

Kas üürivaldkonna seadusemuudatused on liialt üürileandja kasuks kaldu?

Riigikogu võttis 16.12.2020 vastu eluruumi üüriturgu ja üürisuhteid muutvad seadusemuudatused, mille jõustumine on kavandatud 2021. aastasse. Seadusemuudatuste põhieesmärk on ühest küljest igati tervitatav: soov on tuua võrdlemisi jäika üüriregulatsiooni senisest rohkem paindlikkust ning anda üürileandjale ja üürnikule suurem kokkuleppevabadus. Laiem eesmärk on muuta üüriturgu investeerimine üürileandjate jaoks atraktiivsemaks, mille kaudu loodetakse avardada ka üürnike võimalusi sobivaima eluruumi leidmiseks.



Teisest küljest aga soosib enamik vastuvõetud muudatusi üürileandjate huve ja asetavad senisest rohkem kohustusi üürnikele. Seetõttu tekib õigustatult küsimus, kas ja kui hästi on muudatustega tagatud üürniku kui üürisuhte nõrgema poole huvide kaitse. Vaatleme seda probleemi kahe konkreetse näite alusel.

Hetkel kehtiv võlaõigusseadus ei luba üürileandjal eluruumi üürnikuga reeglina kokku leppida, et hoone remondikulud, remondifondi maksed või korteriühistu võetud laenud peab tasuma üürnik. Sellised kokkulepped oleksid hetkel veel kehtiva korra kohaselt tühised. Vastuvõetud seadusemuudatus lubab aga edaspidi üürilepingus kehtivalt kokku leppida, et vastavad kulud peab kandma üürnik.

Siinkirjutaja hinnangul on tegemist problemaatilise muudatusega, mis kallutab praegu kehtivat üürniku ja üürileandja kohustuste vahekorda liialt üürniku kahjuks. Arvestades, et üürileandja on üürilepingu sõlmimisel reeglina ka tugevama positsioonil, on üpris tõenäoline, et sellised kokkulepped, millega hoone korrashoiu- ja parendamiskulud jäävad tervikuna üürniku kanda, muutuvad tulevastes üürilepingutes tavapäraseks.

Üürniku kaitseks näeb seadusemuudatus siiski ette, et üürnik peab hoone korrashoiu- ja parenduskulud kandma üksnes mõistlikus, proportsionaalses ja ettenähtavas ulatuses. Samas on selge, et praktikas tekitavad sellised kriteeriumid vähemalt alguses palju segadust ja vaidlusi. Üürniku ja üürileandja nägemus kulude mõistlikust, proportsionaalsest ja ettenähtavast ulatusest võib olla diametraalselt erinev.

Lisaks soovitakse seadusemuudatusega anda eluruumi üürileandjale võimalus leppida üürnikuga piiratud ulatuses kokku leppetrahvi maksmise kohustuses. Seda juhuks, kui üürnik peaks rikkuma mõnda oma mitterahalist kohustust. Mitterahalised kohustused on näiteks kohustus kasutada üüripinda hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Praegu veel kehtiva seaduse järgi oleks selline leppetrahvikokkulepe tühine.

Leppetrahvikokkulepete lubamise kasuks räägib iseenesest tõik, et mitterahalise kohustuse rikkumisega tekkinud tegeliku kahju kindlaksmääramine ja tõendamine on üürileandja jaoks praktikas sageli väga keeruline. Leppetrahv lihtsustab üürileandjale tekkinud kahju hüvitamist, sest tõendada tuleks ainult lepingu rikkumist (näiteks üüripinnal suitsetamise keelu või kodulooma pidamise keelu rikkumine), mitte aga tegeliku kahju suurust.

Üürniku õiguste kaitseks ei luba seadusemuudatus üürniku rahalise kohustuse rikkumise jaoks siiski leppetrahvi rakendada. Väljend „rahaline kohustus“ hõlmab näiteks üüri, kõrvalkulusid ja tagatisraha, mille tasumisega üürnik võib teoreetiliselt viivitusse jääda.

Üürniku kaitse eesmärgil nähakse leppetrahvidele ette ka summalised piirangud. Vastuvõetud seadusemuudatuse järgi ei tohi ühe rikkumise tarbeks kokkulepitava leppetrahvi suurus ületada 10% ühe kuu kokkulepitud üürist ja muudest üürniku kanda jäetud summadest. Vaatamata leppetrahvi kokkulepete osas kavandatud piirangutele, pole praktikas siiski välistatud leppetrahvi rakendamise võimalikud kuritarvitused üürileandjate poolt.

Eeltoodu valguses on küsitav, kas seadusemuudatuses toodud eesmärk tagada mõistlik tasakaal üürniku õiguste ja üürileandja majanduslike huvide vahel on praktikas ikka saavutatav. Seda näitab vaid aeg ja praktika.