

Tähtajalise üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise eest saab nõuda hüvitist!

Tähtajalise üürilepingu sõlmimisel täidetakse lepingut eelduslikult tähtaja möödumiseni. Samas võib ette tulla juhtumeid, kus leping lõpeb siiski varem - seda kas seadusest tulenevalt erakorraliselt või kokkulepitud täiendava korralise ülesõtmise alusel.

Sellised võimalused loovad üürileandjale suurema riski, kuna üüritulo võib jääda oodatust väiksemaks. Lisaks võib tekkida erinevaid kulusid, nagu uute üürnike leidmise kulu, küttekulu ja muud sarnased kulud.

Seadus ei keela poolltel sellises olukorras kokku leppida üürniku kohustuses maksta hüvitist, kuid sellise kokkuleppe sõlmimisel tuleb tähele panna, millist hüvitist silmas peetakse, ning seda ka äriühingute vahel sõlmitavate üürilepingute puhul. Vastasel juhul võib tekkida vaidlus hüvitise maksmise kohustuse seaduspärasuse osas, nagu varasemalt ka juhtunud on.

Ühe sellise juhtumi lahendamisel on Riigikohus kinnitanud, et seadusest tulenevalt on välistatud leppetrahvi kokkulepe. Riigikohus selgitas seejuures, et seaduse kohaselt on leppetrahvi eelduseks lepingu rikkumine. Kui leping õeldakse üles seadusest tulenevalt või täiendavalt kokku lepitud alusel, ei ole tegemist lepingu rikkumisega ning seega ei ole leppetrahvi nõude eeldused täidetud.

Leppetrahvi kokkulepe on küll keelatud, kuid hüvitise maksmise kohustuse kokkulepe on siiski täiesti võimalik ja sobilik meede riskide maandamiseks. Hüvitist on üürileandjal õigus nõuda kahju ulatuses, mis talle lepingu varasema lõppemise tõttu tekkis ning mida oli võimalik üürnikul sellises olukorras ette näha. Riigikohus on välja toonud, et selliseks kahjuks võib eelkõige olla üürniku ennetähtaegse lepingu lõpetamise tõttu üürileandja saamata jäänud üüritulo.

Kahju suuruse kindlakstegemisel tuleb seejuures aga arvestada ka kõigi seadusest tulenevate kahjunõuet vähendavate asjaoludega. Näiteks tuleb arvestada üürileandja võimalusega üüripinda ise kasutada või üürida seda mõistlikel tingimustel kolmandale isikule. Riigikohus kinnitas selles osas oma varasemat seisukohta, et vähemalt üldjuhul saab eeldada, et majandustegevuses üüritud ruum antakse peatselt üürile sarnastel tingimustel ehk mitte oluliselt madalama üüri eest.

Kui soovid rohkem infot tähtajalise üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise kohta, võta meiega ühendust!



JELIZAVETA HENNO
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE