu täitmist ei saa eeldada, kui üürnik ise lepingut korrektselt ei täida.* Käesoleval juhul on eelkõige oht, et üürnikud ei suuda oma lepingulisi kohustusi korrektselt täita, s.o tasuda üüri ja kõrvalkulusid.

Asjaolu, et kostjate puhul on tegemist mittetöötavate pensionäridega, ei tähenda, et nendega ei saa üürilepingut üles öelda. Samuti peavad nad täitma üürilepingust tulenevaid kohustusi, sh tasuma korteri kasutamise ja kõrvalkulude eest. Üürilepingu ülesütlemine on üürileandja seadusest tulenev õigus ja see ei ole vastuolus heade kommetega. Üürilepingute ülesütlemine ei ole vastuolus ka hea usu põhimõttega VÕS § 327 lg 2 alusel, kuna vaidlust ei ole selle üle, et kostjatel oli võlgnevus. Maakohus leidis põhjendatult, et üürilepingute pikendamiseks puudub alus. *Üürileandja ei pea lahendama kostjate eluruumi probleemi.* Kostjatel on võimalik taotleda sotsiaaleluruum Tallinna linnalt.

### 3.3 Põhiõiguslik raamistik ja EIK praktika

Üürilepingu erakorralise ülesütlemise ja sellele järgneva eluruumist väljatõstmisega kaasneb intensiivne sekkumine isiku kodu puutumatusse õigusesse (PS § 33; EIÕK art 8). Euroopa Inimõiguste Kohtu (EIK) väljakujunenud praktika kohaselt<sup>19</sup> on selline sekkumine lubatav üksnes juhul, kui see toimub seaduse alusel, teenib legitiimset eesmärki – eeskätt teiste isikute, sh üürileandja omandi ja lepinguliste õiguste kaitset – ning on demokraatlikus ühiskonnas vajalik ja proportsionaalne.<sup>20</sup>

EIK on järjepidevalt rõhutanud, et kodu kaotuse ohu korral peab isikul olema *reaalne ja tõhus võimalus* vaidlustada väljatõstmise õiguspärasus ja proportsionaalsus sõltumatus

<sup>19</sup> Varasema EIK praktika kohta vt [Isikute väljatõstmine täitemenetluses](#) lk 30–32.

<sup>20</sup> Nt [McCann vs. Ühendkuningriik](#) (13.05.2008, nr 19009/04), [Yordanova jt vs. Bulgaaria](#) (24.04.2012, nr 25446/06), [Bjedov vs. Horvaatia](#) (29.05.2012, nr 42150/09) ja [Jansons vs. Läti](#) (08.11.2022, nr 1434/14).

kohtus. See põhimõte on selgelt sõnastatud 2008. aastal tehtud lahendis [McCann vs. Ühendkuningriik](#)<sup>21</sup>, milles kohus leidis, et EIÕK art 8 eeldab vähemalt seda, et isikul oleks võimalik lasta kohtul hinnata, kas väljatõstmine on *konkreetsetel asjaoludel proportsionaalne*.<sup>22</sup> See minimaalne kaitse tase on peamiselt *protseduuriline*, kuna ei käsitle proportsionaalsuse hindamist ega künnist, millest alates väljatõstmine rikub õigust kodule. Tegemist oli pöördelise kohtuasjaga, mis tõi proportsionaalsuse kriteeriumi esiplaanile nii kohtupraktikas kui ka teaduskirjanduses.<sup>23</sup> Põhiõiguslik kaitse ei seisne *aja pikendamises*, vaid õigeaegses ja sisulises proportsionaalsuse hindamises.

Kohus leevendas McCanni kohtuasja mõju 2016. aastal, kui tunnustas kohtuasjas [Vrzić vs. Horvaatia](#)<sup>24</sup> esmakordselt<sup>25</sup> selgesõnaliselt, et põhimõte, mille kohaselt *igal isikul*, keda ähvardab kodu kaotamine, peab olema võimalus lasta meetme proportsionaalsust hinnata sõltumatul kohtul, ei kohaldu *automaatselt* olukordades, kus valduse väljanõudmist taotleb *eraisik või eraettevõtte*.<sup>26</sup> Sellistel juhtudel võib huvide tasakaalu saavutada *seadusandluse tasandil*.<sup>27</sup>

Hiljem kinnitas EIK seda põhimõtet kohtuasjas [F.J.M. vs. Ühendkuningriik](#)<sup>28</sup>. Kohus selgitas, et eraomandis oleva eluruumi valduse väljanõudmise korral on määravaks asjaolu, et pooled on *vabatahtlikult astunud lepingulisse suhtesse ning seadusandja on selle raames ette näinud tasakaalu üürniku EIÕK art 8 järgsete õiguste ja üürileandja omandiõiguse (protokoll nr 1 art 1) vahel*. Kohus rõhutas, et kui kohtud saaksid selle seadusandja poolt kujundatud tasakaalu kõrvale jätta ja nõuda igal juhul täiendavat individuaalset proportsionaalsuse hindamist, tähendaks see konventsiooni vahetut kohaldamist eraisikute vahelistes suhetes ning muudaks poolte vabalt võetud lepingulised õigused ja kohustused ebakindlaks.<sup>29</sup>

---

<sup>21</sup> [McCann vs. Ühendkuningriik](#) (13.05.2008, nr 19009/04).

<sup>22</sup> [McCann vs. Ühendkuningriik](#) (13.05.2008, nr 19009/04), p 50.

<sup>23</sup> Nt Bates, J. (2019). When “Any Person” Doesn’t Mean “Everyone”: FJM v UK, Proportionality and the Private Rented Sector. *Judicial Review*, 24(2), 69–75. <https://doi.org/10.1080/10854681.2019.1636540>; Vols, M. (2019), European law and private evictions: property, proportionality and vulnerable people, *European Review of Private Law*, 29, pp. 719-752, DOI:[10.54648/ERPL2019040](https://doi.org/10.54648/ERPL2019040).

<sup>24</sup> [Vrzić vs. Horvaatia](#) (nr 43777/13, 12. juuli 2016). Vrzići kohtuasja hagejad kasutasid vabatahtlikult oma kodu laenu tagatisena ja nõustusid, et kui nad ei suuda oma võlgu tasuda, on võlausaldajatel õigus nõuda võla tagasimaksmist oma maja müügi kaudu, mis ka täpselt nii juhtus. Teisisõnu, hagejad nõustusid, et nad võidakse välja tõsta, kui nad ei täida oma lepingulisi kohustusi. Seetõttu otsustas kohus, et artiklit 8 ei ole rikutud, hoolimata sellest, et sõltumatu kohus ei olnud teinud proportsionaalsuse hindamist.

<sup>25</sup> Vt kommentaari nt <https://cornerstonebarristers.com/human-rights-private-rented-sector-end-road/>

<sup>26</sup> [Bruijn](#), M. X Factors and Tipping Points in Eviction Cases: A Statistical Analysis of Eviction Litigation of the European Court of Human Rights, *Human Rights Law Review*, Volume 24, Issue 4, December 2024, ngae025, <https://doi-org.ezproxy.utlib.ut.ee/10.1093/hrlr/ngae025>

<sup>27</sup> [Vrzić vs. Horvaatia](#), p 67.

<sup>28</sup> [F.J.M. vs. Ühendkuningriik](#) (nr 76202/16, 06.11.2018).

<sup>29</sup> [F.J.M. vs. Ühendkuningriik](#), p 42.

EIK pidas seejuures õigustatuks, et seadusandja oli arvestanud ka *üldist avalikku huvi eraüürisektori toimimise ja elavdamise vastu*<sup>30</sup> ning leidis, et üürnik, kes oli selliste seaduslike tingimustega nõustunud, ei saa pärast lepingu lõppemist nõuda täiendavat kohtulikku proportsionaalsuse kontrolli, kuna see oleks eraüürisektorile *täielikult ettearvamatu ja potentsiaalselt väga kahjulik*.<sup>31</sup> Pealegi oli seadusandja juba ette näinud võimaluse lükata tavapärase neljateistkümne päeva pikkune valduse loovutamise tähtaeg erandlikel asjaoludel edasi kuni kuue nädala võrra.<sup>32</sup>

Õiguskirjanduses spekulieritakse siiski, kas kohus oleks teinud teistsuguse otsuse, kui hageja oleks vaidlustanud lühiajalise üürilepingu olemuse või õigusakti, mille eesmärk on tasakaalustada üürileandjate ja üürnike õigusi ja huve.<sup>33</sup> Ühel meelel ollakse aga selles, et EIK ei ole kehtestanud üldist keeldu proportsionaalsuse hindamisele eraõiguslikes väljatõstmisjuhtumites. Selle asemel keskendub kohus sellele, kas üürilepingu tingimused olid *vabatahtlikult ja selgelt kokku lepitud*: proportsionaalsuse hindamine jääb asjakohaseks juhtudel, kus lepingulised kohustused on vähem selged või panevad väljatõstetavale isikule liigse koormuse.<sup>34</sup>

Kokkuvõttes ei tulene EIÕK art-st 8 nõuet ei pikaajalisele ajaraamile ega automaatsele individuaalsele proportsionaalsuse hindamisele, eriti olukordades, kus väljatõstmist taotleb *erasektori kinnisvaraomanik selge omandiõiguse alusel* ning vaidlus lahendatakse *etteennustatavas õigusraamistikus*. Sellisel juhul võib *seadusandja tasandil* läbi viidud huvide kaalumine olla piisav ning konventsioon ei eelda täiendavate menetluslike ega ajaliste garantiide kehtestamist.

Üürilepingu erakorralise ülesütleamise ajaraami proportsionaalsuse hindamisel EIÕK art 8 ja PS § 33 kontekstis ei ole otsustav üksnes lepingu lõpetamise materiaalõiguslikud eeldused, vaid *kogu ajaraam* alates maksekohustuse rikkumisest kuni eluruumi tegeliku

---

<sup>30</sup> 1988. aasta eluasemeseadus peegeldab riigi hinnangut selle kohta, kus tuleks leida tasakaal eluruumi üürnike artiklis 8 sätestatud õiguste ja erasektori üürileandjate protokollis nr 1 artiklis 1 sätestatud õiguste vahel. Ülemkohtu otsusest selgub, et tasakaalu saavutamisel võtsid ametiasutused muu hulgas arvesse üldsuse huvi erasektori eluruumide üüritoru elavdamise vastu, mille saavutamiseks oli kohtu arvates parim viis lepingulise kindluse ja seaduse ühtse kohaldamise tagamine. [F.J.M. vs. Ühendkuningriik](#), p 43.

<sup>31</sup> [F.J.M. vs. Ühendkuningriik](#), p 43. Kriitiliselt nt: Casla, Koldo (2022) *Unpredictable and damaging? A human rights case for the proportionality assessment of evictions in the private rental sector*. European Human Rights Law Review, 2022 (3). pp. 253-272.

<sup>32</sup> Tähtajatu üürilepingu puhul on üürileandjal õigus lõpetada leping kahekuulise etteteatamisega 1988. aasta eluasemeseaduse § 21 alusel. [F.J.M. vs. Ühendkuningriik](#), p 44.

<sup>33</sup> [Michelle Bruijn](#) X Factors and Tipping Points in Eviction Cases: A Statistical Analysis of Eviction Litigation of the European Court of Human Rights; Human Rights Law Review, Volume 24, Issue 4, December 2024, ngae025, <https://doi-org.ezproxy.utlib.ut.ee/10.1093/hrlr/ngae025>; Vols, M. (2019). European law and private evictions: property, proportionality and vulnerable people. European Review of Private Law, 27(4), 719-752.

<sup>34</sup> [Michelle Bruijn](#) X Factors and Tipping Points in Eviction Cases: A Statistical Analysis of Eviction Litigation of the European Court of Human Rights, Human Rights Law Review, Volume 24, Issue 4, December 2024, ngae025, <https://doi-org.ezproxy.utlib.ut.ee/10.1093/hrlr/ngae025>

vabastamiseni. EIK praktika ei käsitle väljatõstmist isoleeritud toiminguna, vaid protsessina, mille kogumõju isiku kodu puutumatus õigusele tuleb hinnata tervikuna. Sellest vaatenurgast on oluline arvestada nii maksetähtaja regulatsiooni, lepingu ülesütlemisele eelnevaid ja järgnevaid tähtaegu kui ka kohtuliku ja täitemenetlusliku ajakulu koosmõju.

### 3.4 Lahendused teistes riikides

**Šveitsi** võlaõigusseadustiku (CO)<sup>35</sup> art 257d kohaselt peab üürnikule andma vähemalt 30-päevase täiendava tähtaja, hoiatades, et tähtaja jooksul tasumata jätmise korral öeldakse lepingu üles. Tähtaeg on kohustuslik ja sellest ei saa lepinguga loobuda. Kui üürnik täiendava tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, võib üürileandja lepingu üles öelda vähemalt 30-päevase etteteatamisega, nii et see lõpeks kalendrikuu viimasel päeval (art 257d lg 2 CO). Üürnik võib ülesütlemise vaidlustada, kui see oleks rikkumise raskust arvestades ebaproportsionaalne, eelkõige marginaalse võlgnevuse või lühiajalise viivituse korral. Samas ei ole art 257d CO kohaldatav olukorras, kus üürnik tasub üüri korduvalt hilinemisega, kuid alati enne täiendava tähtaja lõppu; sellisel juhul võib üürileandja lepingu üles öelda *mõjuval põhjusel* (art 266g CO), st usaldussuhte olulise rikkumise tõttu (vrd VÕS § 313 lg 1). Kogu ajaraam on etteennustatav ja seaduses piiritletud. Proportsionaalsuse kaalumise on tehtud seadusandja tasandil, kohtu roll piirdub erandlike olukordadega.

**Saksa** tsiviilseadustiku (BGB)<sup>36</sup> § 543 lg 1 kohaselt võib kumbki pool üürilepingu etteteatamistähtajata üles öelda, kui selleks esineb *mõjuv põhjus* (vrd VÕS § 313 lg 1). BGB § 543 lg 2 p 3 järgi on mõjuvaks põhjuseks mh olukord, kus üürnik on üüritasu või selle *olulise osaga* viivituses *kahel üksteisele järgneval maksetähtpäeval* või kui võlgnetav summa ületab rohkem kui *kahe kuu üüritasu*. Oluliseks loetakse vähemalt *ühe kuu üüri summa* (BGB § 569 lg 3 p 1). Sellisel juhul on üürileandjal õigus leping *koheselt* üles öelda. Ülesütlemine on siiski välistatud, kui üürnik täidab kohustuse enne ülesütlemist või esitab viivitamatult pärast ülesütlemisteate saamist tasaarvestusavalduse, eeldusel et vastunõue ei ole ilmselgelt põhjendatu (BGB § 543 lg 2 p 3; vrd varem kehtinud VÕS § 316 lg 2). Lisaks muutub eluruumi üüri puhul ülesütlemine kehtetuks, kui üürnik tasub kahe kuu jooksul pärast väljatõstmishagi esitamist kogu selleks ajaks sissenõutavaks muutunud üüri ja kahjuhüvitised või kui avaliku võimu kandja võtab maksekohustuse üle (BGB § 569 lg 3 p 2). See kaitse ei rakendu, kui sama alus on eelneva kahe aasta jooksul juba kord ülesütlemise kehtetuks muutunud.

**Austria** üüriseaduse (MRG)<sup>37</sup> kohaldamisalasse kuuluvate eluruumi üürilepingute puhul on lepingu erakorraline (mõjuval põhjusel) lõpetamine üürileandja poolt võimalik üksnes

<sup>35</sup> Swiss Code of Obligations (CO), 30 March 1911, SR 220. [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317\\_321\\_377/en](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/27/317_321_377/en).

<sup>36</sup> Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>.

<sup>37</sup> Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht. [Mietrechtsgesetz – MRG](#).

*kohtus*. Mõjuv põhjus on mh see, kui üürnik on üüri maksmisega tavapärasest või varem antud tähtjast rohkem kui *kaheksa päeva* hilinenud, hoolimata pärast tähtaja möödumist saadetud meeldetuletusest (§ 30 lg 2 p 1 MRG). Samas on üürnikul ulatuslik heastamisõigus: kui üürnik tasub kogu võlgnevuse enne kohtuliku arutamise lõppu, loetakse lõpetamise alus üldjuhul kõrvaldatuks ja leping jääb kehtima (§ 33 lg 2 MRG). Kui üürnik viivitab maksetega *korduvalt*, kuid kõrvaldab võlgnevuse iga kord enne § 33 MRG järgi määravat tähtaega, võib lepingu lõpetamine tulla kõne alla üksnes üldise lepinguõiguse alusel *olulise põhjuse tõttu* (§ 1118 ABGB<sup>38</sup>), st usaldussuhte tõsise ja kestva rikkumise tõttu.

Lisaks Šveitsi, Saksa ja Austria õigusele kinnitavad ka Põhjamaade ja teiste riikide õiguskorrad, et põhiõiguslik proportsionaalsus ei eelda pikka ajavaru, vaid pigem varajast sekkumist, selget hoiatust ning menetluslikult kontsentreeritud kontrolli.

**Rootsi** õiguses (maaseadus, 12. ptk)<sup>39</sup> kaotab üürnik õiguse eluruumi kasutada, kui ta on üürimaksuga viivituses *rohkem kui ühe nädala* (§ 42 p 1). Ülesütlemise hoiatus saadetakse nii üürnikule kui ka kohalikule sotsiaalasutusele. Kui võlgnevust ei tasuta *kolme nädala jooksul*, võib üürileandja lepingu *etteteatamiseta lõpetada* ja nõuda väljatõstmist (§ 44). Täiendavat tähtaega ei pea andma üürnikule, kes on *korduvalt* samal alusel lepingut rikkunud. Üürileandja võib pöörduda otse täitev ameti (Kronofogden) poole. Avaldus, kui see on üürnikule kätte toimetatud, asendab ülesütlemisteadet. Üürniku vastuväite korral suunatakse asi kohtusse.<sup>40</sup> Keskseks elemendiks on niisiis varajane ja institutsionaliseeritud hoiatus. Oluline on, et sotsiaalne kaitse realiseerub paralleelselt, mitte ajaraami pikendamise kaudu.

**Soome** eluruumide üüriseaduse<sup>41</sup> § 61 lg 1 p 1 kohaselt võib üürileandja lepingu *etteteatamistähtajata* üles öelda, kui üürnik on viivituses üürimaksuga, *v.a juhul, kui rikkumine on vähese tähtsusega*. Täiendava tähtaja andmine ega eelnev hoiatus *ei ole nõutav*. Üürileandja peab lepingu üles ütlemata *mõistliku aja jooksul* pärast rikkumisest teadasaamist, välja arvatud juhul, kui rikkumine kestab. Kohtupraktikas on asunud seisukohale, et *kahe- kuni neljakuuline* tasumata üür võib õigustada lepingu erakorralist ülesütlemist täiendavat tähtaega andmata, eriti kui tegemist on korduva viivitamisega. Kohtud arvestavad rikkumise hindamisel ka muid asjaolusid, sh poolte positsiooni. Mõnes lahendis on peetud äriühingust üürileandja puhul lubatavaks kõrgemat taluvusläve, kuigi sellise vaheteo suhtes on esitatud ka kriitikat.<sup>42</sup> Proportsionaalsus hinnatakse ühekordselt kohtulahendis ning täitemenetluses ei lisandu automaatselt uut ajavaru.

---

<sup>38</sup> [Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch](#) (ABGB).

<sup>39</sup> [Jordabalk](#) (1970:994).

<sup>40</sup> [National Report for Sweden](#), p 98-99.

<sup>41</sup> [Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki](#) (481/1995).

<sup>42</sup> [National Report for Finland](#), p 144.

**Taani** üüriseaduse<sup>43</sup> (Lejeloven) § 182 kohaselt peab üürnikule esmalt (mitte varem kui 3 tööpäeva pärast maksetähtaega) esitama kirjaliku nõude ja andma 14-päevase täiendava tähtaja. Selle edutul möödumisel võib lepingu koheselt üles öelda. Üürileandjal on õigus nõudmistasule (2026. aastal 335 Taani krooni (u 45 eurot)). Kui üürnik talle antud tähtajal eluruumi ei vabasta, pöördub üürileandja kohtu täitmisosakonda (*fogedretten*)<sup>44</sup>, üürniku sisuliste vastuväidete korral (nt rikkumise olulisus, tasaarvestus) menetleb asja nn eluasemekohus (*boligretten*)<sup>45</sup>. Põhimõtteliselt ei eelda süsteem pikaajalist viivitust enne lepingu lõpetamist; ka väga väike võlgnevus (sh alla ühe kuu üür) ei muuda rikkumist automaatselt ebaoluliseks, kuid võib seda olla koos muude asjaoludega.<sup>46</sup>

**Hollandi** õiguses<sup>47</sup> ei anna üksik makseviivitus üldjuhul alust üürilepingu lõpetamiseks. Kohtupraktika kohaselt peetakse lepingu lõpetamiseks piisavaks ligikaudu kolme kuu üürivõlgnevust, kuid otsus tehakse juhtumipõhiselt. Üürileandja peab teavitama viivituses võlgnikust kohaliku omavalituse võlanõustamisteenistust<sup>48</sup> ning võib seejärel pöörduda lepingu lõpetamiseks kohtu poole. Makseviivituste puhuks on lubatud kokku leppida leppetrahv, kuid ka selle suhtes kohaldub proportsionaalsuse kontroll.

**Luksemburgi** õiguses<sup>49</sup> on üüri tasumine üürniku keskne kohustus ning selle rikkumine võib anda aluse lepingu koheseks lõpetamiseks. Paljudes üürilepingutes sisalduvad automaatse lõppemise klauslid on kohtupraktikas lubatud, kuid kohus kontrollib siiski hea usu ja proportsionaalsuse järgimist, eriti eluruumi üüri puhul. Üürileandja peab lepingu lõpetamiseks ja väljatõstmiseks pöörduma kohtusse.<sup>50</sup>

**Kanada** (Québeci) tsiviilseadustiku<sup>51</sup> kohaselt võib üürileandja nõuda lepingu lõpetamist ja üürniku väljatõstmist, kui üürnik on üürimaksega viivituses üle kolme nädala või kui tegemist on lühemate viivitustega, aga need on korduvad ja häirivad üürileandja õigustatud huve (CcQ art 1971). Kui viivitus ületab kolm nädalat, on kohtu kaalutlusruum minimaalne, sõltumata võlgnevuse suuruselt (CcQ art 1973). Üürnik võib võla tasuda kuni otsusest teadasaamiseni, millisel juhul väljatõstmise otsus ei kehti (CcQ § 1883). Erikohus

---

<sup>43</sup> [Lejeloven](#), nr 341, 22.03.2022.

<sup>44</sup> Advokaadibüroo Krarup selgitab, et tavaliselt kulub üürniku üürilepingust väljatõstmiseks 3–5 nädalat. <https://krarup.as/ophaevelse-naar-lejer-misligholder-sin-lejekontrakt/>.

<sup>45</sup> Eluasemekohus võib koosneda kolmest kohtunikust, kellest kaks on eluaseme kaaskohtunikud, kui pooled seda soovivad. Eluaseme kaaskohtunikud määravad üürileandjate ja üürnike organisatsioonid nii, et igale kohtuasja poolele määratakse üks kohtunik. Vt nt <https://domstoldk.euwest01.umbraco.io/alle-emner/boligret/>, <https://www.boligretssag.dk/boliglaegdommere-hvad-er-det/>

<sup>46</sup> [Intra-team Comparison Report for Denmark, Finland, Sweden](#), p 50.

<sup>47</sup> [Burgerlijk Wetboek \(BW\) Boek 7](#), art 231.

<sup>48</sup> Nõue kehtib 1. jaanuarist 2021, vt nt <https://www.russell.nl/en/publication/rent-arrears-eviction/>

<sup>49</sup> [Loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation](#).

<sup>50</sup> [Intra-team Comparison Report for Austria, Germany, Luxembourg](#), pp 34-35.

<sup>51</sup> [Code civil du Québec](#)

(*Tribunal administratif du logement*) lahendab sellised vaidlused kiirmenetluses, korraldades istungi tavaliselt 30–45 päeva jooksul.

Seega näitab teiste riikide kogemus, et EIÕK art 8-ga on kooskõlas erakorralise ülesütleamise süsteem, mis reageerib makseviivitusele varakult, näeb (reeglina) ette selge ja lühikese täiendava tähtaja ning välistab ajavaru (automaatse) kuhjumise täitemenetluses. Tegemist on normatiivselt piiritletud ja ette ennustatava ajaraamiga, mis annab üürnikule tegeliku võimaluse rikkumise heastada, kuid ei võimalda ajateguri kuritarvitamist.

Praegu on Eestis normatiivne terviklik ajaraam järgmine:

1. maksetähtaeg, milleks on vaikumisi kuu lõpp
2. makseviivitus (2 kuud)
3. täiendav tähtaeg (14 p)
4. lepingu kohene ülesütlemine
5. kohtumenetlus (või üürikomisjon)
6. kohtulahend, mis kohustab eluruumi vabastama
7. täitemenetlus, kus täitur:
  - annab uue vabatahtliku täitmise tähtaja kuni 3 kuud
  - sunniviisiline väljatõstmine

Eesti kehtiv üüriregulatsioon võimaldab teatud osas ajavaru kuhjumist nii materiaaõiguses (maksetähtaeg, täiendav tähtaeg ja VÕS § 316 künnised) kui ka sellele järgnevas kohtu- ja täitemenetluses (vt 4. ptk). Järeldub, et üürilepingu erakorralise ülesütleamise ajaraami mõningane lühendamine ei oleks põhiõiguste seisukohalt problemaatiline, kui see järgib Šveitsi mudeliga sarnast loogikat<sup>52</sup>: varajane ja selge hoiatus, piiratud täiendav tähtaeg ning kohtuliku sekkumise võimalus erandjuhtudel. Vastupidi – selline lahendus võib paremini vastata proportsionaalsuse nõudele, kui süsteem, kus ajategur koguneb mitmes menetlusfaasis ilma selge normatiivse põhjendusega.

**Materiaalõiguse tasandil** on seejuures olulised järgmised elemendid:

- 1) maksetähtaeg,
- 2) mida pidada „oluliseks rikkumiseks“,
- 3) täiendava tähtaja andmise kohustus,
- 4) lepingu lõpetamine kujundusõiguse kaudu,
- 5) ülesütleamise etteteatamistähtaeg,
- 6) võimalus heastada.

### 3.5 Maksetähtaeg

Maksetähtaja küsimuses on Põhjamaad ühtsed: kui ei ole teisiti kokku lepitud, tuleb üür

---

<sup>52</sup> Eesti mudel juba järgib Šveitsi õiguse üldist loogikat (hoiatus + täiendav tähtaeg), kuid „käivituskünnis“ on seotud kahe maksetähtpäeva või kahe kuu võlaga.

*ette maksta*. Rootsis tuleb üür tasuda eelneva kalendrikuu viimase tööpäeva jooksul<sup>53</sup>, Taanis kuu kaupa ette (praktiliselt 1. päeval)<sup>54</sup>, Soomes hiljemalt üüriperioodi 2. tööpäeval<sup>55</sup>. Sarnane on lahendus Saksa õiguses – üür tuleb tasuda mitte hiljem kui 3. tööpäeval<sup>56</sup>, Austrias 5. kuupäeval<sup>57</sup>. Lähedal on ka Poola – vaikumisi tuleb üür tasuda vastava kuu 10. kuupäevaks.<sup>58</sup>

Šveitsis aga on vaikumisi tähtaeg perioodi lõpp – siit ka eeskujuga Eestile, kuid reeglina lepitakse kokku kohustuses maksta üür ettemaksuna.<sup>59</sup> Leedus aga on vaikumisi tähtaeg järgmise kuu 20. päev.

Kehtiva õiguse kohaselt muutub üür vaikumisi sissenõutavaks vastava arvestusperioodi lõpus (VÕS § 294). Võrdluses mitme teise Euroopa riigiga, kus vaikumisi on üüri maksetähtaeg arvestusperioodi alguses, nihutab Eesti õigus juba rikkumise *esmast tuvastamist* ajaliselt edasi ja jätab ajariski süsteemselt üürileandja kanda. Selle tulemusel pikeneb ajaraam enne, kui VÕS § 316 kohaldamine üldse võimalikuks muutub. On õige, et *ulatusliku ettemakse* kokkulepe on üürniku jaoks ohtlik, ja tegemist võib olla ka tühise tüüptingimusega<sup>60</sup>, kuid praegu on kõne all siiski mõistliku kokkuleppe kehtestamine vaikesättena. Ei ole väga sage, et eluruumil ilmnevad ootamatud puudused, mis takistavad selle kasutamist määral, mis annaks üürnikule õiguse ettemakstud üür tagasi nõuda.

VÕS § 294 allikad on sätete kommentaaride kohaselt BGB §§ 579 ja 556b lg 1 (eluruumi üürilepingu osas); OR art 257c; ABGB § 1100.<sup>61</sup> Kommentaaridest ei selgu, miks valiti Šveitsi ja mitte Saksa variant. Professionaalse üürileandja puhul ei ole ilmselt probleemiks leppida kokku varasem jooksva kuu kuupäev, kuid vaikesäte võiks pakkuda parema kaitse just üürileandjale, kellel puudub võimekus erikokkuleppeid sõlmida.

### 3.6 Erakorralise ülesütleamise eeldused

Eesti lepinguõiguse seaduspõhisust ja vajaliku ettenähtavuse põhimõtet arvestades peaks kohtu diskretsioon ülesütleamise eelduste küsimuses olema pigem vähene ning erakorralise *ülesütleamise eeldused* tuleks reguleerida seaduses täpsusega, mis võimaldaks turuosalistel oma käitumist piisava kindlusega planeerida. Teisisõnu tuleks vältida määratlemata õigusmõisteid ning kohtu kaalutusruumi liiga suureks jätmist. Eesti õiguses tuleks jääda olemasoleva süsteemi juurde selles osas, mis puudutab ülesütleamise teostamist *kujundusõiguse* ja mitte kohtuliku nõudena. Tuleks püüda esmalt olemasolevat

<sup>53</sup> [Jordabalken \(12 kap.\) § 20.](#)

<sup>54</sup> [Lejeloven § 58](#)

<sup>55</sup> [Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta](#), § 34.

<sup>56</sup> [BGB Art 556b.](#)

<sup>57</sup> [MRG § 15 lg 3.](#)

<sup>58</sup> [Kodeks cywilny / Art. 669.](#)

<sup>59</sup> Art. 257c CO.

<sup>60</sup> VÕS § 294 komm, p 3.

<sup>61</sup> VÕS § 294 komm, p 2.

harjumuspärast struktuuri lõhkumata eesmärgid saavutada. Hoiduda tuleks ka uute erisuste tekitamisest VÕS üldosa ja eriosa vahel. Võimalusel tuleks järgida väljakujunenud ja omaks võetud kohtupraktika põhimõtteid. Lisaks tuleb kontrollida, et abivajajast teavitamine kohaliku omavalitsuse sotsiaalosakonnale toimuks praktikas rutiinina ning omavalitsustel oleks võimekus abivajadusele ka vastata.

Meenutame K. Seina ja K. Urgase<sup>62</sup> ettepanekud seaduse 2021. a muudatuste eel:

1) säilitada Šveitsi õiguse eeskujul täiendava maksetähtaja andmise kohustus, kuid lubada seda teha *põhimõtteliselt kohe üürniku viivituse sattumisel* või vähemalt praegusest lühema viivituses olemise aja möödumisel või väiksema võlgnevuse korral;

2) ja/või Saksa õiguse eeskujul täiendava maksetähtaja andmise kohustusest loobumist ja see selgelt seadusesse sisse kirjutada.

Kuigi Eesti lepinguõigus on rajasõltuvuses germaani õigusperekonnast, ei peaks konkreetses küsimuses välistama ka Põhjamaade eeskuju (vt p 3.4 ja 3.5).

Rahalise kohustuse täitmise viivitamine *ei ole* reeglina *oluline lepingurikkumine*.<sup>63</sup> „Oluliseks“ muutub see siis, kui pole järgitud ka *täiendavat tähtaega*. VÕS § 316 lg 1 p-s 1 sätestatud aluste puhul on põhjus ülesütlemiseks eelduslikult mõjuv VÕS § 313 lg 1 mõttes ja lepingupoolte huvisid ei pea täiendaval kaaluma<sup>64</sup>.

Erakorralise ülesütlemise ajaraam võiks olla tihedamalt seotud makseviivituse vahetu tekkimisega. Rikkumist tuleks käsitada olulisena juba siis, kui tasumata on vähemalt *ühe kuu* üüri summa või muu § 316 lg-s 6 nimetatud oluline osa, ning lubada üürileandjal anda *kohe täiendavat tähtaega* koos hoiatusega, et tähtaja jooksul tasumata jätmisel loetakse leping üles öelduks. Arvestades üldist VÕS § 196 loogikat ja hea usu põhimõtet Eesti õiguses oleks ühe kuu võlgnevus ülesütlemise alusena *täiendavat tähtaega andmata* ilmselt ebaproportsionaalne. Säilitada tuleks siiski VÕS § 316 kesksed kaitsemehhanismid – täiendava tähtaja andmine, tasaarvestuse ja kohtuliku kontrolli võimalus –, kuid välistada tuleks põhjendamatu ajavaru kuhjumine.

## VARIANT A (Šveitsi eeskuju)

### § 316. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine tasumisega viivitamise tõttu

(1) Kui üürnik on viivituses üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega, võib üürileandja lepingu üles öelda, *teatades sellest ette*

<sup>62</sup> K. Sein, K. Urgas. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu, Juridica, 2013, nr 8.

<sup>63</sup> Vt ka RKTko [3-2-1-50-06](#), p 15. VÕS kom 2016 § 108, p 6.

<sup>64</sup> RKTko 04.04 2005, [3-2-1-24-05](#), p 23.

**vähemalt 30 päeva.**

(2) Ülesütlemine on tühine, kui üürnikul oli õigus üüri, kõrvalkulude, tagatisraha või hoone korrashoiu- ja parenduskulude nõue tasaarvestada ning ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist.

(3) Üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud alusel üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt **30-päevase täiendava tähtaja**, hoiatades, et antud tähtaja jooksul võlgnevuse tasumata jätmise korral ütleb ta lepingu üles.

(4) Täiendava tähtaja andmisel võib üürileandja määrata, et kui üürnik täiendava tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud etteteatamistähtaega arvestades lepingu ülesöelduks.

(5) Kui üürnik viivitab tasumisega, võib üürileandja üürilepingu käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel üles öelda täiendavat tähtaega andmata, kui üürnik on võlgnevusele eelnenud aasta jooksul täitnud kohustused alles lõikes 3 nimetatud täiendava tähtaja jooksul või pärast seda.

(6) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punkti 1 tähenduses on tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude oluline osa vähemalt ühe kuu vastavalt üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud. [[RT I, 04.01.2021, 2](#) - jõust. 14.01.2021]

Põhjamaade mudeli puhul tuleb arvestada, et seal tagatakse „korralikule“ üürnikule enam stabiilsust ja samas paindlikkust kui Eestis, mistõttu ei ole mõistlik võtta neid riike eeskujuks ühes elemendis, muid tasakaalustavaid elemente kõrvale jättes. Küll aga saab eeskujuks võtta suhtumise, et kasutada võib eluruumi seni, kuni selle eest on makstud, samuti paralleelse sotsiaalse kaitse põhimõtte.

## **VARIANT B (Põhjamaade eeskuj)**

### **§ 316. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine tasumisega viivitamise tõttu**

(1) Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik on viivituses tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude, hoone korrashoiu- ja parenduskulude või nende olulise osa maksmisega **enam kui 14 päeva**;

(2) Ülesütlemine on tühine, kui üürnikul oli õigus üüri, kõrvalkulude, tagatisraha või hoone korrashoiu- ja parenduskulude nõue tasaarvestada ning ta teeb tasaarvestuse avalduse viivitamata pärast ülesütlemisavalduse saamist.

*(3) Üürileandja võib üürilepingu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud alusel üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt **14-päevase täiendava tähtaja**, hoiatades, et antud tähtaja jooksul võlgnevuse tasumata jätmise korral ütleb ta lepingu üles.*

*(4) Täiendava tähtaja andmisel võib üürileandja määrata, et kui üürnik täiendava tähtaja jooksul võlgnevust ei tasu, loeb üürileandja pärast selle möödumist lepingu ülesöelduks.*

*(5) Kui üürnik viivitab tasumisega, võib üürileandja üürilepingu käesoleva paragrahvi lõike 1 alusel üles öelda täiendavat tähtaega andmata, kui üürnik on võlgnevusele eelnenud aasta jooksul vähemalt kahel korral täitnud kohustused alles lõikes 3 nimetatud täiendava tähtaja jooksul või pärast seda.*

*(6) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punkti 1 tähenduses on tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või hoone korrashoiu- ja parenduskulude oluline osa vähemalt ühe kuu vastavalt üür, kõrvalkulud või hoone korrashoiu- ja parenduskulud.*

*[RT I, 04.01.2021, 2 - jõust. 14.01.2021]*

## 4 Täite- ja kohtumenetlus

### 4.1 Kinnisasja väljaandmise nõuded üldiselt

Analüüsis [Isikute väljatõstmise täitemenetluses](#) (Maarja Pild, Villu Kõve 2015, edaspidi ka: 2015. a analüüs) käsitletud väljatõstmise tuumiknormid (TMS §-d 2, 158–161, 180–181) on kehtivas õiguses sisuliselt muutmata. Muudatused puudutavad peamiselt menetluslikke ja tehnilisi aspekte (kättetoimetamine, täitekulud, täitemenetluse peatamise ja lõpetamise alused), mitte aga väljatõstmise või sundenampakkumise õiguslikku põhimudelit. Teadupärast ei ole muudetud ka põhiseaduse (PS) § 32 ega § 33. Seetõttu saab 2015. a analüüsi põhijäreldusi kasutada ka kehtiva õiguse tõlgendamisel.

Kinnisasja väljaandmise nõudeid (TMS § 180) menetleti täitemenetluses aastatel 2022–2025 u 200. Selle arvu sees on sundenampakkumise akti alusel kinnisasja vabastamise nõuded nii endise omaniku vastu kui üürniku vastu, aga ka kohtulahendi või üürikomisjoni otsuse alusel üürniku (või muul alusel varem kasutamiseõigust omanud isiku) väljatõstmiseks. Paljudel juhtudel on ajendiks abielu või kooselu lõppemine. Arvudes sisalduvad ka muu kui elukondliku kinnisasja väljaandmise nõuded.

#### Kinnisasja väljaandmine 2022–2025<sup>65</sup>

Kohtuotsus või määrus tsiviilasjas	87
Muu ametiisiku otsus	9
Täitemenetluslikud dokumendid	82
Vahekohtu otsus	1
Üürikomisjoni otsus	20
<b>Kokku</b>	<b>199</b>

Valdav enamus *üürniku* suhtes kinnisasja väljaandmise täitemenetlusi toimub sundenampakkumise akti alusel – hinnanguliselt kuni 90% kinnisasju võõrandatakse täite- või pankrotimenetluses. Ülejäänud juhtudel on väljatõstmise aluseks kohtuotsus või Tallinna üürikomisjoni otsus.

<sup>65</sup> Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja statistika alusel.

## 4.2 Kohtupraktika

Väljavõtteid olulisematest Riigikohtu lahenditest vt [Isikute väljatõstmine täitemenetluses](#) (Maarja Pild, Villu Kõve 2015).

Ainukeses pärast 2015. a lisandunud asjakohases lahendis [3-2-1-162-15](#)<sup>66</sup> kinnitas Riigikohus üle täitemenetluse formaliseerituse põhimõtte, rõhutades, et sundenampakkumise akt on TMS § 2 lg 1 p 15 järgi täitedokument kinnisasja valduse väljanõudmisel *kõigi isikute* suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad, ilma et neid tuleks aktis nimeliselt nimetada. Seevastu kohtulahendi kui täitedokumendi alusel saab täitemenetluse toiminguid kinnisasja väljaandmiseks teha üksnes nende valdajate suhtes, kes on kohtulahendis kohustatud isikutena märgitud või kelle suhtes laieneb kohtulahendi kehtivus TsMS § 460 alusel (koostoimes TMS §-ga 18). Riigikohus kinnitas ühtlasi, et täitemenetluses ei lahendata materiaaõiguslikke vaidlusi ega hinnata eluruumi kasutamise aluse kestvust; sellised vaidlused tuleb lahendada eraldi hagimenetluses, eeskätt sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi (TMS § 221). Eluruumi puutumatus põhiõigus (PS § 33) ei muuda iseenesest täitemenetlust õigusvastaseks, kui täitmine toimub kehtiva täitedokumendi alusel ja seaduses ettenähtud korras.

Ringkonnakohtu lahendid ajavahemikus 2020–2025 käsitlevad mh järgmisi küsimusi (TMS § 180, TMS § 2 lg 3):

Valduse üleandmine

**TlnRnKm 26.06.2025, [2-24-4654/27](#)** Kohus selgitas AÕS § 36 lg 1 ja § 39 lg 1 sätetele tuginedes, et valduse vabatahtlikuks üleandmiseks täitemenetluses peab võlgnik *loobuma tegelikust võimust* asja üle. Kinnisasja puhul on tüüpiliseks valduse üleandmise viisiks võtmete üleandmine. Kui võlgnik ei ole võtmeid kohtutäiturile üle andnud, ei ole valdus sissenõudjale nõuetekohaselt üle läinud, isegi kui võlgnik väidab, et on sealt välja kolinud.

Sundenampakkumisega valduse õigusliku aluse lõppemine

**TlnRnKm 28.05.2025, [2-24-7042/22](#)** Täitemenetluse formaliseerituse printsiibi kohaselt ei saa kohtutäitur ise otsustada, millise valdaja valduse õiguslik alus on sundenampakkumisega lõppenud ja millise oma mitte. Kui võlgnik väidab, et tal on õigus kinnistut vallata (nt üürilepingu alusel), ei ole õiguskaitsevahendiks kaebus kohtutäituri tegevuse peale, vaid hagi sissenõudja vastu sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks vastavalt TMS §-le 221. See tuleneb TMS § 2 lg 3 teisest lausest,

---

<sup>66</sup> RKTkm 13.01.2016, [3-2-1-162-15](#).

mis sätestab, et vaidluse valduse õiguse lõppemise kohta lahendab kohus valdaja hagi alusel.

**TlnRnKm 22.05.2024, [2-24-263/25](#)** Sundenampakkumise akt on TMS § 2 lg 1 p 15 alusel täitedokumentiks kõigi isikute suhtes, kes kinnisasja alusetult valdavad. Neid isikuid ei pea aktis nimeliselt nimetama, et nende suhtes täitetoiminguid (sundvabastamist) läbi viia.

**TrtRnKm 26.06.2020, [2-20-3411/12](#)** Toetudes Riigikohtu praktikale ja TsMS §-le 460, märkis kohus, et kohtutäitur saab sundtäitmist läbi viia vaid nende isikute suhtes, kes on täitedokumentis märgitud kohustatud isikutena. Kui kinnisasjal viibivad *kolmandad isikud (nt pereliikmed)*, keda lahendis pole, ei saa neilt valdust TMS § 180 alusel ära võtta.

**TlnRnKm 14.04.2016, [2-15-3047/66](#)** (sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi). TMS § 2 lg 3 teise lause järgi võib kohtutäitur alustada täitemenetlust kinnisasja valdusest väljanõudmiseks *kõigilt valdajatelt kui vastava täitemenetluse võlgnikelt*. Neil on võimalus esitada võlgnikuna hagi sissenõudja vastu enampakkumise akti järgse sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks TMS § 221 alusel, tuginedes valduse õiguslikule alusele. Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamine iseenesest *täitemenetlust ei peata*. Küll aga võib kohus hageja taotlusel hagi lahendamise ajaks täitemenetluse hagi tagamiseks TsMS § 378 lg 1 p 6 alusel peatada. Hageja saab üürnikuna kaitsta oma õigusi esitatud tuvastushagiga, mille menetluses tuvastatakse, kas omandaja on kehtivalt kasutanud oma (VÕS) § 323 lg 1 tulenevat õigust.

#### Kohtumääruse sundkorras täitmine

**TlnRnKm 03.04.2024, [2-22-965/62](#)** Kohtuliku kompromissiga on võimalik kokku leppida, et üürilepingu tähtaja möödumisel vabastab kostja elamukompleksi ilma täiendavate tingimusteta ja selles osas on hagejal õigus pöörata kohtumäärus väljatõstmisnõudes kohe ka sundkorras täitmisele; vastavalt loetakse saabunuks ka TMS § 180 lg-s 1 märgitud vabatahtliku täitmise tähtaeg.

#### Eluruumi vabastamise mõistlik tähtaeg

**TlnRnKm 19.01.2024, [2-23-15973/12](#)**. Avaldaja hinnangul anti talle täitemenetluses korteri vabastamiseks ebamõistlikult lühike tähtaeg (20 päeva). Mõistlik eluruumi vabastamise tähtaeg oli kolm kuud ning avaldajal ei olnud võimalik elukohta nii lühikese aja jooksul vahetada. TMS § 45 kohaldamine (täitmise ajatamine või pikendamine) eeldab *erandlikke asjaolusid*. Kohtu hinnangul ei ole isiku tervislik seisund (liikumispuue) iseenesest piisav alus

täitmise pikendamiseks, kui *kohustus oli pikaajaliselt ette teada ning puudusid objektiivsed takistused uue elukoha leidmiseks*.

### 4.3 Sundenampakkumise akt täitedokumendina

Sundenampakkumise mõju valduse õiguslikule alusele põhineb käsitlusel, mille kohaselt valduse õiguslik alus ei lõpe pelgalt üüritud kinnisasja omaniku vahetumisel, kuna üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused lähevad VÕS § 291 kohaselt üle asja omandajale (v.a tasuta kasutamise lepingud). Kuigi seadus sätestab üürilepingu ülemineku asja omandajale, kohaldub see vaid *kehtivatele lepingutele*.<sup>67</sup>

Kui kehtivast üürilepingust<sup>68</sup> tulenevad üürileandja õigused ja kohustused on asja omandajale üle läinud, võib viimane siiski üürilepingu *kolme kuu jooksul* (alates uue omaniku kandmisest kinnistusraamatusse) üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kolm kuud (VÕS § 312), kui lepingut ei või varem lõpetada (VÕS § 323, TMS § 161). Üürnikku kaitseb kolmekuuline etteteatamise tähtaeg, kuid et formaliseerituse printsiibi kohaselt võib täitur omandaja nõudmisel algatada koheselt sundenampakkumise akti alusel täitemenetluse, on üürniku positsioon siiski habras.

Siin on kohane meenutada, et 2015. a analüüsis<sup>69</sup> esitatud ettepanekutest ongi ainsana realiseerunud ettepanek avardada täitemenetluses üle läinud üüri- või rendilepingu ülesütlemise võimalust, sidudes selle lahti omavajadusest (vt VÕS § 323 lg (1<sup>1</sup>)). Muudatuse tulemusena ei ole täite- ega pankrotimenetluses kinnisasja omandanud isikul enam kohustust tõendada üüritud ruumi *tungivat omavajadust* üürilepingu ülesütlemisel. Tegemist on seadusandja teadliku väärtusvalikuga, mille eesmärk on suurendada täitemenetluse efektiivsust ja kinnisasjade atraktiivsust sundmüügil. Muudatus nihutab TMS § 161 ja VÕS § 323 koosmõju tasakaalu omandaja kasuks ning lihtsustab väljatõstmise eeldusi. Riigikohtu varasem praktika, milles on detailselt sisustatud tungiva omavajaduse mõistet (nt RKTk 3-2-1-20-08), ei ole selles olukorras enam asjakohane.

Formaliseerituse printsiibi järgi ei saa kohtutäitur ise otsustada, millise valdaja valduse õiguslik alus *enampakkumisega* ei lõppenud; vaidluse õiguse lõppemise kohta lahendab maakohus valdaja hagi alusel (TMS § 2 lg 3 teine lause). Kohtutäitur võib alustada täitemenetlust sundenampakkumisel müüdnud kinnisasja valdusest väljanõudmiseks *kõigilt valdajatelt* kui vastava täitemenetluse võlgnikelt. Täitemenetluse takistamiseks on neil

<sup>67</sup> TlnRnKo 15.12.2023, [2-19-8667/103](#).

<sup>68</sup> Kohtuvaidluses võib siiski ilmned, et üürileping oli näilik ja seega tühine. Näilikkusele viitavad nt lepingu esitamine alles sundtäitmise eel, vastuolud tunnistaja ütlustes (kulutuste prognoosimine tulevikus vs tekstis märgitud tehtud kulud), pooltevahelised perekondlikud seosed ja asjaolu, et varem oli kinnistul elatud aastaid tasuta. Varasemas kohtupraktikas leidub ka kaasus, kus kohtu hinnangul viitasid lepingu tingimused (äärmiselt madal ja 100 aasta jooksul sisuliselt muutumatu üür, ebaoproportsionaalsed leppetrahvid, üürileandja piiratud ülesütlemisõigus) sellele, et pooltel puudus tegelik tahe üürisuhte tekkimiseks. Vt nt TlnRnKo 24.08.2018, [2-16-999/58](#), TlnRnKo 15.12.2023, [2-19-8667/103](#).

<sup>69</sup> [Isikute väljatõstmine täitemenetluses](#), p IV lk 47.

võimalus esitada võlgnikuna hagi sissenõudja vastu enampakkumise akti järgse *sundtäitmise lubamatuks tunnistamiseks TMS § 221 alusel*.

Isik saab võlgniku õigused (sh õiguse esitada sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi TMS § 221 lg 1 alusel) pärast seda, kui kohtutäitur on talle TMS § 24 kohaselt täitmisteate kätte toimetanud. Riigikohtu praktikale tuginedes on lubatud hagi esitada ka enne täitemenetluse ametlikku algust, st täitmisteate esitamist, kui selle alustamist on lähitulevikus eeldada. See hoiab ära viivitusi ja võimaldab õiguskaitset enne valduse kaotamist.<sup>70</sup>

Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise nõude lahendamisel tuvastab kohus, kas valdaja ja varasema omaniku vahel oli korteri võõrandamise hetkel kehtiv üürileping ja kas omandaja on kehtivalt kasutanud oma VÕS § 323 lg 1 tulenevaid üürileandja õigusi.

Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi esitamine iseenesest *täitemenetlust ei peata*. Küll aga võib kohus hageja taotlusel hagi lahendamise ajaks täitemenetluse hagi tagamiseks TsMS § 378 lg 1 p 6 alusel peatada. Kohus võib TMS § 45 esimese lause järgi võlgniku avalduse alusel kinnisasja väljanõudmise täitemenetluse peatada või täitmist pikendada või ajatada ka juhul, kui menetluse jätkamine on võlgniku suhtes ebaõiglane.

Sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi saab rahuldada üksnes kuni täitemenetluse lõpuni. Kui täitemenetlus on lõppenud (antud asjas valdus üle antud ja menetlus lõpetatud), ei ole sellist nõuet enam võimalik rahuldada.<sup>71</sup> Kui täitemenetlus lõpetatakse sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi menetluse ajal, ei ole võlgnikul üldjuhul TsMS § 376 lg 4 p 3 järgi alust muuta sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi tuvastushagiks. Tuvastushagi esitamine eeldab TsMS § 368 lg 1 kohaselt õiguslik huvi olemasolu tuvastushagi poolte vahelise õigussuhte olemasolu või puudumise vastu<sup>72</sup>

Kuigi täitemenetluslikult on sundenampakkumise akti alusel väljatõstmine lihtsam (akt kehtib kõigi valdajate suhtes), mõjutab üürilepingu olemasolu siiski võimalike ostjate huvi, ülesütlemisega seotud formaalsused ja üürniku võimalik oportunistlik käitumine teeb üürilepinguga koormatud vara ebaatraktiivseks objektiks. Üürileandja võib end leida olukorrast, et üürilepingust ei teata või arvatakse see olevat tühine või kvalifitseeritav tasuta kasutusse andmise lepinguna, mis VÕS § 291 järgi omandajale üle ei lähe. Tagajärjeks võib olla see, et kui leping vaieldakse siiski kehtivaks ja omandajale üle läinuks, ei ole omandaja õigel ajal ehk kolme kuu jooksul kasutanud oma õigust leping üles öelda (VÕS § 323). Üürileandjat peaks siiski kaitsma VÕS § 291 lõikest 1 nähtuv kitsendus, mille kohaselt läheb omandajale üle üksnes üürileping, mille alusel on kinnisasi üürniku *valdusesse* antud. Seega peaks omandaja jaoks olema kolm kuud piisavad, et välja

<sup>70</sup> RKTKo 28.04.2010, [3-2-1-31-10](#), p 19; TlnRnKm 10.01.2022, [2-21-5348/11](#).

<sup>71</sup> Vt nt TlnRnKo 15.12.2023, [2-19-8667/103](#), p 26.

<sup>72</sup> RKTKm 15.06.2022, [2-20-9975](#), p 17.

selgitada, kas keegi omandatud eluruumi valdab.<sup>73</sup> VÕS § 274 omakorda peaks tagama selle, et kui tähtajaline üürileping ei ole sõlmitud kirjalikus vormis, siis võib omandaja kindel olla, et periood, mil on lubatud üksnes erakorraline ülesütlemine, ei ole pikem kui 1 aasta alates eluruumi valduse üürnikule üleandmisest.

#### 4.4 Kohtulahend täitedokumendina

TMS § 180 kohaldub ka kinnisasja väljanõudmisel muu täitedokumendi kui enampakkumise akti alusel, esmajoones kohtulahendi alusel, millega on nt kohustatud üürnikku üürilepingu lõppemise (nt erakorralise ülesütlemisega üüri tasumisega viivitamise korral) tõttu kinnisasi välja andma.<sup>74</sup> Küll tuleb arvestada, et sel juhul saab täitemenetluse toiminguid kinnisasja väljaandmiseks teha *vaid nende valdajate suhtes*, kes on kohustatud isikutena kohtulahendis kui täitedokumendis märgitud või kelle suhtes kehtib kohtulahend TsMS § 460 alusel (lähtudes ka TMS §-st 18)<sup>75</sup> See kehtib ka kinnisasja väljanõudmisel nende isikute valdusest, kelle valdusõigus enampakkumisega ei lõppenud (ja see on tuvastatud sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagiga), vaid lõpeb hiljem nt üürilepingu ülesütlemisega. Eraldi ei pea täitedokumendis siiski nimetama neid isikuid, *keda ei saa asjaõiguslikult kinnisasja valdajaks lugeda*.

Kohtulahendi alusel isikute väljatõstmisel on niisiis jätkuvalt probleemiks kinnisasja omaniku teadmatus kõigi valdajate osas ja valdaja hilisem muutumine. Sellistes olukordades ei ole tegemist üürilepingu raames tekkinud vaidlusega, vaid olukorraga, kus isik kasutab eluruumi ilma (algselt) kehtiva valdus- või kasutusõigusega. Võrdlusalustes riikides reguleeritakse neid olukordi eraldiseisvalt ja valdaja suhtes oluliselt rangemalt (vt Saksa ja Austria lahendused allpool) eesmärgiga kõrvaldada õigusega valdus enne tavapärase väljatõstmismenetluse lõppu. EIÕK art 8 kaitseala eeldab teatud *püsivat ja õiguspärast seost* eluruumiga. Kui selline seos puudub, on riigi kaalutlusruum sekkumiseks oluliselt laiem (vrd *McCann vs. Ühendkuningriik*; *Bjedov vs. Horvaatia*). Seetõttu on põhjendatud käsitleda ootamatu või õigusega valduse juhtumeid eraldi kategooriana, mille puhul ei kohaldata samu ajaraame ja kaitsemehhanisme nagu kehtiva üürilepingu alusel tekkinud makseviivituse korral.

Seega tuleb täitemenetluses eristada:

- isikut, kellel on kehtiv valdus- või kasutusõigus,
- isikut, kes jätkab eluruumi kasutamist pärast lepingu lõppemist,

<sup>73</sup> Üldiselt nendes riikides, kus lepingu ülemineku eelduseks on üürniku valdus (nagu nt Saksamaal), uuele üürileandjale mingit erilist ülesütlemisõigust ei anta. Šveitsi õiguses, kust võeti üle võimalus üürileping tungival omavajadusel üles öelda, ei ole üürilepingu ülemineku tingimuseks üürniku valdus. Skandinaaviamaades (Soome, Rootsi, Taani) on *emptio non tollit locatum* selge reegel ka ilma igasuguste märgeteta, ning mingit erilist ülesütlemise õigust omandaja ei saa. Küll aga kehtivad erireeglid üürilepingu üleminekuks täitemenetluses Soome ja Rootsi õiguses.

<sup>74</sup> RKTKm 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 25.

<sup>75</sup> RKTKo 02.12.2003, [3-2-1-140-03](#), p 23.

- ning isikut, kelle valdus on algusest peale õiguseta.

Kohtulahendi alusel saab üldjuhul välja tõsta:

- 1) **valdajad**, kes on kohustatud isikutena kohtulahendis kui täitedokumendis nimeliselt märgitud;
- 2) **õigusjärglased**, kes on saanud valduse kohustatud isikult (TsMS § 460 lg 1; TMS § 18);
- 3) **valdajad**, kelle puhul on *täiesti ilmne*, et tema otsesse valdusse on asi antud väljanõudmise vältimiseks. Aluseks olevat TMS § 181 lg-t 2 tuleb kohaldada kitsendavalt.<sup>76</sup>
- 4) **isikud, keda ei saa valdajaks lugeda**: külalised, töötajad, alaealised lapsed.

**Õigusjärglaseks** TsMS § 460 lg 1 2. lause alusel loetakse valdajaid, kelle valdus põhineb õigussuhtel menetlusosalisega. Oluline on, et otsene valdus oleks omandatud menetlusosaliselt ning et valdajapoolseks asja valdamiseks puuduks muu alus kui valduse omandamine menetlusosalise käest. Tegemist ei ole materiaaõigusliku, vaid *protsessuaalse õigusjärglusega*, mis on tuletatav valduse üle andnud isiku õigusest jätkata menetlusosalisena menetluses osalemist (TsMS § 210).<sup>77</sup> Sama kohaldub olukorras, kus menetlusosalise poolt valduse üleandmine kolmandale isikule on küll tuvastatav, ent ei kolmas isik ega menetlusosaline ise ei põhjenda seda kaudse valduse tekkimisele viitava suhte olemasoluga.<sup>78</sup> Kohtuotsuse õigusjõu laienemine nn *tuletatud valdajale* toimub Saksamaal tsiviilkohtumenetluse seadustiku (ZPO)<sup>79</sup> § 325 lg 1 alusel, mille järgi kehtib kohtuotsus ka isiku suhtes, kes omandab vaidlusaluse õiguse *pärast hagi esitamist*. Viidatud säte on olnud eeskujuks TsMS § 460 kujundamisel.

Siiski ei tähenda otsuse kehtivus õigusjärglase suhtes, et otsus oleks õigusjärglase suhtes ka automaatselt täidetav. Kui otsus kehtib TsMS § 460 kohaselt õigusjärglase suhtes, saab õigusjärglane või teine pool taotleda otsuse täitmisele võtmist TMS § 18 lg 1 alusel, kui tal on võimalik õigusjärgluse olemasolu TMS § 18 lg-s 1 sätestatud viisil (kohtulahendiga, avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumendiga) tõendada<sup>80</sup>, mis aga „ootamatu“ ürniku puhul vaevalt võimalik on. Praktikas jääb sissenõudjale niisiis üksnes võimalus esitada TMS § 18 lg 3 järgi hagi võlgniku vastu nõudega tunnustada täitedokumendist tuleneva õiguse või kohustuse üleminekut.

Seega on jätkuvalt aktuaalsed [2015. a analüüsis](#) pakutud lahendused.

<sup>76</sup> RKTkm 11.11.2015, [3-2-1-122-15](#), p 25.

<sup>77</sup> Vt TsMS § 460 komm p 3.3.3.4. b).

<sup>78</sup> TsMS § 460 komm p 3.3.3.4. b).

<sup>79</sup> [Zivilprozessordnung](#) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781).

<sup>80</sup> TsMS § 460 komm p 3.2. b).

Kui lähtepunkt on Saksa **ZPO § 325** alusel kujundatud **TsMS § 460**, siis tuleks esiteks kaaluda ettepanekut lubada Saksa **ZPO § 727**<sup>81</sup> eeskujul hagita menetluse korras (lihtsustatult) *täitepealdise*<sup>82</sup> andmisel täitedokumendi n-ö ümberkirjutamist õigusjärglase vastu (täiendades TMS § 18 vastavalt). ZPO § 727 alusel saavutatakse täitedokument kohtuotsuses nimetatud võlgniku õigusjärglase ja vaidluseeseme valdaja suhtes, kelle suhtes kohtuotsus on ZPO § 325 (vt seost TsMS § 460 eespool) kohaselt kehtiv ja õigusjärglus või valdus on kohtule ilmne (*offenkundig*) või tõendatud avaliku või avaliku kinnitusega dokumendiga. Meenutuseks – kui õigusjärglus/valduse üleminek on tõendatud avaliku registri väljavõttega või notariaalselt tõestatud dokumendiga, piisaks TMS § 18 lg 1 järgi ka kohtutäituri enda hinnangust. Samas ei või kindel olla, millal on valdus kohtule *ilmne*.

Täienduseks sobiks **Saksa ZPO § 940a**<sup>83</sup> sarnane norm, mis lubab *eluruumist väljatõstmise* ette näha ka *esialgse õiguskaitse korras* muu valdaja kui üürniku suhtes, kui üürniku suhtes on olemas kehtiv täitedokument väljatõstmiseks ja üürileandja sai kolmanda isiku valduse omandamisest teada alles *pärast suulise* menetluse lõppemist.

Laiema toimega ja üürileandja vaatest tõhusama lahenduse pakuks siiski **Austria ZPO § 568**<sup>84</sup>, mille järgi kehtivad üürniku suhtes tehtud kohtuotsused ka isikute suhtes, kes on *oma kasutusõiguse saanud üürnikult*, st üürniku vastu suunatud täitedokumendi alusel saab

---

<sup>81</sup> ZPO § 727 Vollstreckbare Ausfertigung für und gegen Rechtsnachfolger

(1) Eine vollstreckbare Ausfertigung kann für den Rechtsnachfolger des in dem Urteil bezeichneten Gläubigers sowie gegen denjenigen Rechtsnachfolger des in dem Urteil bezeichneten Schuldners und denjenigen Besitzer der in Streit befangenen Sache, gegen die das Urteil nach § 325 wirksam ist, erteilt werden, sofern die Rechtsnachfolge oder das Besitzverhältnis bei dem Gericht offenkundig ist oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen wird.

(2) Ist die Rechtsnachfolge oder das Besitzverhältnis bei dem Gericht offenkundig, so ist dies in der Vollstreckungsklausel zu erwähnen.

<sup>82</sup> Lihtsustatud vormis *täitepealdise* tegemist tuntakse maksekäsu kiirmenetluses (TsMS § 489 lg 3), kus sellel puudub praktiline tähtsus, kuivõrd makseettepanekute tegemine toimub elektrooniliselt.

<sup>83</sup> ZPO § 940a Räumung von Wohnraum

(1) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur wegen verbotener Eigenmacht oder bei einer konkreten Gefahr für Leib oder Leben angeordnet werden.

(2) Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.

(3) Ist Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs erhoben, darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung (§ 283a) im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet.

(4) In den Fällen der Absätze 2 und 3 hat das Gericht den Gegner vor Erlass einer Räumungsverfügung anzuhören.

<sup>84</sup> Austria ZPO § 568 Alle gegen den Bestandnehmer erwirkten Aufkündigungen, Aufträge, Entscheidungen und Verfügungen, welche das Bestehen oder die Auflösung eines Bestandvertrages über einen der im §. 560 bezeichneten Gegenstände betreffen, sind auch gegen den Afterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar, sofern nicht ein zwischen dem Afterbestandnehmer und dem Bestandgeber bestehendes Rechtsverhältnis entgegensteht.

välja tõsta kõik ruumis viibivad isikud. See säte võimaldab üürileandjal põhiüürniku (kui võlgniku) vastu algatatud täitemenetluses saavutada ka allüürniku ja tema vallasvara väljatõstmise. Seega luuakse laiendatud sundtäitmise võimalus kolmandate isikute vastu, kelle kasutusõigus tuleneb otseselt võlgnikult. Sellise laiendatud sundtäitmise võimaluse põhjendus on see, et põhiüürnik on kohustatud vabastatud üürieseme üürileandjale üle andma ning väljatõstmise hõlmab „isikute ja vallasvara väljaviimist“<sup>85</sup> (täitemenetluse seadustiku (EO) § 349). ZPO § 568 kohaldub üürilepingu lõpetamise teatele, üleandmismäärusele, ABGB § 1118 kohasele väljatõstmismenetluses üürniku kasuks tehtud kohtuotsusele ja põhimõtteliselt ka väljatõstmisega seotud (eel)kokkuleppele.<sup>86</sup>

Austria ZPO § 568 ei kohaldu kolmanda isiku suhtes juhul, kui tema õigus oli juba *enne vaidluse algust* tekkinud ja hageja teadis või pidi teadma, et tegemist on iseseisva valdajaga, kelle vastu oleks tulnud esitada eraldi hagi.<sup>87</sup> Ka ei ole Austria ZPO § 568 kohalduv olukorras, kui kolmanda isiku valdus ei ole saadud üürnikult, vaid sellel on teistsugune õiguslik alus (nt iseseisev leping omanikuga).

Austria ZPO § 568 ei muuda kolmandat isikut menetlusosaliseks. See tähendab, et kolmandal isikul on õigus kaitsta oma positsiooni sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagiga (EO § 37 *Exszindierungsklage*; vrd TSM § 222 lg 1). Kuigi ZPO § 568 sätestab, et üürniku vastu saavutatud üürilepingu lõpetamine on jõus ja täidetav ka allüürniku suhtes, ei mõisteta seda *res judicata* laiendamisena, vaid pelgalt põhiüürilepingu lõpetamise tegelike tagajärgede mõjuna allüürile andjale. Kohtupraktika kohaselt ei ole ZPO §-s 568 nimetatud isikud täitemenetluse pooled *res judicata* puudumise tõttu.<sup>88</sup>

Kokkuvõttes – Austria ZPO § 568 võimaldab kohtuotsuse täitmist kolmanda isiku suhtes olukordades, kus kolmanda isiku valdus või kasutusõigus on tuletatud menetlusosalisest ning puudub iseseisev materiaaõiguslik alus. Selle lahenduse eelis seisneb menetlusökonomias ja õiguskindluses, vältides korduvaid ja sisuliselt kattuvaid vaidlusi. Austria ZPO § 568 ei otsusta kolmanda isiku iseseisvate tsiviilõiguste üle, vaid *laiendab* põhimenetluses tehtud otsuse mõju normatiivselt hõlmatud olukorrale. Kolmandale isikule on tagatud õiguskaitsevahend *Exszindierungsklage*’i kaudu (EO § 37), mis võimaldab täitmise lubatavust sisuliselt vaidlustada.<sup>89</sup>

---

<sup>85</sup> § 349 EO (1) Ist eine Liegenschaft oder ein Teil derselben,[...]überlassen oder zu räumen, so hat das Vollstreckungsorgan die zu diesem Zwecke erforderliche Entfernung von Personen und beweglichen Sachen vorzunehmen und den betreibenden Gläubiger in den Besitz des zu übergebenden Gegenstandes zu setzen. Vrd TMS § 180 lg 3 2. lause: Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui ka isikud.

<sup>86</sup> GZ [3 Ob 71/21v \[1\]](#), 20. mai 2021

<sup>87</sup> VfGH G299/2020.

<sup>88</sup> GZ [1 Ob 21/25g](#), 25.02.2025.

<sup>89</sup> Ajutised meetmed ja Art 6 – *ex parte* lubatavus (EIK) Micallef v. Malta [GC], no. 17056/06, paras. 84–86, ECHR 2009. Suurkoja seisukoht, et Art 6 võib kohalduda ka ajutistele meetmetele; *ex parte* on lubatav vaid erandina ning eeldab tõhusat ja kiiret järelkontrolli.



kättetoimetamiskatse järel. See muudatus võiks leevendada 2015. a analüüsis<sup>91</sup> välja toodud muret seoses *valdajate teavitamisega täitemenetlusest*.

#### 4.5 Vabatahtliku täitmise tähtaeg

Lisaks vajab tähelepanu kohtutäituri antav vabatahtliku täitmise tähtaeg. Üürivõlgniku puhul **doubleerib** see juba varem antud:

- täiendavat tähtaega,
- kohtumenetluse kestust,
- sageli ka kohtulahendis endas määratud väljakolimistähtaega.

Üürnik saab ajavõidu, millel puudub sisuline õigustus, kui rikkumine on juba tuvastatud ja kaalutud (seadusandja ja kohtu tasemel).

Analüüsis [Isikute väljatõstmise täitemenetluses](#) leitakse, et põhimõtteliselt võiks kaaluda ka täituri antavast vabatahtliku täitmise tähtajast loobumist, kui selline tähtaeg on juba (vähemasti piisavalt pikana) antud. Eeskujuks võiks olla Saksa [ZPO § 721](#), mille kohaselt *kui otsustatakse eluruumi vabastamine*, võib kohus taotluse alusel või *omal algatusel* anda võlgnikule asjaoludele vastava vabastamistähtaja. Sellise lahenduse puhul täitur täiendavat vabatahtlikku tähtaega ei anna ja proportsionaalsuse kaalumise koondub kohtulahendisse.

TsMS § 445 järgi saab kohus otsuse täitmise korra ja tähtaja kindlaks määrata *üksnes poole taotlusel*. Kinnisasja väljaandmise puhul tuleneb täitmise viis otseselt TMS §-st 180<sup>92</sup>, kuid probleemiks on *täitmise tähtaeg*. Oluline on teadvustada, et TsMS (eelkõige § 461) ei võimalda pärast otsuse jõustumist menetlusosalisele otsuse vabatahtlikult täitmise tähtaega. Seetõttu on sissenõudjal õigus *kohe* pärast otsuse jõustumist pöörduda kohtutäituri poole lahendi sundtäitmiseks. Täitemenetlusega kaasnevad kulud, eelkõige kohtutäituri tasu (KTS § 35) tuleb kanda ka siis, kui kohustus täidetakse täitemenetluses antava vabatahtliku täitmise tähtaja jooksul.<sup>93</sup>

---

<sup>91</sup> Pakuti välja, et võiks kaaluda regulatsiooni täpsustamist akti osas nt, et kui see toimetatakse isiklikult toimetatakse isiklikult kätte mõnele valdajale, on see kätte toimetatud kõigile ja kõik loetakse täitemenetlusest teavitatuks või lubada muude variantide ebaõnnestumisel n.ö anonüümset kättetoimetamist, st saata akt valdajatele (toimetades selle mh füüsiliselt kinnisasjale, mille vabastamiseks täitemenetlus alustati ja panna seinale) neid nimeliselt eristamata. [Isikute väljatõstmise täitemenetluses, lk 50](#).

<sup>92</sup> Kui kinnisasja väljaandmise kohtuotsuse hageja taotletav täitmise viis tuleneb otseselt TMS §-st 180, puudub alus täitmise viisi eraldi määrata (Viru MKo 26.11.2015, 2-15-5448). Hageja taotles otsuse täitmise viisi selliselt, et kostjate poolt kinnisasja ning sellel asuvate ehitiste vabatahtlikult vabastamisest keeldumise korral tõsta kostjad koos nendele kuuluva varaga kinnisasjalt välja. Tsiviilasja lahendas ka Riigikohus (RKTKo 03.04.2017, 3-2-1-22-17), kes jättis maakohtu otsuse jõusse. Otsuse täitmise viisi küsimus kassatsioonimenetluses siiski esile ei kerkinud. TsMS § 445 kom 3.1.2 b).

<sup>93</sup> TsMS § 445 kom 3.1.1. c).

Riigikohus on leidnud, et kohtuotsuse täidetavuse tagavad koostoimes kohtu selgitamiskohustus nõude täpsustamise kohta TsMS § 392 lg 1 p 1 järgi ning võimalus määrata poolte taotlusel kindlaks otsuse täitmise viis ja kord TsMS § 445 lg 1 järgi. Samuti on selgitatud, et pärast otsuse jõustumist ei saa enam TsMS § 445 lg 1 kohaldada.<sup>94</sup> Seega ei tohiks olla välistatud kohtu kohustus juhtida poolte tähelepanu otsuse täitmise viisi ja korra määramise taotluse esitamise vajadusele, kui kohus on seisukohal, et otsuse täitmine võib problemaatiliseks kujuneda.<sup>95</sup> Selline eeldus siiski kohtupraktikas kinnitust pole leidnud, mistõttu võiks kaaluda eluruumist väljatõstmise osas täiendada TsMS § 445 selliselt, et kohtul oleks võimalik ka *omal algatusel* – või väljatõstmise asjades kohustuslikult – täitmise tähtaeg kindlaks määrata.

Selles valguses on tervitatav, kui pool oskab täitmise tähtaja kindlaks määramist taotleda ja kohus hinnata tähtaja määramise tähtsust. Kohtupraktikast näiteid silma ei jäänud, küll aga on praktilise lahenduse leidnud Tallinna üürikomisjon, kes vähemasti otsuses [04.12.2025 11-1/120/25](#) täitmise tähtaja järgmiste põhjendustega kindlaks määras:

*Vastavalt TMS § 180, kui võlgnik ei täida täitedokumenti vabatahtlikult (sh ei vabasta eluruumi), võtab kohtutäitur kinnisasja võlgniku valdusest ära ja annab sissenõudja valdusse. Väljatõstmisele kuuluvad nii asjad kui isikud. Tulenevalt TMS § 2 lg 1 punktist 7 on täitedokumendiks ka üürikomisjoni jõustunud otsus. TsMS § 445 lg 1 sätestab, et kohus võib otsuses kindlaks määrata otsuse täitmise viisi ja korra. Menetlusele üürikomisjonis TsMS selles osas ei laiene. Samas on ÜVLS eesmärgiks lahendada üüri vaidlusi poolte jaoks odavalt ja kiiresti, seega ei oleks seaduse mõttega kooskõlas asjaolu, et üürikomisjoni otsust ei saaks õigustatud pool täita, vaid peaks selleks pöörduma samas asjas veelkord vaidlust lahendavasse organisse. TsÜS § 4 kohaselt kohaldatakse õigussuhet reguleeriva sätte puudumisel sätet, mis reguleerib reguleerimata õigussuhtele lähedast õigussuhet, kui õigussuhte reguleerimata jätmine ei vasta seaduse mõttele ega eesmärgile. Seetõttu on põhjendatud seaduse analoogia kasutamine, kuna vastasel juhul võib komisjoni otsuse täitmine osutada avaldajale ebamõistlikult koormavaks. Eeltoodust tulenevalt leiab komisjon, et on vaja määrata kindlaks otsuse täitmise viis ja otsustab, et juhul, kui S. G. eluruumi xxx Tallinnas ühe nädala jooksul pärast komisjoni otsuse jõustumist vabatahtlikult ei vabasta ja üürileandjale ei tagasta, tuleb ta koos talle kuuluva varaga sellest eluruumist välja tõsta.*

Kaaluda võiks ka **Saksa ZPO § 721 lg 7** sätete üle võtmist, mille kohaselt ei anta tähtajalise üürilepingu lõppemisel *tähtaja möödumise tõttu* täiendavat vabatahtliku täitmise aega, samas kui sellise lepingu erakorralise ülesütlemise korral võib kohus määrata väljakolimistähtaja maksimaalselt *kuni lepingu kokkulepitud tähtaja möödumiseni*. Selline

<sup>94</sup> Vt RKTko 28.04.2010, 3-2-1-31-10, p-d 14 ja 15.

<sup>95</sup> TsMS § 445 komm p 3.1.1. c).

regulatsioon aitaks selgemalt eristada tähtjalise lepingu loomulikku lõppemist ja erakorralist lõpetamist ning tagada õiguskindluse nii üürniku kui ka üürileandja jaoks.

## 5 Kokkuvõte: õiguskaitse üürniku makseviivituse korral

Üürniku makseviivituse ja lepingu erakorralise ülesütlemise regulatsiooni osas ei ilmne kohtupraktikast, et 2021. a muudatused oleksid loonud uusi sisulisi probleeme. Samas näitab nii praktiline kogemus kui ka võrdlev analüüs, et Eesti õiguses kujuneb alates makseviivituse tekkimisest kuni eluruumi tegeliku vabastamiseni sageli pikk ja killustunud ajaraam. See ajavaru ei tulene üksnes üürniku kaitsest, vaid erinevate menetlus- ja õigusetappide kumuleeruvast mõjust: maksetähtaeg ja viivitus, VÕS § 316 alusel ülesütlemise eeldused, võimalik täiendav tähtaeg, kohtumenetluse kestus ning täitemenetluses vabatahtliku täitmise tähtaeg. Selline ajafaktori kuhjumine ei ole EIÕK art 8 ega PS § 33 valguses vältimatult vajalik. Võrdlev õigus näitab, et proportsionaalsus tagatakse eeskätt varajase hoiatuse, selgete materiaalõiguslike künniste ja menetlusliku koordineerituse kaudu, mitte täiendavate ajapikenduste lisamisega, mh täitemenetluse faasis.

Seega, kui leitakse, et kehtiv regulatsioon jätab alates makseviivituse tekkimisest kuni eluruumi vabastamiseni liiga suure ajalise lõtku, on põhjendatud kaaluda muudatusi kolmel tasandil koos või ka eraldiseisvalt.

### I Materiaalõigus

- 1. Maksetähtaja vaikesätte korrigeerimine.** Vaikesätte (VÕS § 294) muutmine nii, et üür on tasutav perioodi alguses (nt kuu esimesed päevad). Pooltel jääks õigus lepingus teisiti kokku leppida. See vähendaks ajakadu rikkumise tuvastamise ja erakorralise ülesütlemise vahel. **Vt lähemalt 3.5**
- 2. Õiguskaitse vahetum sidumine rikkumisega.** Täpsustada VÕS § 316 sätteid nii, et erakorraline ülesütlemine oleks enam seotud rikkumise vahetu ilmnenemisega (nt võlgnevus vähemalt ühe kuu üüri või kõrvalkulude summas), säilitades samas täiendava tähtaja andmise nõude (vähemasti esmakordsel rikkumisel), õiguse heastamiseks ja tasaarvestuseks, kuid kehtestada rangemad tagajärjed korduva rikkumise puhuks. Lisaks tõsta esile Põhjamaade eeskujul: makseviivituse korral kohustuslik või soovituslik teavitussüsteem (nt sotsiaaltöötajad või kohaliku omavalitsuse vastav osakond), et sotsiaalne kaitse saaks toimida paralleelselt kiirenenud menetlusega. **Vt lähemalt 3.6**

### II Kohtumenetlus

- 3. Vabatahtliku täitmise aja määramine kohtulahendis.** TsMS § 445 täiendades anda kohtule selgesõnaline pädevus või kohustus määrata eluruumi vabastamise tähtaeg juba kohtuotsuses (Saksa ZPO § 721 eeskujul). See vähendaks vajadust täitemenetluses automaatsete vabatahtlike tähtaegade järele ning koondaks proportsionaalsuse kaalumise kohtulahendisse, vähendades protsessi venimist.

Samas piirata või välistada vabatahtliku täitmise tähtaja andmine olukordades, kus see on juba kohtulahendis määratud. **Vt lähemalt 4.5**

### **III Täitemenetlus**

- 4. Kohtuotsuse toime laiendamine täitedokumendina.** Austria ZPO § 568 eeskujul võiks kohtuotsuse toime ulatuda ka allüürnikele ja teistele tuletatud valdajatele, võimaldades üürileandjal vabastada eluruumi täitemenetluses ilma eraldi hagideta. Samas säilib kolmandate isikute õigus hilisemaks õiguskaitseks. **Vt lähemalt 4.4**