

Sisekaitseakadeemia

Finantskolledž

Vesta Palm

## TAGATISRAHA RAKENDAMINE ÜÜRITURUL

Lõputöö

Juhendaja:

Maret Güldenkoh, MBA

Tallinn 2014

ANNOTATSIOON  
SISEKAITSEAKADEEMIA

Kolledž: finantskolledž	Kuu ja aasta: mai 2014
Töö pealkiri eesti keeles: „Tagatisraha rakendamine üüriturul“ Töö pealkiri võõrkeeles: „Implementing security deposits for the rental apartment business”	
Töö autor: Vesta Palm	Olen nõus lõputöö kättesaadavaks tegemisega elektroonilises keskkonnas. Allkiri:
<p>Lõputöö on kirjutatud eesti keeles ja koosneb 39 leheküljest ning 15 lisast. Töös on kasutatud 65 allikat, sh teadusallikad, millele on tekstis viidatud.</p> <p>Teema aktuaalsus seisneb selles, et võlaõigusseaduses reguleeritud tagatisraha hoiustamise, üürnikule intresside maksmise ja lepingu lõppemisel tasaarvestamisega kaasnevaid tegevusi ning mõju üüritulule ei ole analüüsitud.</p> <p>Töö probleem on selles, et üürilepingupoolte teadlikkus õigusaktides sätestatud tagatisraha erisuste osas on ebapiisav.</p> <p>Lõputöö eesmärgiks on analüüsida tagatisraha rakendamist üüriturul. Eesmärgid täideti ja autor jõudis järeldusele, et tagatisraha reeglina ei hoiustata, hoiustamine on üürileandjale koormav, sest hoiuselt teenitud intress ei loo üürnikule reaalselt väärtust, ega garanteeri tagatisraha väärtuse säilimist. Tagatisraha tagasi saamine on üürnikule oluline. Tagatisraha hoiustamise nõudmisest tähtsam on keskenduda lepingu lõppedes tagatisraha tasaarvestamise selgitamisele. Tagatisraha osas üürniku kahjuks sõlmitud kokkulepped ja trahvid on õigustühised.</p> <p>Autor tegi üürituru parendamiseks järgmised ettepanekud:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Muuta VÕS § 308 lg 2 kehtetuks või vabatahtlikult kokkulepitavaks tingimuseks; või,</li> <li>2. täiendada Justiitsministeeriumi loodud nõuannete kogumikku “Nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks”. Lisades peatükki III “Peamised õigused ja kohustused” alapeatükki “Üürileandja õigused ja kohustused” informatsioon intresside üürnikule kuulumise kohta. Lisades peatükki IV “Lepingu lõpetamine” tagatisraha tasaarvestamise tähtaeg kaks kuud ja nõuete motiveerimise vajadus.</li> </ol>	
Võtmesõnad: tagatisraha, üüritulu, hoiustamine, intressimäär	
Võõrkeelsed võtmesõnad: Law of Obligations Act, security deposit; rental profit.	
Säilitamise koht: Sisekaitseakadeemia raamatukogu	
Kaitsmisele lubatud Kolledži direktor: Uno Silberg	Allkiri:
Vastab lõputöö nõuetele Juhendaja: Maret Guldenkoh	Allkiri:

# SISUKORD

SISSEJUHATUS .....	3
1. ÜÜRITURU REGULATSIOON.....	6
1.1. Üürituru olemus, mõisted.....	6
1.2. Tagatisraha .....	12
2. TAGATISRAHA ÜÜRISUHTES.....	19
2.1. Lepingupoolte teadlikkus tagatisrahast .....	19
2.2. Üüritulu seotus tagatisrahaga .....	24
KOKKUVÕTE .....	31
SYMMARY .....	34
VIIDATUD ALLIKATE LOETELU .....	35
LISA 1. Eluruumi üürimise mõisted õigusaktides.....	40
LISA 2. Üürilepingu tingimused .....	43
LISA 3. Tagatisraha hoiustamise mõisted, intressivalemid.....	44
LISA 4. Küsitlusankeet üürnikele.....	46
LISA 5. Üürnike vanuseline statistika .....	48
LISA 6. Üürnike teadlikkus tagatisraha intressidest.....	49
LISA 7. Üürnike tagatisrahalt intresside laekumine .....	50
LISA 8. Küsitlusankeet üürileandjatele .....	51
LISA 9. Üürileandjate statistika vanuse järgi .....	54
LISA 10. Üürileandja tagatisraha suuruse nõue .....	55
LISA 11. Vakantsuse riski mõju tootlusele .....	56
LISA 12. FIE ja FI maksukoormuse võrdlus .....	57
LISA 13. Tagatisraha hoiustamise intressitulu 2011-2013.....	58
LISA 14. Üürnike algatatud õigusvaidlused.....	59
LISA 15. Üürileandjate algatatud õigusvaidlused .....	62

## SISSEJUHATUS

Üüritulu deklareerimata jätmine ja üüritulult maksukohustuse mitte täitmine on levinud, ning Maksu- ja Tolliamet (edaspidi MTA) on võtnud kasutusele erinevaid meetmeid selle vastu võitlemiseks. Teavitanud kinnisvaraportalide ja ajakirjanduse kaudu korterite üürile andjaid õigusaktidest tulenevate maksude tasumise kohustusest. Vaatamata sellele, ei lisandu oluliselt vabatahtlikult üüritulu deklareerijaid ja maksutulu üüritulult jääb riigikassasse laekumata.

Maksude maksmine peab olema maksumaksjale lihtne, arusaadav, õiglane ja põhjendatud. Ei kattu seadusloojate, maksude kogujate ja üürilepingu poolte huvid ning selle tulemuseks on üüritulu saajate vähene deklareerimise ja maksukohustuse täitmise huvi, mis on ausate maksumaksjate suhtes ebaõiglane. Üüritulu ei ole garanteeritud tuluallikas ja riskivaba investeering. Eluruumi välja üürimisega kaasnevate riskide realiseerumisel võib üürileandjale tulusana tunduv ettevõtlus kaotada loodetud kasu ja olla kokkuvõtvalt kahjumlik. Vaatamata kahjumile peab füüsilisest isikust (edaspidi FI) üürileandja deklareerima üüritulu ja tasuma sellelt maksukoormuse. Füüsilisest isikust ettevõtjal (edaspidi FIE) on võimalik üürimisega seotud kulud tulust maha arvata, kuid tulumaksule lisandub sotsiaalmaksu tasumise kohustus.

Teema aktuaalsus seisneb selles, et viimastel aastatel on avalikult üüritulult maksutulu vähesele laekumisele üldsuse tähelepanu juhitud, kuid võlaõigusseaduses reguleeritud tagatisraha hoiustamise, üürnikule intresside maksmise ja lepingu lõppemisel tasaarvestamisega kaasnevaid tegevusi ning mõju üüritulule ei ole analüüsitud. Lõputöös tuuakse välja tagatisraha hoiustamisega kaasnevad üürileandja tegevused võrrelduna üürnikule tekkiva tuluga ehk hinnatakse selle proportsionaalsust. Tagatisraha hoiustamine ja korrektne tasaarvestamine on üürileandja jaoks oluline, et kaitsta ennast üürniku võimalike intressinõuete ja tagatisraha tasaarvestamise vaidluste eest.

Teema uudsus seisneb selles, et teadaolevalt varem ei ole üüriturul rakendatud tagatisraha hoiustamise tulu suurust ning akadeemilistes uurimistöodes käsitletud üüritulu deklareerimisega kaasnevat maksukoormust. Võrdlevate näidisarvutustega saab üürileandjate ja üürnike teadlikkust tõsta ning olla maksuhaldurile töös abistavaks materjaliks.

Töö probleem seisneb selles, et üürilepingupoolte teadlikkus õigusaktides sätestatud tagatisraha hoiustamise ja lepingu lõppemise järgse tasaarvestamise erisuste kohta on ebapiisav, pankades pole tagatisraha hoiustamiseks sobivat hoiuseliiki. Seetõttu ei rakendata sätestatud tagatisraha intressi, lepingu lõppemisel tasaarvestamise ja tulumaksu tasumise osas.

Lõputöö eesmärgiks on analüüsida tagatisraha rakendamist üüriturul.

Lõputöö eesmärgi täitmiseks püstitatakse järgmised uurimisülesanded:

1. Anda ülevaade üüriturust.
2. Anda ülevaade tagatisraha rakendamisest ja hoiustamise võimalustest.
3. Analüüsida üürnike ja üürileandjate teadlikkust tagatisrahast (küsitlusankeetide põhjal).
4. Teostada arvutused üüritulu ja tagatisraha hoiustamise tasuvuse kohta ning analüüsida tagatisraha olulisust kohtulahendites.

Lõputöös kasutatakse kvalitatiivset tekstianalüüsi ja empiirilises osas kvantitatiivset andmekogumismeetodit: veebiküsitlust üürnikele ja üürileandjatele.

Lõputöö on jaotatud kaheks peatükiks, millest kumbki jaotub kaheks alapeatükiks. Esimese peatüki esimeses alapeatükis käsitletakse üürimise ning üürile andmise ja üüritulu teenimisega seotud mõisteid, antakse ülevaade üüriturgu reguleerivatest õigusaktidest. Teises alapeatükis antakse ülevaade tagatisraha ja hoiustamisega seotud mõistetest ja tagatisraha hoiustamise võimalustest. Teise peatüki esimeses alapeatükis analüüsitakse tagatisraha rakendamist ja õigusaktides sätestatud erisuste täitmist. Selgitatakse välja üürilepingupoolte teadlikkus tagatisraha hoiustamise vajaduse ja

intresside üürnikule kuulumise kohta. Teises alapeatükis arvutatakse üürikorterite tootlus ja üürileandja (FI või FIE) maksukoormus näidiskorterite andmete alusel. Tuuakse välja tagatisraha hoiustamisega teenitav intress, mis suurendab üürniku tagatisraha.

Lõputöös jätkatakse kursusetöö „Üüritulude kajastamine Mustamäe piirkonnas näitel“ edasiarendamist keskendudes tagatisrahaga seonduvale.

Enne lõputöö andmete kogumist saatis autor MTA-sse päringu üüritulude maksuprobleemi võimaliku käsitlemise kohta, kuid telefonitsi edastatud vastusest selgus, et MTA-l puudub nägemus üüritulult tulumaksu võimalikult tulemusliku sisse nõudmise kohta.

Kasutatud on MTA avaldatud andmeid, Rahva ja eluruumide loendusel kogutud tulemusi, erinevaid teadusartikleid, Eestis avaldatud erialakirjandust, uurimustöid ja Eesti Vabariigi õigusaktide 31. detsember 2013 seisuga redaktsioone.

# 1. ÜÜRITURU REGULATSIOON

## 1.1. Üürituru olemus, mõisted

Üürituru tekkimise eelduseks on vabade pindade olemasolu ja nende nõudlus. Eluruumi omanikul peab olema õiguslik alus eluruumi välja üürimiseks, üüritulu saamiseks ja regulatsioon sellelt tululiigilt maksude maksmiseks. Töös eeldatakse, et üürileandja on eraisik või FIE ja üürnik on eraisik või juriidiline isik.

Eesti Vabariik on 96 aastane, kuid ametlikult üüritulu on saanud sellest ajast teenida vaid ca 40 aastat. Esimese Eesti Vabariigi ajal ehtasid jõukamad kinnisvaraomanikud tulu teenimise eesmärgil üürimaju. 1991 aastal, peale Eesti Vabariigi taasiseseisvumist, võeti vastu Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus (edaspidi omandireform), millega väärtustati omandi puutumatumust, vaba ettevõtlust ja selle üheks eesmärgiks oli turumajanduse tekkimiseks eelduste loomine (Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus, 13.06.1991). Lõputöös tuuakse välja omandireformi, ehk siis õigusjärgsetele omanikele vara tagastamise ja eluruumide erastamise seaduse olulisemad nüansid, mis olid tänase üürituru tekkimise aluseks.

Eestis võeti korteriomandi seaduse koostamisel lähtealuseks Saksa korteriomandiseadus. Korterehamute rohkus Eestis tuleneb nõukogude aja elamuehituse prioriteetidest ja eramute ehitamise piiratusest, kuna vajadus uue elamispinna järele oli kohalike elanike ja sisserännanud rahva hulgas. Nõukogude aja elamufondi massiline erastamine algas Eestis eelmise sajandi 90. aastate alguses. 1993. aastal võeti vastu eluruumide erastamise seadus ja tagastati õigusjärgsetele omanikele neilt Nõukogude Liidu ajal võõrandatud vara. Omandireformi üheks eesmärgiks oli anda eluruumi üürnikule enda kasutuses oleva eluruumi erastamise võimalus rahvakapitali obligatsioonide või hüvitusväärtpaberite eest. Vastasel juhul tekkis kolmandatel isikutel (sh tagastatud majades elavatel üürnikel ja juriidilistel isikutel) sama eluruumi avalikul

enampakkumisel erastamise võimalus. Omandireformi teiseks eesmärgiks oli anda elamute haldamine riigilt erakätesse, ehk siis erastatud eluruumide omanikud olid kohustatud elamu haldamiseks moodustama korteriühistud. Peale ühistute moodustamist ning elamualuse maa erastamist ja jagamist said korteriomanditest kinnisasjad, mis kanti kinnistusregistrisse ning siis tekkis omanikul kinnisvara võõrandamise, välja üürimise, vahetamise või pantimise õigus. (Sepp 1995; Pärna 2011)

Sepp ja Pärna on välja toonud omandireformi ja eluruumide erastamise seadused ja andnud nendele õigusliku hinnangu. Sepa artikkel ilmus erastamisprotsessi ajal, mil ilmsid õigusaktides esimesed kitsaskohad ja oma artiklis juhtis ta nendele tähelepanu. Pärna artikkel ilmus 10 aastat peale omandireformi jõustumist ja elluviimist. Selleks ajaks olid ilmnenud puudused Eesti õigusaktidest kõrvaldatud, võrreldi Eesti ja Saksa korteriomandi seaduste rakendamist. Tuvastati, et mõlemas riigis esinesid sarnased puudused, mis on mõistetav, sest reformid viidi läbi samadel alustel ja omandireformi eelne tase oli sarnane.

Üüritulu teenimise eelduseks on vaba eluruumi olemasolu ja tahe seda välja üürida. ning peab olema üürimisest huvitatud osapool. Huvitatud pooled saavad eluruumide üürimisega seotud informatsiooni, sh üksteise kontaktandmeid kinnisvara- või üüriturult.

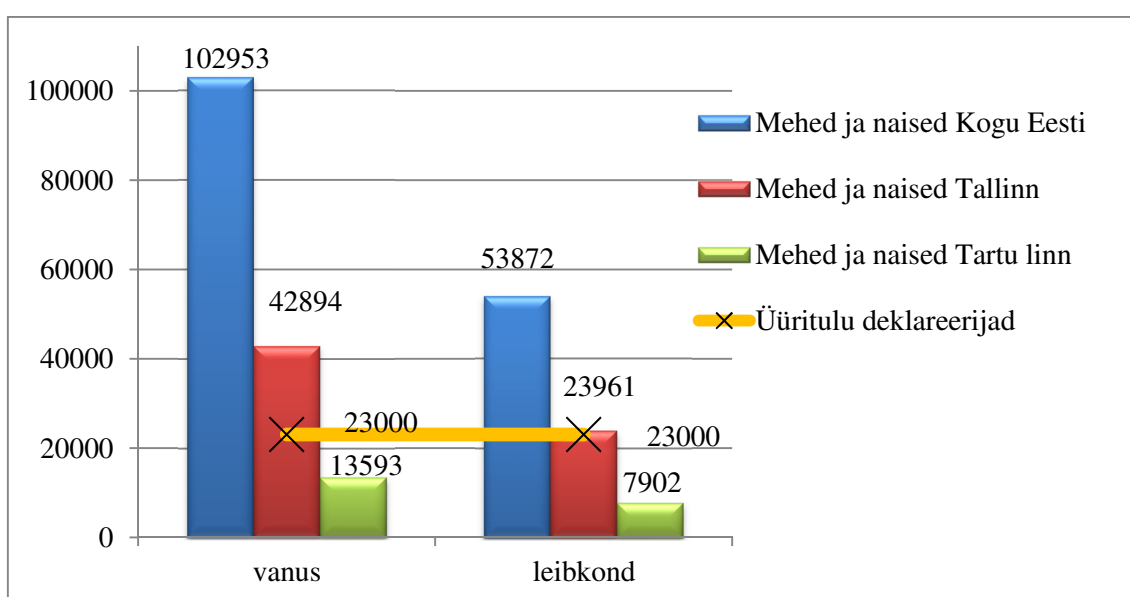
Kinnisvaraturg on koht, kus levitatakse kinnisvaraga seotud informatsiooni, kus saavad kokku kinnisvaratehingutes osalejad ning teevad tehinguid. See on mõtteline keskkond kus kinnisvaratehingud tehakse. Turuna võib siin käsitada pigem tegevust ja protsessi. (Kaing 2007:49) Töö koostaja arvates laienevad üürituru mõistele kinnisvaraturu tunnused, st üürituruna käsitatakse üürimisega seotud tegevusi ja ühendab üürimisega seotud osapooli.

Üürituruga seotud mõisted ja regulatsioonid tulenevad erinevatest õigusaktidest. Üürituru arengu takistuseks on konkurents, kuid eelkõige võlaõigusseadus (Võlaõigusseadus, 26.09.2001, edaspidi VÕS), mis sätestab õigused üürnikule ja kohustused üürileandjale, kinnitab kinnisvaraanalüütik Tõnu Toompark (19.01.2013).



Avaldub see selles, et üüriturul arveldatakse sageli tulu varjamise ja maksukohustuse vältimise eesmärgil sularahas.

MTA kodulehel avaldatud andmete alusel on üüritulu deklareerijate arv aasta aastalt suurenenud, näiteks 2010. aastal deklareeris üüritulu (koos rendi- ja litsentsitasuga) üle 21 000 füüsilise isiku ja 2011. aastal üle 23 000 füüsilise isiku, kuid kinnisvaraspetsialistide hinnangul võib Eestis olla umbes 40 000 kuni 50 000 üürikorterit (Lehis 2012 b; FIDEK 2011; Tuul 06.12.2012). MTA 2011 aasta andmed võrrelduna Rahva ja eluruumide loenduse andmetega (Joonis 1).



Joonis 1. Üürnike arv vanuse ja leibkondade järgi võrrelduna 2011 üüritulu deklareerijatega (Rahva ja ... 25.10.2013; Tuul 06.12.2012, autori koostatud)

Rahva ja eluruumide loendusel 2011, mille andmed on avaldatud Statistikaameti andmebaasis, uuriti isikute ja leibkondade eluruumi kasutamise alust. Lõputöös kasutatakse üürnikuna eluruumide kasutajate andmeid nii vanuse kui leibkonna arvestuses. Kuna leibkonnana saab pidada ühist eluruumi jagavaid isikuid või perekonda, siis leibkonna andmed annavad objektiivsema tulemuse. Jooniselt nähtub, et üüritulu ei deklareerinud 2011 aastal üle 30 000 üürileandja, sest rendi- ja litsentsitasu maksjad arvati üüritulu deklareeritute arvestusse ja selles osas jäi riigil maksutulu laekumata. MTA kodulehel avaldatud pressimaterjalidest nähtub, et 2012 aastal

deklareeris üüritulu üle 24 000 füüsilise isiku, seega üürimistegevusest laekumata maksutulu on endiselt suur (FIDEK 2012; Rahva ja ... 25.10.2013).

Üürituru käivitab ostujõuline nõudlus ja piisav üürikorterite pakkumine. Nõudlus on kinnisvara kogus, mida üürnikud on nõus antud hinna ja tingimuste juures turult omandama ja pakkumine on üürikorterite kogus, mida omanikud on nõus antud hinna juures turule tooma. Pakkumise ja nõudluse käigus omandab kinnisvara turuväärtuse, ehk hinna, mille eest on üürileandja nõus üürima ja üürnik nõustub seda hinda maksuma. Ebakindlus majanduses ja töökohtade koondumine suurematesse linnadesse või maakonnakeskustesse on kaasa toonud vajaduse üürikorterite järele. Eesti ühiskonnas on toimunud oluline mõttemaailma muutus, et eluaset ei pea omama koos pikaajalise pangalaenuga. Omaniku roll pole paljudele jõukohane, kinnisvara omamine pole enam prioriteetne investering ning eluaseme üürimine ei eelda võrreldes korteri ostmisega olulist omafinantseeringut. (Kullat 25.10.2012; Kaing 2007:49)

Eluruumi üürimisega seotud õigusregulatsioon on sätestatud erinevates õigusaktides ja kasutusel on erinevad mõisted (Lisa 1). Lisast nähtub, et eluruumi üürimisega seotud mõisted, sh lepingupoolte õigused ja kohustused, üür ja kõrvalkulu lähtub võlaõigusseaduse 15. peatükist "Üürileping" ja on erinevate autorite poolt samaselt tõlgendatud. Üürilepingu vorminõuded, mis tagavad vajadusel õigusabi saamise, on sätestatud võlaõigusseaduses.

Üürileandjaid saab rühmitada vastavalt sellele millisel põhjusel eluruumi üüritakse ja millisel eesmärgil eluruum soetati.

Üürileandjad rühmitatakse (Toompark, Hindpere 2012:80–82):

1. Tagastatud vara omanikud – tavapäraselt omandireformi käigus tagastatud kortermajade omanikud.
2. "Üürileandja juhuse tahtel" – üürileandja, kes on saanud kinnisvara päranduseks või on ostetud uus eluase ja vana soovitakse säilitada. Noored kes soetasid enne majandussurutise algust pangalaenuga korteri, kuid kes pere suurenedes või uute võimaluste avardudes on ostnud (pärinud) uue ja suurema eluaseme. Kinnisvara

langenud turuhinna tõttu, eluaseme realiseerimisel tekkiva kahjumi vältimiseks, antakse liigne elamispind üürile.

3. Investorid – professionaalsed üürileandjad, kes on kinnisvara soetanud tulu saamise eesmärgil.

Suureneva kinnisvaraarenduse käigus lisandub eraisikutest üürileandjate kõrvale investoreid, kelle kogemused, teadmised ja võimalused üürimisest on suuremad. Üürnike rühmitamisel on aluseks nende vajadused ja võimalused korteri üürimisel.

Üürnikud rühmitatakse (Toompark, Hindpere 2012:82–83):

1. Noored – kes ei soovi või ei ole võimalust eluaseme soetamiseks.
2. Piirkonnas ajutiselt elavad/töötavad inimesed – näiteks maapiirkondades olev tööpuudus sunnib inimesi sissetuleku teenimiseks teise piirkonda ümber asuma. Õpilased ja üliõpilased, kes vajavad õppeperioodiks elamispinda.
3. Välismaalased – ajutiselt Eestis õppivad või töötavad inimesed, kes vajavad eluruumi teatud tähtajaks.
4. Üürnikud uue kodu ehitamise ajaks – inimesed, kes on uue kodu ehitamise finantseerimiseks senise eluruumi realiseerinud ning vajavad ajutist eluaset uue kodu valmimiseni.

Töö koostaja arvates on aktiivsemad üürnikud noored ja üliõpilased, kes omandavad haridust erinevates piirkondades ja riikides paiknevates haridusasutustes.

Vaba korteri omanikul ehk potentsiaalsel üürileandjal on oluline teada kui suur nõudlus on tema poolt välja üüritavale korterile. Statistikaameti andmetel on lähiaastatel 20 – 25 aastaste, potentsiaalsete eluruumide üürijate osakaal kõrge, sest aastatel 1987 ja 1988 sündis üle 25 000 lapse. Sellest tulenevalt on kinnisvaraturg, sh üüriturg aktiivne. (Toompark, Hindpere 2012:8)

Eelpool toodud väidet toetab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi uuring “Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs.” Uuringu põhjal üürib eraisikult eluaset 71% uuringule vastajatest, kelle sünniaasta on 1988 ja

hiljem. Üüritavad eluasemed asuvad vanemates korterelamutes, mille üürihind on üliõpilastele vastuvõetav. (Üürieluaseme ... 2013)

Üürilepingus tuleb fikseerida tingimused, mida õigusaktid ei kohusta, kuid mille lisamist lepingupooled soovivad. Siia alla võib kuuluda näiteks täiendavate pereliikmete lisamine, maamaksu tasumise kohustuse võtmine, üüri maksmise või tasaarveldamise erisused, enda ja pereliikmete sisse – ja väljakirjutamise kord.

Lepingu sõlmimisel on oluline arvestada, et lepingupoolte õiguste, kohustuste ja vastutuse osas üürniku kahjuks seadusega sätestatud kõrvalekalduv kokkulepe on tühine. Samuti üürnikule lepingu rikkumisega kaasnev leppetrahv. Kinnisvaraspetsialistid soovivad võimalike õigusvaidluste korral fikseerida üürilepingutes lepingupoolte ja üüritava eluruumi andmetele lisaks mõlema lepingupoolte õigused ja kohustused, lepingu lõpetamise alused, korteri seisukorda tõendavad materjalid ning muud kokkulepped. (Toompark, Hindpere 2012:85)

Mida täpsem ja detailsem mõlema lepingupoolte poolt allkirjastatud üürileping on, seda suurem on tõenäosus, et võimalikud lahkkelid saavad õiglaselt lahendatud omavahel, üürikomisjonis või kohtus. Üürilepingu kohustuslikest ja soovituslikest tingimustest nähtub, et kohustuslike andmetena kajastatakse lepingupooled koos kontaktandmetega ja üürilepinguga seotud olulised faktid ning eraldi sõlmitud kokkulepped näiteks lepingu lõppemise; lõpetamise või täiendamise, faktid (fotod) eluruumi seisukorra kohta. (Lisa 2)

Töö koostaja hinnangul, mis põhineb 2013 aastal kursusetöö läbiviimisel kogutud andmetele, tasub sageli üürnik korteriühistu (edaspidi KÜ) poolt eluruumi omanikule esitatud kuarve koos remondifondi kui elamu renoveerimiseks võetud pangalaenu maksetega. Selle põhjuseks on üürnike vähene teadlikkus ja informeeritus. Paal on oma 2006 aastal kaitstud magistritöös (2006:112) kajastanud, et kui lepingus ei ole kõrvalkuludena konkreetselt välja toodud üürniku poolt tasutavad kulud ja teenused, siis lepingus kokku leppimata teenuste eest tasu nõudmine on üürnikule liigselt koormav.

Vastavalt VÕS § 275 on sellised kokkulepped tühised, kuna vastav paragrahv tagab üürilepingu nõrgema ja enam kaitset vajava poole kaitse.

Üürileandja on kohustatud üürnikule tema nõudmisel võimaldama tutvuda kõrvalkulusid (edaspidi ka kommunaalkulud) tõendavate dokumentidega, milleks on näiteks KÜ poolt esitatavad arved, elektriarved. Enne üürilepingu sõlmimist on üürnikul õigus tutvuda eluruumi varasemate perioodide kuarvetega ja nende põhjal üürileandjaga kokku leppida milliste kulude/teenuste eest tasumine. KÜ-d esitavad arveid erineva detailsusastmega ja juhul kui kõik kulud on üldistatud nn haldusteenusena, siis tuleb üürnikule selgitada milliseid kulusid ja teenuseid haldusteenus hõlmab.

Kokkuvõtlikult saab väita, et taasiseseisvunud Eesti Vabariigi seadused on omandireformi käigus loonud olukorra, kus üüriturk on koondunud erakätesse. Rahva ja eluruumide loendusel 2011 selgus, et eluruume kasutab üürnikuna üle 53 000 leibkonna, kuid maksukohustust täitvaid üürileandjaid oli samal perioodil 23 000. Aktiivsemad üürnikud on noored ja üliõpilased, kes omandavad haridust elukohast erinevates piirkondades. Pangalaenuga ostetud eluruumi välja üürimine tuleb kooskõlastada pangaga, KredEx-i käendusel soetatud eluruumi pole võimalik legaalselt välja üürida. Üürnik tasub sageli KÜ poolt eluruumi omanikule esitatud kuarve koos remondifondi, kui elamu renoveerimiseks võetud pangalaenu, maksetega. Selle põhjuseks on üürnike vähene teadlikkus ja informeeritus. VÕS ei ole kehtestanud üürilepingule kohustuslikku vormi, kuid kinnisvaraspetsialistid soovivad eelistada suulisele lepingule põhjalikku, mõlema lepingupoole huve kaitsvat kirjalikku üürilepingut.

## 1.2 Tagatisraha

Tagatisraha ei ole üürnikule kohustuslik, küll aga annab tagatisraha üürileandjale võimaluse tasaarvestada üürilepingust tulenevaid nõudeid üürniku vastu ja sellega osaliselt maandada üürimisega seotud riske. Tagatisraha võtmisega kaasneb tagatisraha krediidasutuses (edaspidi pank) hoiustamine ja intresside üürnikule maksmise kohustus, mis sätestati võlaõigusseaduses 2002 aastal.

Tagatisraha tagab kõikvõimalikke üürileandja üürilepingust tulenevaid nõudeid üürniku vastu ja on sätestatud VÕS 15. peatüki 4. jaos „Üürileandja tagatised“, milles on üürileandja õiguste kaitseks välja toodud üürileandja pandiõigus, st õigus rahuldada teatud juhul oma lepingust tulenev nõue üürile antud ruumis asuva vallasvara arvel. Pandiõigusele kohaldatakse asjaõigusseaduses vallaspandi kohta sätestatud ehk reguleeritakse isikute suhet asjadesse, eeldades siinjuures kolmanda isiku nõusolekut (Erlach, Kais, Verma ja TähheKaljulaid 2008:21;30–33; Asjaõigusseadus 01.12.1993). (Varul, Kull, Kõve ja Käerdi 2012:220–221)

Eelmises alapeatükis rõhutati Toomparki tähelepanekut selle kohta, et VÕS annab suuremad õigused üürnikule, siis sellest tulenevalt tuleb üürileandjal enne lepingu sõlmimist hinnata eluruumi välja üürimisega kaasnevaid riske. Üüriperioodil saab üürnik eluruumi pidada oma koduks ja sellele laieneb Eesti Vabariigi põhiseaduse § 33 tulenev kodu puutumatus õigus, mis võib tekitada probleeme lepingu ennetähtaegse üles ütlemise ja üürileandjal vara oma kasutusse tagasi saamisega (Eesti Vabariigi põhiseadus, 28.06.1992).

Eluruumi üürilepingu sõlmimisel annab üürnik tulevikku suunatud lubaduse tasuda kokkulepitud ajal ja tingimustel üüri ja lepingust tulenevaid kohustusi. Üürileandja saab potentsiaalse üürniku taustakontrollist informatsiooni mineviku maksekäitumisest, kuid see ei garanteeri edaspidist õigeaegset kohustuste täitmist.

Eluruumi üürimine on võrreldav raha laenamisega. Mõlemal juhul tuleb enne lepingu sõlmimist hinnata laenusaaja või üürniku varasemat maksekäitumist ja tehinguga seotud riske, mille põhjal otsustada tehingu toimumise ja tingimuste, sh hinna osas. Üürnikul on võimalus andmebaasidest kontrollida, kas üürileandjal on õiguslik alus või volitus eluruumi üürimiseks. (Jaagund, Kaasik 2008:10–11; Kaing 2007:49; Allen, Buttimer, Waller 1995:276-277) Üürniku taustauuringust lähtuvalt saab üürileandja otsustada kas ja millistel tingimustel ta on nõus eluruumi üürimisega, need tingimused peavad ka üürnikule vastuvõetavad olema. Allen, Buttimer ja Waller on välja toonud, et üliõpilastest üürnikud on üürileandjale teistest üürnike gruppidest riskantsemad.

Kokkuvõtvalt saab üürileandja riske maandada järgmiste võimaluste kasutamisel:

1. tagatisraha suurus ühe kuni kolme kuu üürisumma;
2. kogu üüriperioodi eest ette makstud üür;
3. loobuda lepingu sõlmimisest.

Leping sõlmitakse pakkumuse esitamise ja sellele nõustumuse andmisega, millest nähtub, et lepingupooled on saavutanud kokkuleppe (Kaing 2007:31). Kogu perioodi eest ette makstud üür maandab maksuriski ja sellele ei rakendu VÕS § 308 tagatisraha hoiustamise erisus, kuid katmata jäävad muud lepingu jooksul tekkida võivad nõuded üürniku vastu, näiteks vallasvara lõhkumine või kadumine.

Tagatisraha tasumise ja hoiustamisega seotud õigusregulatsioonist nähtub, et tagatisraha hoiustamist pangas reguleerivad krediitiasutuste seaduse (Krediitiasutuste seadus 09.02.1999) erinevad paragrahvid ning kasutusel olevatele mõistetele on erinevad autorid andnud samase tähenduse. (Lisa 3)

Võlaõigusseadus § 308 lg 1 sätestab, et lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale võib eluruumi üürilepinguga üürnikult ette näha tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses. Kokkulepe peab kajastuma üürilepingus ja üürnik võib seda tasuda kolme kuu jooksul võrdsetes osades. Et üürileping jõustuks tuleb esimene osa tasuda peale üürilepingu sõlmimist ja üürniku nõuded tuleb tasaarveldada kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist. (Varul jt 2012:228)

Võlaõigusseaduse § 316 lg 1 sätestab, et üürileandja võib üürilepingu erakorraliselt üles ütelda, kui üürnik on viivituses kolmel järjestikusel maksepäeval; võlgnetav üüri või kõrvalkulude summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa. Kaidi Urgas (2013:50) on magistritöös välja toonud võrdluse Saksa seadusest, mille kohaselt võib üürilepingu erakorraliselt lõpetada peale kahekuulist võlgnevust ja Šveitsi õiguse kohaselt võib erakorralise lepingu lõpetamise algatada peale esimest makseviivitust, kuid eraisikule tuleb anda vähemalt 30- päevane täiendav makseäeg.

Tagatisraha maksimaalse suuruse määramine on otseses seoses üürileandja õigusega leping erakorraliselt üles ütelda. Sellisel juhul peaks tagatisraha katma tekkinud võlgnevuse ja muud lepingust tulenevad nõuded üürniku vastu, kuid praktikas tagatisraha suuruse arvestus ei ühti teoreetiliste alustega ning siis kasutatakse pandiõigust. Saksa ja Šveitsi õigusaktidest tulenevalt saab lepingu erakorralist lõpetamist nõuda väiksema võlgnevuse korral. Eeltoodule tuginedes on mõistlik leppida üürnikuga kokku tagatisraha tasumine maksimaalses seaduses sätestatud ulatuses.

Tagatisraha peab üürileandja hoiustama pangas oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga, mis kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha. Vastaval viisil hoiustamise kord tähendab eelkõige seda, et eluruumi üürileandja ei või tagatisraha kasutada, vaid vastav summa peab igal hetkel pangas olemas olema arvestades intresside raamatupidamislikku eristamise võimalust. Üürileandja pankroti korral kuulub tagatisraha pangakonto pankrotivara hulka. (VÕS § 308 lg 2; Varul jt 2012:228; Healy 2008:10)

Võlaõigusseaduses ega selle seletuskirjas ei ole selgitatud tagatisraha oma varast eraldi hoidmist ega hoiustamist. Töö koostaja eeldab, et tagatisraha hoiustamise eesmärgiks on raha ja selle väärtuse säilitamine, et lepingu lõppedes ei tekiks olukorda kus üürileandja ei saa tagatisraha üürnikule tagastada. Üürnikul puudub üüriperioodil tagatisraha kasutamise võimalus ja raha väärtuse säilitamiseks on tagatisraha hoiustamise ning üürnikule intresside maksmise kohustus. Kas tagatisraha oma varast eraldi hoidmine tähendab üürileandjale pangas selleks tarbeks uue arvelduskonto avamist, tähtajatule hoiukontole paigutamist või tähtajaliselt hoiustamist? Lõputöö koostaja arvates tagatisraha arvelduskontole paigutamisega ei ole täidetud seadusest tulenev hoiustamise kohustus, kuna arvelduskontole on pangad kehtestanud madala intressimäära. Näiteks Danske Bankis (Hoiused ... 2014) oli seisuga 05.03.2014 aastane intressimäär 0,01% ja intressiarvestus toimub kuu miinimumjärgilt. Tähtajatul hoiukontol, milleks on Danske Bankis kasvuhoius, on aastane intressimäär 0,10% ja igakuine intressiarvutus ning maksmine toimub kuu keskmise saldo järgi. Tähtajalisel hoiusel teenib tagatisraha intressi 6- kuulisel perioodil 0,25% aastas ja aastasel 0,40% aastas. Tähtajalisel hoiusel on tagatisraha pangas igal hetkel olemas ja intressi üürnikule teenimas, kuid seda pole



võimalik piiranguteta kasutada. Seega on VÕS § 308 lg 2 osaliselt täidetud. Tähtajalise hoiuse ennetähtaegsel lõpetamisel ei maksa pangad intressi, kuid sama paragrahvi lg 3 alusel on üürileandjal aega kaks kuud teatada nõudest üürniku vastu. Pankades pakutavad hoiustamise tingimused, tähtajad ja kehtestatud intressimäärad ning intresside väljamaksmise sagedused on erinevad, seega üürileandja tagatisraha hoiustamiseks valitud pangast sõltub üürnikule teenitav intresside suurus.

Pank pakub avalikkusele finantsteenuseid, mille alla kuulub hoiustamine, sh tagatisraha hoiustamine. Pankade roll hoiustajate ja laenuvõtjate finantsvahendajana on majanduse arengu ja kasvu väljavaadete seisukohalt oluline. Antud tegevusega kaasnevad riskid ja kulud kaetakse intressivahega, mis tõstab laenuintressi ning vähendab seeläbi laenude kättesaadavust. (Männasoo 2012)

Kogutud hoiuste arvelt väljastab pank laenu, mille intress on suurem kui raha hoiustamise eest makstav intress. Lõputöö koostaja arvates kaetakse hoiuse- ja laenuintressi vahega enne majanduslangust odavalt väljastatud laenudega kaasnenud riske ja kahjumeid, milleks on laenuvõtjate maksevõimetus, kinnisvara hinna langus jne. Vältimaks maksejõuetust ja laenu tagatise väärtuse langust, hinnatakse laenuvõtja maksevõimet, sh tulude ja kulude osakaalu rangemalt kui viis aastat tagasi, selgitatakse põhjalikumalt laenu võtmisega kaasnevaid riske ja makseviivitustega tekkivaid tagajärgi. Peale majanduslangust karmistusid laenuvõtja laenuvõimelisuse hindamise kriteeriumid, pank peab laenu väljastamisel või laenusumma suurendamisel lähtuma vastutustundliku laenamise põhimõtetest ja Tarbijakrediidi direktiivist (CCD) jne.

Üürilepinguga seotud arveldused toimuvad vastavalt osapoolte kokkulepetele, st üürnik võib tasuda tagatisraha, üüri ja kõrvalkulude eest sularahas või pangaülekandega otse üürileandja arvelduskontole või maksta kõrvalkulude eest arvete alusel otse teenusepakkujale. Selles osas ei ole seadus ettekirjutusi teinud. Üliõpilaste seas läbi viidud uuringust selgus, et üliõpilastest üürnikud eelistaksid tasuda eluruumi eest pangaülekandega, mis on mugavam ja ei nõuaks õpingute vaheajal üüri maksmise tarbeks üürikorjeterisse minemist (Üürieluaseme ... 2013).

Kaasajal on tavapärane, kuid mitte kohustuslik, et üürileandja omab üüri ja või kõrvalkulude kogumiseks pangas arvelduskontot, millele pole tavapäraselt kasutamise piiranguid ning millele makstav intress on minimaalne või puudub. Tagatisraha hoiustamiseks peab üürileandja avama arvelduskonto, sõlmima pangas hoiulepingu, mille tähtaeg on võrdne üürilepingu tähtajaga või tähtajatu lepingu korral peavad üürilepingu osapooled sõlmima kokkuleppe millise tähtaja jooksul tagatisraha hoiuselt vabaneb (nt 6 kuud või aasta). Vastasel juhul tuleb teadliku üürniku nõudmisel tagatisraha hoiustamisega lisanduvad intressid üürileandjal arvutada ja välja maksta Euroopa Keskpanga kursiga. Keeldumisel on üürnikul õigus saamata jäänud intressi üürikomisjoni või kohtu kaudu välja nõuda. Äripäevas 19.08.2013 ilmunud artiklis töid Swedbanki ja Nordea Panga esindajad välja, et pangas puudub hoiuse tüüp, mis võimaldab üürile andjal mugavalt tagatisraha hoiustada ja üürnikul oleks võimalik seda ja intresside kasvumist jälgida (Laik 19.08.2013).

Hoiuse intressivalemitest (Lisa 3) tuleneb, et intressi arvutamise ja välja maksmise sageduse kasvades tõuseb hoiuse tootlus. Paraku pangahoiustele selliseid erisusi ei võimaldata ja hoiuse tootlus sõltub üürileandja finantsalastest teadmistest ning soovist sellega tegeleda. Pankades saab sõlmida tähtajalisi hoiuseid ja hoiuseid automaatse pikendusega. Intressi väljamaksmise sageduse osas saab teha valikuid, kuid hoiuse tähtaja jooksul arvutatud intressid ei lisandu hoiusele, vaid madala tootlusega arvelduskontole. Seega peale hoiuperioodi lõppemist saab eelmise perioodi intressid lisada lõppenud hoiusummale ja sõlmida uus hoius suurema algsummaga. Automaatselt pikenevatele hoiustele saab anda korralduse, et uueks hoiustamise perioodiks arvestatakse hoiusumma koos eelmise perioodi intressidega. Pikema perioodi ja suurema tagatisrahaga üürilepingu korral on oluline, et üürileandja hoiustab tagatisraha koos eelmise perioodi intressidega, sest sellisel juhul võib üürnikul kaasneda sellest rahaline võit ning üürileandjale tagatakse VÕS § 308 lg 2 täitmine.

Lõputöö koostaja arvates on hoiustamise kohustus täidetud ka tagatisraha kasvuhoiusel (tähtajatul hoiukontol) hoiustamisega millele lisandub intress igakuiselt. Intressiarvestus toimub kuu keskmise järgi järgi. Tulenevalt kasvuhoiusel olevate vahendite kasutamise võimalusest on panga makstav intressimäär tähtajalise hoiuse omast väiksem. Raha saab

kasutada 10 tööpäeva päras, peale vastava korralduse andmist. Antud hoiuseliik on paindlik ja võimaldab operatiivselt reageerida vastavalt üürilepingu tähtaegsele lõppemisele või erakorralisele ülesütlemisele.

Kokkuvõtlikult saab väita, et üürniku kohta tehtud taustauuring võimaldab enne lepingu sõlmimist otsustada tagatisraha rakendamise vajaduse või suuruse üle (kuni kolm kuu üüri). Maksuriski võib maandada kogu perioodi eest ette makstud üüriga, millele ei rakendu hoiustamise kohustus, kuid sellisel juhul jäävad katmata riskid, mis võivad tekkida lepingu jooksul ja pole seotud vara loomuliku kulumisega. Tagatisraha rakendamisel tuleb tagatisraha pangas hoiustada muust varast eraldi, vähemalt kohaliku keskmise intressiga, hoiuseintress suurendab üürniku tagatisraha. Seadusesätte täitmine on oluline, kuna vastasel juhul tekib üürnikul üürileandja suhtes lepingurikkumisest tulenevate õiguskaitsevahendite rakendamise õigus ja üürikomisjoni või kohtu kaudu intresside välja maksmise kohustus. Hoiustamiseks on pankades erinevaid võimalusi: kõrgema intressimääraga tähtajalised hoiused, tähtajatud hoiused või minimaalse intressimääraga tavaline arvelduskonto. Üürileandja finantsalastest teadmistest, valitud hoiuse liigist, pankade kehtestatud intressimäärast ja hoiustamiseks sobivast turusituatsioonist sõltub tagatisraha teenitav tootlus.

## 2. TAGATISRAHA ÜÜRISUHTES

### 2.1. Lepingupoolte teadlikkus tagatisrahast

Üürilepingud peavad sisaldama lepingupoolte vahel sõlmitud kokkuleppeid, olema arusaadavad ja vastama Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele. Üürnik peab täitma oma peamist lepingulist kohustust, milleks on üüri maksmine. Üürileandja kohustub andma eluruumi üürnikule kasutamiseks, deklareerima üüritulu ja tasuma sellega kaasneva maksukoormuse. Tagatisraha rakendamisel selle hoiustama pangas ja peale lepingu lõppemist tagastama tagatisraha koos intressidega juhul, kui ei tekkinud nõudeid üürniku vastu.

Tagatisraha rakendamise, suuruse ja intresside maksmise teadlikkusest parema ülevaate saamiseks koostati kaks veebipõhist poolstruktureeritud ankeeti: esimene üürnikele ja teine üürileandjatele. Ankeedid saadeti koos kaaskirjaga e-posti teel kursusekaaslastele, tuttavatele, töökaaslastele, oma tutvusringkonnas üürimisega seotud isikutele küsimustiku jagamise palvega ning avaldati sotsiaalvõrgustikus. Küsimustik oli eestikeelne.

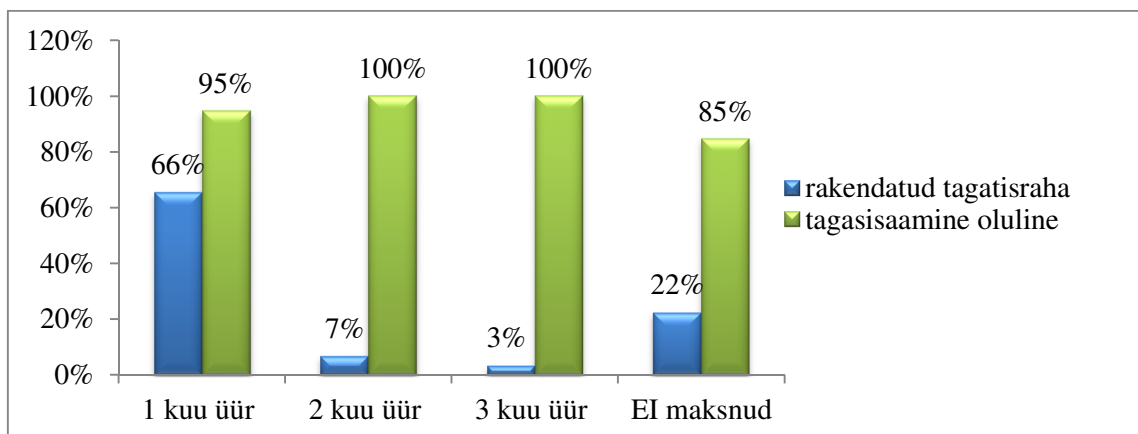
Üürnike käest soovis töö koostaja saada teavet tagatisraha suuruse ja intresside maksmise kohta, suhtumist tagatisraha tagasi saamise ja edaspidise intresside nõudmise kohta. Ankeetküsitlus sisaldas kokku 11 küsimust ning küsimused soo, vanuse ja haridustaseme kohta. (Lisa 4)

Üürnike küsimustikule laekus vastuseid 58 ja naiste osakaal vastanute hulgas oli 78% (45 vastanut) ja 22 % mehed (13 vastanut). Suurim vastanute arv 31 (53%) olid kuni 30 aastased, kes mahuvad kategooriasse noored, kes ei soovi või ei ole võimalusi oma elamispinna soetamiseks ja õpilased ning üliõpilased. Nendele järgnevad 31-40 aastased

vastajad, kelle osakaal vastustest moodustas 31 % ja 14% vastajatest olid vanuses 41-50 aastat ning üks vastaja oli vanusevahemikus 51-60. (Lisa 5)

Enim vastanuid (26, ehk 45% vastanutest moodustasid 18 naist ja 8 meest) oli keskharidusega, kõrgharidusega vastanuid oli 43% (25 vastanut, 21 naist ja 4 meest), keskeri haridusega viis vastanut (9%- 4 naist ja 1 mees), põhiharidusega üks kuni 30 aastane naine ja haridustase jäi märkimata ühel vastajal. Vastustest jäeldub, et vastanutest üle poole on keskharidusega noored, kellel on kõrghariduse omandamine pooleli või noored kes pole isiklikku eluaset soetanud.

Tagatisrahaga seonduvalt soovis töö koostaja teada kas ja kui suures summas maksti tagatisraha. Vastustest jooniselt 2 nähtub, et 66% vastanutest (38) maksis tagatisraha ühe kuu üüri, 7% (4) kahe kuu üüri, 3% (2) kolme kuu üüri ja ühel juhul oli tagatisraha fikseeritud summana 250 eurot (ei sisaldu joonisel 2). Tagatisraha ei küsitud 13 küsimustiku vastajalt, mis moodustas 22% kogu vastanute arvust. Tagatisraha tagasi saamist pidasid oluliseks kõik vastanud, kuid suuremas summas tagatisraha maksjad pidasid 100% tagasi saamist oluliseks, ühe kuu üüri suuruse tagatisraha maksjad pidasid tagasisaamist 95% oluliseks. Tagatisraha mitte maksjatest hindasid 85% tagatisraha tagasisaamist oluliseks. Joonisel 2 nähtub vastanute tagatisraha maksmise ja selle tagasi saamise olulisus. Vastustest tuleneb, et üürnikud arvestavad tagatisraha tagasi saamisega.



Joonis 2. Rakendatud tagatisraha suurus ja selle tagasi saamise olulisus (autori koostatud üürnike küsitluse vastuste alusel)

Tagatisraha tagasi saamine sõltub omavahelistest kokkulepetest ja sellest millises seisukorras üürnik omanikule eluruumi tagastab. Õigusaktid sätestavad, et tagatisrahast tasaarvestatakse lepingu lõppedes vara väärtuse langus, kuid mitte viimase üüri ja kommunaalkulude makse. Kursusetöö raames läbi viidud uuringust selgus, et tavapärase praktika on, et tagatisraha jääb viimase kuu üüri ja kommunaalmaksete katteks, kuid sellisel juhul võib tekkida olukord, kus üürniku välja kolimisel avastatud puudused ja kahju tuleb üürikomisjoni või kohtu vahendusel sisse nõuda. Vastajail paluti tagatisrahast tasaarvestamise küsimuse juures märgistada üks järgmistest valikutest: „tagastati“, „ei tagastatud“, „tasaarvestati kommunaalkuludega“, „tasaarvestati üüriga“, „tasaarvestati vara väärtuse langusega“ ja „leping kestab“ ning „tagatisraha ei olnud“. Pooled vastanutest (50%) märkisid, et tagatisraha tasaarveldatakse üüriga, 12% vastanutest on tagatisraha tagasi saanud, 5% vastanutest ei ole tagatisraha tagasi saanud ja tasaarvestati kommunaalkuludega ning 2 juhul (3%) tasaarvestati vara väärtusega. Ülejäänud vastajatel, kokku 24%, tagatisraha ei olnud või leping kestab. Vastustest selgub, et üheksal juhul (tagastas tagatisraha ja tasaarvestas vara väärtusega) vastab üürileandja tegevus tagatisraha tagastamisel õigusaktis sätestatud nõuetele ja eesmärkidele.

Lõputöö koostaja arvates on üürnike teadlikkus tagatisraha hoiustamise ja intresside maksmise osas vähene ja sellepärast järgnevad küsimused olid seotud tagatisrahaga.

Lisas 6 jooniselt nähtub, et vastanutest 19% olid teadlikud, et nende poolt makstud tagatisraha peab üürileandja hoiustama, 78% ei olnud teadlikud ja kaks vastanut ei vastanud. Tagatisraha hoiusel teenitud intresside üürnikule kuulumisest ei olnud teadlikud 84% vastanutest ja 14% olid teadlikud, üks ankeet vastamata (Lisa 6). Joonise põhjal saab järeldada, et intresside üürnikule kuulumisest teab küsimustikule vastanud üürnikest väiksem osa kui üürileandja hoiustamise kohustusest.

Viimase küsimusega sooviti teada, kas üürnikele on tagatisraha hoiustamise eest intresse makstud ja edaspidine nõudmine. 58 vastanust 55, ehk 95% vastanut ei ole üürileandjad intresse maksnud ja kolmes ankeedis ei olnud sellele küsimusele vastatud.

Edaspidi lubasid tagatisrahalt intressi nõuda pooled (52%) vastanutest, 47% vastasid, et ei hakka intresse nõudma ja kaks ankeeti olid vastusteta. (Lisa 7)

Üürnike vastustest selgus, et teadlikkus tagatisraha hoiustamise ja sellelt teenitud intresside saamise kohta on vähene. Seadusest tulenevate õiguste teada saamisel hakkaksid edaspidi pooled üürnikud intresside nõudmise õigust kasutama.

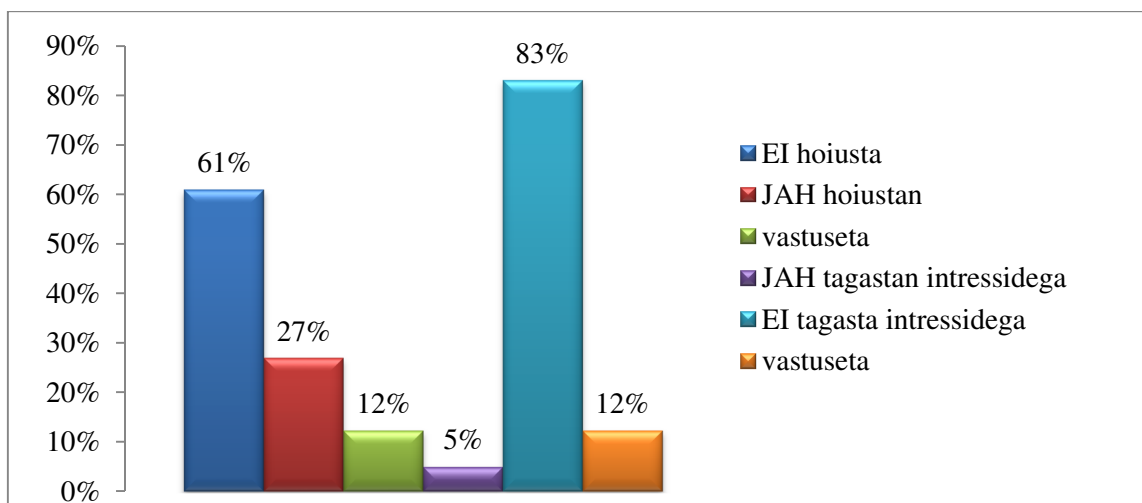
Üürileandjatelt küsiti tagatisraha suuruse, hoiustamise, tagastamise ja intresside maksmise kohta. Eraldi esitati küsimused ettevõtja poolt üüritud korterite kohta, sh tulumaksu tasumise kohta. Ankeetküsitluses oli kokku 15 küsimust, sh 8 olid seotud tagatisrahaga, neli ettevõttest üürnikuga ning küsimused soo, vanuse ja haridustaseme kohta. (Lisa 8)

Küsimustikule vastas 41 üürileandjat, naiste osakaal vastanute hulgas oli 68% (28 vastanut) ja 32 % mehed (13 vastanut). Vastanud üürileandjatest kuulusid enamus vanusevahemikku 41-50 (34%) ja 31-40 (32%) (Lisa 9).

Kõrgharidusega vastanuid oli enim (61%), keskharidusega 24% ja kesk-eriharidusega 15%. Vastuste põhjal võib üldistada, et kõrgharidusega inimestel on suuremad võimalused üüritulu teenimiseks.

Üürileandjatelt küsiti sarnaselt üürnikega tagatisraha rakendamise ja selle suuruse kohta. Vastustest selgus, et 83% vastanutest (34) rakendas tagatisraha ja 17% (7) jättis selle õiguse kasutamata. Lisast 10 nähtub, et tagatisrahaks ühe kuu üüri võttis 63%, kaks kuu üüri 10%, kolm kuu üüri 7% vastanutest. Ühel juhul oli tagatisraha suurus fikseeritud summas 64 eurot (ei sisaldu lisas 10). Lisas 10 on välja toodud rakendatud tagatisraha suurus, millest selgus, et tavapärane on võtta tagatisraha ühe kuu üüri ulatuses, sama tulemuse andsid üürnike ankeetvastused. Töö koostaja arvates ühe kuu üüri tagatiseks võtmisel ei ole üürileandja riskid piisavalt kaitstud, kuna viimase kuu üüri või kommunaalkuludega tasaarveldamise korral ei kata tagatisraha võimalikku vara väärtuse langust. Üürileandja jaoks turvalisema, kolme kuu üüri suuruse tagatisraha nõudmine võib olla üürnikule liialt kulukas.

Tagatisraha rakendas 83% üürileandjatest. Vastustest selgus, et 61% üürileandjatest ei hoiusta tagatisraha ja 27% (11 vastanut) hoiustab krediidasutuses. Vastanutest 83% ei tagasta tagatisraha koos intressidega, 12% on vastuseta ja 5% (2 vastanut, keskharidusega naine ja mees) üürileandjatest täidab VÕS § 308 lg 2 tuleneva kohustuse ja maksab üürnikule tagatisraha hoiustamisega kaasnevad intressid (joonis 3). Vastustest selgus, et 9 üürileandjat, kes hoiustavad tagatisraha ei maksa intressi üürnikule välja. Küsimustikust jäi selgusetuks, kas intressi mitte maksmine on teadlik valik või teadmatuses tingitud. Intresse tagatisraha eest ei ole üürnikud üürileandjalt nõudnud, selle põhjuseks võib olla teadmatus või pangahoiuste madal tootlus.



Joonis 3. Tagatisraha hoiustamine ja intresside välja maksmine (autori koostatud üürileandjate küsimustiku vastuste alusel)

Tagatisraha tagastamise vastusevariandid olid üürnike vastustega samased. Vastanutest 44% tasaarvestasid tagatisraha viimase kuu üüriga, 24% arveldas tagatisrahaga üüri ja rikutud vara, 17% tasaarveldab vara väärtusega. Märgistamata ankeete oli 15%. Vastustest selgub, et seitsmel juhul üürileandja tegevus tagatisraha tagastamisel vastab õigusaktis sätestatud nõuetele.

Eraisikule kuuluva eluruumi üürimisel ettevõtjale, tasub vastavalt tulumaksuseadusele üüritulult tulumaksu ettevõtja eraisiku eest (Tulumaksuseadus, 15.12.1999). Ankeetküsitlusest soovis töö koostaja teada, kas seda täidetakse. Ettevõtjale eluruumi üürimise kogemusi oli kolmel vastajal. Kaks vastajat olid teadlikud, et ettevõtja ei tasu



üüritulult tulumaksu üürileandja eest. Üks vastaja ei teadnud, kuid järgmise küsimuse põhjal, mis puudutas lepingus kajastatud üüri summat ja üürniku poolt makstavat summat, millest pole tulumaksu kinni peetud, võib järelda, et tulumaksu eraisikust üürileandja eest ettevõtja ei tasunud.

Kokkuvõtvalt selgus üürnike ja üürileandjate ankeetide vastuste analüüsist, et teadlikkus tagatisraha hoiustamise ja intresside üürnikule maksmise, ehk VÕS § 308 kohta on vähene ja nõuab selgitamist. Üürnike küsimustikele vastanutest enamik on keskharidusega noored (naiste osakaal 78%), kellel on kõrghariduse omandamine pooleli või noored kes pole isiklikku eluaset soetanud. Küsimustikele vastanud üürnike jaoks on tagatisraha tagasi saamine oluline ja edaspidi hakkavad pooled tagatisraha hoiustamise eest üürileandjalt intressi nõudma. Vastustest nähtus, et valdavalt rakendatakse tagatisraha ühe kuu üüri suuruses, mis tasaarveldatakse viimase kuu üürimakse või kõrvalkuludega. Üürileandjad (63%) rakendasid üürnikule tagatisraha ühe kuu üüri suuruses, mis tasaarvestati 44% vastanutes poolt viimase kuu üüri ja kõrvalkuludega. Töö koostaja arvates ühe kuu üüri tagatiseks võtmisel ei ole üürileandja riskid piisavalt kaitstud, kuna viimase kuu üüri või kommunaalkuludega tasaarveldamise korral ei pruugi katta tagatisraha võimalikku vara väärtuse langust. Üürileandja jaoks kasulikuma variandi, kolme kuu üüri suuruse tagatisraha nõudmine, võib olla üürnikule liialt kulukas, sest lisaks sellele tuleb tavapäraselt üürileandjale tasuda ettemaksena esimese kuu üürimakse.

## 2.2. Üüritulu seotus tagatisrahaga

Eluruumi välja üürimise eesmärgiks on eluruumiga seotud kulude katmine ja tulu teenimine. Üüritulu tasuvus ehk kinnisvarainvesteeringu tootlus on ca 5-6% ja sõltub eluruumi asukohast, korrasolekust, kõrvalkulude suuruselt, täituvusest jne (Lisa 11).

Tulu eluruumi välja üürimisest ei ole garanteeritud, kuid riskivaba tähtajalise hoiuse tootlusega (0,4% aastas) võrreldes on kõrgem. Üüritulust võib saada üürniku, kui üürileandja ei tunne või ei järgi seaduses sätestatud, ei hinda riske.

Ajendatuna küsimustike vastustest, millest selgus, et tagatisraha hoiustamine ja üürnikule intresside maksmise vajaduse kohta on üürilepingupooltel vähene teadlikkus, arvutas töö autor üürileandja (FI ja FIE) üüritulu suuruse ja üürnikule tagatisraha hoiustamisega kaasneva intressitulu. Näidisarvutuste aluseks võeti Tallinnas Mustamäe linnaosas paneelmajas asuva kahetoalise korteri andmed. Korteri on elamispinda 44 ruutmeetrit, ei ole tehtud kapitaalremonti ega planeeringus muudatusi, vahetatud on aknad. Üürikorter on osaliselt sisustatud. Kuu üür 240 eurot (2 880 eurot aastas), millele lisandub kõrvalkulu keskmiselt 73 eurot kuus (868,63 eurot aastas).

Pikem vakantsuse periood alandab üürikorteri tootlust. Kahe kuulise vakantsuse perioodi korral jääb üürileandjal üüritulu saamata 480 eurot (brutotulu), lisaks tekib 146 euro suuruses kõrvalkulu tasumise kohustus (Lisa 11). Lisas 12 on üürikorteri netotootlus peale üürileandja maksukoormuse arvutusi ja tulust maha arvamise.

Korteri välja üürimisest tulenev üüritulu sõltub sellest, kui palju on üürileandja omi vahendeid korterisse investeerinud, FIE saab dokumentaalselt tõendatud kulud tulust maha arvata. Arvutuste aluseks on võetud aastane remondivajadus 150 ja 650 eurot. FIE üüritulu on võrdne üürniku üürikuluga (üür koos kõrvalkuludega), sellest arvatakse maha remondikulu, maamaks jne. FIE maksab tulu- ja sotsiaalmaksu maksubaasilt, mis on teenitud tulust maha arvatud kulud jagatuna 1,33 (Sotsiaalmaksuseadus 13.12.2000). Vaatamata tulust kulude maha arvamisele on FIE maksukoormus FI omast suurem ja selle tõttu on ettevõtja üüritulu väiksem. Tasakaalupunkt on remondikulu 1320 eurot aastas, sellises summas tõendatud kulu korral on FI ja FIE maksukoormus võrdne. (Lisa 12) Kulude suurenedes on tulusam eluruumi välja üürida ettevõtjana.

Õigusaktidest tulenevalt tagatisraha rakendamisel ja krediidasutuses hoiustamisel lisanduv hoiuse intress kuulub üürnikule. Lõputöö koostaja on arvutanud näidiskorteri andmetega hoiustamisega lisanduva intressi suuruse (Danske Banki aastase ja 6-kuulise tähtajalise hoiuse intressimääradega) tagasiulatuvalt aastate 2011-2013 kohta võrrelduna Ametlikes Teadaannetes avaldatud (EU KP) intressimääraga, et teada saada üürnikel tagatisraha eest saamata jäänud intressisumma.

Tagatisraha hoiustamise tähtaeg sõltub üürnikuga kokku lepitud üüriperioodi pikkusest. Arvestades, et teatud juhtudel võivad üürilepingud lõppeda enne tähtaega. 2012 aastal kursusetöö raames läbi viidud küsitlusest, kohtulahenditest ja teadusallikast (Wharton, Craddock 2010:16) selgus, et keskmine lepingus fikseeritud üüri periood on aasta. Sellest tulenevalt arvutati tagatisraha hoiustamise tootlus ühe aasta kohta, arvestades tagatisraha suuruseks õigusaktis sätestatud määra, milleks on ühe kuni kolme kuu üürisumma, vastavalt 240, 480 ja 720 eurot. Intressiarvutusteks kasutati raha intressitulu lihtintressi valemit, ning lähtuti tinglikust ( $t=360$ ) päevade arvust aastas (Lisa 3).

Tähtajaliste hoiuste intressimäärad on aastas korduvalt muutuvad, EU KP kurss avaldatakse kaks korda aastas jaanuaris ja juulis. Intressitulu sõltub hoiustamise algusest, kui hoius sõlmiti juulis, siis kasutati juuli ja järgmise aasta jaanuari intressimäära (Lisa 13). Lisast nähtub, et kõrgemat tootlust teenis juulis 2011 sõlmitud aastase perioodiga tähtajaline hoius ja ühe kuni kolme kuu üüri tagatisraha hoiustamise eest oleks üürnikul õigus üürileandjalt nõuda intresse vastavalt 4,87; 9,73 ja 14,60 eurot (2013 vastavalt 1,22; 2,43 ja 3,65 eurot), mis on töö koostaja hinnangul väike tulu võrreldes üürileandja hoiustamise tegevustega. Lisast nähtub, et mitte hoiustamisel vastavalt VÕS § 94 rakenduv EU KP intressimäär on madalam Danske Banki tähtajalise hoiuse intressimäärast, seega selle alusel kohtust välja makstav intress odavama eluruumi korral ei ole töö koostaja arvates üürileandjale märkimisväärne lisakulu ega motiveeri seadust täitma ehk hoiustama. Kuid kallima eluruumi pikemaajalisel üürimisel hoiustamiseks soodsamas turusituatsioonis võib kujuneda üürnikule tagatisraha intressi arvestatavas summas.

Lõputöö koostaja on arvamusel, et üürileandja tagatisraha hoiustamise kohustus on täidetud tagatisraha kasvuhoiusele paigutamiseega. Intressimäär kasvuhoiusel, erinevalt tähtajalisest hoiusest, ei ole hoiuperioodiks garanteeritud, kuid intressi arvestatakse liitintressi põhimõttel. Kuna VÕS ei ole hoiustamise, intresside maksmise põhimõtete kohta täpsemaid juhiseid (liht- või liitintress) seadnud ja tegemist on muutuva intressimääraga hoiusega, nõuab intressiarvutuste tegemine täpset intressimäära muutumise kuupäeva teadmist, siis antud töös tagatisraha kasvuhoiusel hoiustamisega teenitud intressitulu välja ei tooda. Tagatisraha teenib kasvuhoiusel üürnikule väiksemat

tulu, kui tähtajalisel hoiusel, kuid see hoiusliik on üürileandjale töö koostaja hinnangul paindlikum.

Lõputöös on töö koostaja esitanud arvamuse tagatisraha hoiustamise võimaluste ja tasuvuse kohta, jõutud on tulemusele, et üüritulu tootlus ületab peale maksukohustuse täitmist tähtajalise hoiuse tootluse. VÕS § 308 lg 3 kohaselt võib üürnik nõuda tagatisraha tagastamist, kui üürileandja ei ole kahe kuu jooksul pärast üürilepingu lõppemist teatanud oma nõudest üürniku vastu (Varul jt 2012:227). Tagatisrahast üürnike nõuete korrektne tasaarvestamine on seotud ajalise piiranguga ja on üüritulu tootlusel olulise kaaluga.

Tagatisraha korrektse tasaarvestamise olulisuse uurimiseks analüüsiti tagatisrahaga seotud Tallinna Üürikomisjoni jõustunud otsuseid (ÜK-2/8/09, 11-1/63/11), riigikohtu otsust 3-2-1-141-11, Tallinna Ringkonnakohtu otsust 2-11-13721/23 ja Harju Maakohtu lahendeid (2-13-15371; 2-09-37516; 2-13-14351; 2-11-59100; 2-09-55792) ja Tartu Maakohtu otsust 2-11-13021, tuues välja üürnike (Lisa 14) ja üürileandjate (Lisa 15) esitatud hagiavaldused.

Kohtulahenditest ja küsitlusankeetidest selgus, et üürnikule on tagatisraha tagasisaamine oluline. Kõigi üürnike algatatud vaiete põhjuseks oli üürileandja poolne tagatisraha üürniku nõuete katteks osaliselt või täies ulatuses tasaarvestamine. Lahenditest ei selgunud, et kohtusse pöördumise aluseks oleks tagatisrahalt intresside mitte saamine. Üürnike algatatud üürivaidlustest selgub, et üürilepingu sõlmimisel tuleb fikseerida lepingu poolte vahel eluruumi seisukord, et oleks vajadusel võimalik õiguskaitseorganile faktiliselt tõendada tagatisrahast tasaarveldamise õiguslik alus. Üürileandja peab peale lepingu lõppemist kirjalikult selle fikseerima, põhjendama üürniku vastu tekkivaid nõudeid, tähtaegselt ja rahalises väljenduses. Üürileandjad ei olnud kirjalikult esitanud nõudeid kahe kuu jooksul peale lepingu lõppemist. Kohus leidis, et ei ole piisav, kui edastatakse üürnikule viimase kuu kõrvalkulude arve, sest nõude aluse ja suuruse välja arvestamine ei ole üürniku, ehk võlgniku kohustus (Harju Maakohtu lahend 2-13-15371). Töö koostaja on arvamusel, et lahendites välja toodud kirjaliku, põhjendatud nõude esitamisel viidatud seadusesätetest (VÕS § 197 ja 198) ei

selgu kirjaliku nõude (avalduse) esitamise vajadus. Lisaks sellele kehtivad kirjalike üürilepingute kõrval ka suulised üürilepingud. Tagatisraha mitte tagastamise või hoiustamisega üürniku kahjuks sõlmitud kokkulepped on õigustühised. (Lisa 14)

Üürileandjate algatatud kohtulahendite analüüsist selgus, et kõikides lahendites rakendati tagatisraha tavapäraselt ühe kuu üüri suuruses. Kohtusse pöördumiste aluseks on olnud ebaselge lepingu lõpetamine või lõppemine. Kuna lepingud lõpetati üürniku algatusel, järgimata korrektselt lepingus sätestatud tähtaegu, siis tekkis vaidlus üüri ja kõrvalkulude tasumise osas. Kohus on arvamusel, et kokkulepitud kohustusi tuleb üürnikul tasuda kuni lepingu lõpuni või vastavalt lepingus kokkulepitud etteteatamise tähtajale. Sellest tulenevalt on üürnike jaoks oluline teatada üürileandjale kirjalikult, arvestades lepingus fikseeritud tähtaega, lepingu lõpetamise soovist. Üürileandja positsioonilt on oluline fikseerida lepingu sõlmimisel eluruumi seisukord, et peale kahjunõuete esitamist saab kohus anda sellele õigusliku hinnangu. Kohus ei ole üksmeelel üürileandja poolt üürnikule esitatud puhastusfirmast tellitud koristusteenuse kulude korvamise osas, kuna peale üürilepingu lõppemist teostatud põhjalikku koristust üürileping ei sätesta. Samale otsusele jäi Tallinna Ringkonnakohus. (Lisa 15)

Tuginedes küsimustike vastustele, kohtulahenditele on töö koostaja arvamusel, et olulisem on üürilepingu pooltele rõhutada tagatisraha hoiustamise nõudmise asemel tagatisraha tasaarvestamise olulisust, kuna see võib avaldada üürileandja üüritulule olulist kaalu. Tagatisrahaga mitte korrektsel arveldamisel võivad lepingupooled oma õiguste kaitseks Üürikomisjoni või kohtusse pöörduda, mis omakorda tähendab lisakulu ja aega ning üürileandja kulud võivad olla oluliselt suuremad, kui üürnikule hoiustamisega tekkiv tulu. Töö koostaja arvab, et tagatisraha hoiustamise ja tasaarvestamise kohta ei ole lepingupooltel piisavalt informatsiooni, sest Justiitsministeeriumi koostatud ja 2013 aastal nende kodulehel kodanikule avaldatud kasulikes materjalides "Nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks" ei ole teavet tagatisraha hoiustamise ja tasaarvestamise tähtaegade kohta (Nõuandeid ...2013).

Kokkuvõtvalt saab järeldada, et üüritulu on FI üürileandjale suurem, kui üürnik kannab kõik KÜ arvel näidatud kulud, sest üürileandjal puudub kulude maha arvamise

võimalus. Maksukoormuse võrdlemisel selgus, et tavapärase üürimistegevuse juures on tulusam füüsilise isikuna korterit üürida, hoida kulu madal ja vakantsuse periood lühike. Korterit välja üürimine on vaatamata maksukoormusele kasulik, kuid mitte riskivaba investeering, kuna tootlus ületab pangas makstava tähtajalise hoiuse intressi. Seadusest tuleneva tagatisraha hoiustamise nõude täitmine tekitab üürileandjale lisakohustuse, millest tekib üürnikule minimaalne tulu ja on distsiplineeriva tähtsusega, et üürniku võimalike nõuete katteks makstud tagatisraha ei kasutataks mittesihtotstarbeliselt. Kohtulahendite analüüsist selgus, et tagatisraha tagasi saamine (mitte maksmata intressitulu) on üürnikele oluline, mille pärast pöörduakse õiguskaitseorganite poole. Üürileandjate esitatud tagatisraha tasaarveldamise nõuded peavad olema esitatud õigeaegselt, kirjalikult, põhjendatult ja konkreetse rahalise väljendusega. Vastasel juhul kohus üürnikult kahjunõuet sisse ei nõua ja tagatisraha rakendamisega seotud õigusvaidluste lahendamise kaasnivad kulud võivad olla oluliselt suuremad, kui üürnikule tagatisraha hoiustamisega tekkiv tulu.

Analüüsi tulemustest selgus:

1. Tagatisraha reeglina ei hoiustata, puudub vastav hoiuseliik ja on üürileandjale koormav, sest hoiuselt teenitud intress ei loo üürnikule reaalselt väärtust, ega garanteeri tagatisraha väärtuse säilimist.
2. Tagatisraha tagasi saamine on üürnikele oluline. Tagatisraha hoiustamise nõudmisest tähtsam on keskenduda lepingu lõppedes tagatisraha tasaarvestamise tähtaegadest kinnipidamise ja põhjendamise vajaduste selgitamisele.
3. Tagatisraha osas üürniku kahjuks sõlmitud kokkulepped ja trahvid on õigustühised.

Kokkuvõttena esitatakse üürituru parendamiseks järgmised ettepanekud:

1. Muuta VÕS § 308 lg 2 kehtetuks.
2. Jätta VÕS § 308 lg 2 täitmine vabatahtlikuks eraldi kokku lepitavaks tingimuseks järgneva sõnastusega: “Üürileandja võib tagatisraha vastavalt kokkuleppele krediidasutuses hoiustada. Intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha.”

Juhul, kui VÕS § 308 lg 2 ei muudeta, siis on ettepanek täiendada Justiitsministeeriumi koostatud kogumit “Nõuandeid üürilepingu sõlmiseks” järgnevalt:

1. Peatükki III “Peamised õigused ja kohustused” alapeatükki “Üürileandja õigused ja kohustused” lisada informatsioon intresside üürnikule maksmise vajaduse kohta.
2. Peatükki IV “Lepingu lõpetamine” lisada tagatisraha tasaarvestamise tähtaeg kaks kuud ja nõuete motiveerimise vajadus.

## KOKKUVÕTE

Üüritulu deklareerimata jätmise ja üüritulult maksukohustuse mitte täitmine on levinud, ning Maksu- ja Tolliamet on võtnud kasutusele erinevaid meetmeid selle vastu võitlemiseks. Ajakirjanduse ja kinnisvaraportalide vahendusel üüritulu deklareerimisest teavitamine ei ole olnud tulemuslik ja loodetud maksutulu tõus on jäänud riigikassasse laekumata.

Üüritulu ei ole garanteeritud tuluallikas ja riskivaba investering. Eluruumi välja üürimisega kaasnevate riskide realiseerumisel võib üürileandjale tulusana tunduv ettevõtlus kaotada loodetud kasu ja olla kokkuvõtvalt kahjumlik. Vaatamata kahjumile peab füüsilisest isikust üürileandja deklareerima üüritulu ja tasuma sellelt maksukoormuse. Füüsilisest isikust ettevõtjal on võimalik üürimisega seotud kulud tulust maha arvata, kuid lisaks tulumaksule on sotsiaalmaksu tasumise kohustus.

Lõputöö aktuaalsus seisnes selles, et võlaõigusseaduses reguleeritud tagatisraha hoiustamise, üürnikule intresside maksmise ja lepingu lõppemisel tasaarvestamisega kaasnevaid tegevusi ei ole varem analüüsitud.

Lõputöö uudsus seisnes vajaduses hinnata tagatisraha hoiustamise tulu suurust ja üürileandja maksukoormust, mille abil lepingupoolte teadlikust tõsta.

Probleem seisnes selles, et üürilepingupoolte teadlikkus tagatisraha hoiustamise kohustuse ja lepingu lõppemise järgse tasaarvestamise erisuste kohta on ebapiisav, pankades pole tagatisraha hoiustamiseks sobivat hoiuseliiki.

Lõputöö eesmärgiks oli analüüsida tagatisraha rakendamist üüriturul. Selleks, et eesmärk saavutada, püstitati neli uurimisülesannet.

Esimeseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade üüriturust. Taasiseseisvunud Eesti Vabariigis on omandireformi tõttu üüriturg koondunud erakätesse. Rahva ja eluruumide loendusel 2011 selgus, et üürnikuna eluruumi kasutajaid on üle 53 000 leibkonna, kuid



maksukuulekaid üürileandjaid oli samal perioodil 23 000. Aktiivsemad üürnikud on noored ja üliõpilased. Pangalaenuga ostetud eluruumi välja üürimine tuleb kooskõlastada pangaga, KredEx-i käendusel soetatud eluruumi pole võimalik välja üürida. Üürnik tasub sageli kuuarve koos elamu renoveerimiseks võetud pangalaenu maksetega. Võlaõigusseadus ei ole kehtestanud üürilepingule kohustuslikku vormi, kinnisvaraspetsialistid soovivad eelistada suulisele lepingule põhjalikku, mõlema lepingupoole huve kaitsvat kirjalikku üürilepingut.

Teiseks uurimisülesandeks oli anda ülevaade tagatisraha rakendamise ja hoiustamise võimalustest. Taustauuring võimaldab enne lepingu sõlmimist otsustada tagatisraha rakendamise vajaduse või suuruse üle (kuni kolm kuu üüri). Rakendamisel tuleb tagatisraha pangas hoiustada muust varast eraldi, vähemalt kohaliku keskmise intressiga ja hoiuseintress suurendab tagatisraha ning kuulub üürnikule. Hoiustamiseks on pankades erinevaid võimalusi: kõrgema intressimääraga tähtajalised hoiused, tähtajatud hoiused või minimaalse intressimääraga arvelduskonto. Üürileandja poolt valitud hoiuse liigist, pankade kehtestatud intressimäärast sõltub tagatisraha teenitav tootlus.

Kolmandaks uurimisülesandeks oli analüüsida üürnike ja üürileandjate teadlikkust tagatisrahast. Üürnike ja üürileandjate ankeetide vastuste analüüsist selgus, et teadlikkus tagatisraha hoiustamise ja intresside üürnikule maksmise kohta on vähenenud ja nõuab selgitamist. Küsimustikule vastanud üürnike jaoks on tagatisraha tagasisaamine oluline ja edaspidi nõutakse tagatisraha hoiustamise eest üürileandjalt intressi. Valdavalt rakendatakse tagatisraha ühe kuu üüri suuruses, mis tasaarveldatakse viimase üürimakse ja/või kõrvalkuludega, kuid sellisel juhul ei ole üürileandja riskid piisavalt kaitstud. Üürileandja jaoks turvalisema, kolme kuu üüri suuruse tagatisraha nõudmine võib olla üürnikule liialt kulukas.

Neljandaks uurimisülesandeks oli arvutada üüritulu ja tagatisraha hoiustamise tasuvus ning analüüsida tagatisraha olulisust kohtulahendites. FI ja FIE maksukoormuse võrdlemisel selgub, et tavapärase üürimistegevuse juures on tulusam korterit üürida füüsilise isikuna, hoida kulu madal ja vakantsuse periood lühike. Korterit välja üürimine on vaatamata maksukoormusele kasulik, kuna tootlus ületab pangas makstava

tähtajalise hoiuse intressi. Tagatisraha ei hoiustata teadmatuses, hoiustamine ei loo lepingupooltele väärtust ja on üürileandjale koormav, sest hoiuselt teenitud intress ei loo üürnikule reaalselt väärtust, ega garanteeri tagatisraha väärtuse säilimist. Kohtulahendite analüüsist selgus, et tagatisraha tagasi saamine on üürnikele oluline, mistõttu pöörduakse õiguskaitseorganite poole. Üürnike ja üürileandjate teadlikkus tagatisraha hoiustamise, kui hoiuse intressitulu üürnikule kuulumise kohta on vähene. Üürileandjate esitatud tagatisraha tasaarvestamise nõuded peavad olema esitatud õigeaegselt, kirjalikult põhjendatult ja konkreetse rahalise väljendusega. Sest õigusaktides sätestatud vormi ja tähtaegade mitte järgimisel võib tagatisrahast kommunaalkulude või üüriga tasaarvestamise korral lisanduvatele õigusvaidlustele tehtav kulu olla oluliselt suurem, kui üürnikule tagatisraha hoiustamisega tekkiv tulu.

Autori arvates on võimalik üüriturgu parendada kahel erineval moel:

1. Muuta VÕS § 308 lg 2 kehtetuks;
2. Jätta VÕS § 308 lg 2 täitmine vabatahtlikuks eraldi kokku lepitud tingimuseks järgneva sõnastusega: “Üürileandja võib tagatisraha vastavalt kokkuleppele krediitidasutuses hoiustada. Intress kuulub üürnikule ja suurendab tagatisraha.”

Juhul, kui VÕS § 308 lg 2 ei muudeta, siis on ettepanek täiendada Justiitsministeeriumi koostatud kogumit “Nõuandeid üürilepingu sõlmiseks” järgnevalt:

1. Peatükki III “Peamised õigused ja kohustused” alapeatükki “Üürileandja õigused ja kohustused” lisada informatsioon intresside üürnikule maksmise vajaduse kohta.
2. Peatükki IV “Lepingu lõpetamine” lisada tagatisraha tasaarvestamise tähtaeg kaks kuud ja nõuete motiveerimise vajadus.

Järgmistel uurijatel soovitatakse analüüsida tulumaksu kohustuse täitmist juriidilise isiku poolt, kui ta rendib füüsiliselt isikult eluruumi.

## SYMMARY

The thesis entitled „Implementing security deposits for the rental apartment business” is written in the Estonian language and consists of 39 pages and 15 attachments. The author uses 65 references, both domestic and international review books, research publications, court decisions, legislations and questionnaires.

The subject actuality is that according to our present knowledge no analysis on issues related to security deposit, payment of interest to tenant and offsetting at the terminating of apartment rental contract has been previously proceeded. The main problem tackled in this study is that the parts of the rental agreement are generally inadequately informed on differences in security deposit related legislative aspects. The thesis analyses implementing security deposits for the rental apartment business. For this the following goals were aimed at: review the current state of the apartment rental business; review the implementation of the security deposits; analyse the apartment owner’s awareness on security deposit system; calculate cost-benefit of rental profit and security deposit and analyse relevance of security deposits in legal practice.

The aforementioned goals were achieved, whereas it was concluded that security deposit practice is in general non-existent. However, return of the security deposit matters to the tenant. Therefore, rather than just simply requesting the security deposit it would be more beneficial to apartment owners to explain principles of offsetting the rental agreement.

The author suggests two following options for improving the apartment rental business in Estonia:

1. Invalidate § 308 lg 2 of the Law of Obligations Act entirely or formulate its content to be voluntarily to the interested parts.
2. Complement the compendium “Suggestions on apartment rental contracting” issued by the Ministry of Justice by adding into Chapter III sub-section information that interest for the security deposit belongs to tenant. Add to Chapter IV the due date for offsetting the rental agreement to be 2 months and mandatorily of motivation for claims.

## VIIDATUD ALLIKATE LOETELU

1. Allen, M. T., Buttimer, R. J., Waller, N. G. 1995. An Examination of the Role of Security Clauses and Deposits in Residential Lease Contracts. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 10, 276277. Välja otsitud EBSCOhost andmebaasist 27.03.2014
2. Ametlike Teadaannete põhimäärus, 01.09.2011, jõustunud 01.11.2011 “Riigi Teataja seaduse” § 13 lg 4 alusel RT I, 06.09.2011, 4
3. Asjaõigusseadus, 09.06.1993, jõustunud 01.12.1993 – RT I 1993, 39, 590 ... RT I, 23.04.2012, 2
4. Boulton, R. E. S., Liebert, B. D., Samek, S. M. 2001. Väärtuskoodi murdmine Kuidas edukad ettevõtted uue majanduse tingimustes rikkusi loovad. OÜ Fontese Kirjastus
5. Буренин, А.Н. 1995. Рынок ценных бумаг и производных финансовых инструментов. 1 Федеративная Книготорговая Компания, Москва
6. FIDEK 2011 vormi A kokkuvõte; FIDEK 2011 vorm E kokkuvõte; FIDEK 2011 kokkuvõte palgast jm tasudest Eestis. Maksu- ja Tolliameti kodulehel pressimaterjalid, [www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006) välja otsitud 02.01.2014
7. FIDEK 2012 palk ja muu tasu; FIDEK 2012 vorm E kokkuvõte; FIDEK 2012 vormi A kokkuvõte. Maksu- ja Tolliameti kodulehel pressimaterjalid, [www.emta.ee/index.php?id=4006](http://www.emta.ee/index.php?id=4006) välja otsitud 02.01.2014
8. Eesti Vabariigi omandireformi aluste seadus, 13.06.1991, jõustunud 20.06.1991 – RT I 1991, 21, 257 ... RT I 27.12.2013, 31
9. Eesti Vabariigi põhiseadus, 28.06.1992, jõustunud 03.07.1992 – RT 1992, 26, 349 ... RT I, 27.04.2011, 2
10. Eluasemelaenu käendus. Sihtasutuse KredEx kodulehel [www.kredex.ee/eraisik/eraisiku-laenud-ja-teenused/eluasemelaenu-kaendus-2/](http://www.kredex.ee/eraisik/eraisiku-laenud-ja-teenused/eluasemelaenu-kaendus-2/) välja otsitud 05.03.2014
11. Erlach, E., Kais, K., Verma, K. ja Tähhe – Kaljulaid, K. 2008. Juriidilised aspektid krediidi juhtimises. Raamatus “Krediit ja võlad Krediidi juhtimise põhitõed” (Toim. A. Nurga). AS Äripäev

12. Gaudio, A. R. 2000. Wyoming`s residential rental property act- a critical review. Land and Water Law Review volume XXXV, 2. Välja otsitud SSRN andmebaasist 06.01.2014
13. Harju Maakohtu otsus tsiviilasja number 2-09-37516/12, 23.04.2010. Riigi teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-09-37516/12](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-09-37516/12) välja otsitud 15.04.2014
14. Harju Maakohtu otsus tsiviilasja number 2-11-59100/16, 05.12.2012. Riigi teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-11-59100/16](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-11-59100/16) välja otsitud 15.04.2014
15. Harju Maakohtu otsus tsiviilasja number 2-09-55792/11, 06.05.2011. Riigi teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-09-55792/11](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-09-55792/11) välja otsitud 15.04.2014
16. Harju Maakohtu otsus tsiviilasja number 2-13-14351/13, 23.12.2013. Riigi teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-13-14351/13](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-13-14351/13) välja otsitud 15.04.2014
17. Harju Maakohtu otsus tsiviilasja number 2-13-15371/27, 14.01.2014. Riigi teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-13-15371/27](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-13-15371/27) välja otsitud 15.04.2014
18. Healy, M. 2008. Security Without the Deposit SureDeposit Offers Alternative to Tradition. Bay State apartment owner, 4, 10-11. Välja otsitud EBSCOhost andmebaasist 27.03.2014
19. Hoiused, kasvuhoius, tähtajaline hoius ja intressimäärad. Danske Banki kodulehel [www.danskebank.ee/et/10435.html](http://www.danskebank.ee/et/10435.html) välja otsitud 05.03.2014
20. Jaagund, K. ja Kaasik, A. 2008. Krediit. Raamatus “Krediit ja võlad Krediidijuhtimise põhitõed” (Toim. A. Nurga). AS Äripäev
21. Kaing, M. 2007. Kinnisvara alused. Tartu. AS Atlex
22. Krediidiasutuste seadus, 09.02.1999, jõustunud vastavalt §-le 142 – RT I 1999, 23, 349 ... RT I 12.07.2013, 8
23. Kullat, K. 25.10.2012. Üürituru ülevaade: kui korterit osta ei jõua, lepitakse üürikorteriga. Delfi majanduse lehelt [www.majandus.delfi.ee/news/kinnisvara/uurituru-ulevaade-kui-korterit-osta-ei-joua-lepitakse-uurikorteriga.d?id=65163544](http://www.majandus.delfi.ee/news/kinnisvara/uurituru-ulevaade-kui-korterit-osta-ei-joua-lepitakse-uurikorteriga.d?id=65163544) välja otsitud 25.01.2013

24. Kuusik, G. 2010. Tulu deklareerimise aeg. *Maksumaksja*, 2, 18
25. Kärnsa, O. 2009. Pisiettevõtja käsiraamat. Tallinn AS Kirjastus Ilo
26. Kõomägi, M. 2006. Ärirahandus. Tartu Ülikooli Kirjastus.
27. Laik, J. 19.08.2013. Kinnisvara. Üürniku tagatisraha peab pangas intressi koguma. Äripäev online väljaanne: [leht.aripaev.ee/?PublicationId=AAC74F5C-A575-409D-8172-EC4E880E56B9&paperid=70D9F3E7-A158-44B4-B8FA-53AB7C247E0A&selectedDate=2013-08-19](http://leht.aripaev.ee/?PublicationId=AAC74F5C-A575-409D-8172-EC4E880E56B9&paperid=70D9F3E7-A158-44B4-B8FA-53AB7C247E0A&selectedDate=2013-08-19) välja otsitud 23.03.2014
28. Lehis, L. 2009. Maksuõigus. Juura Kirjastus.
29. Lehis, L. 2012 a. Tulumaksuseadus. Õigusaktide kogumikus seisuga 1. veebruar 2012 "Eesti maksuseadused koos rakendusaktidega" (Toim. M. Huberg, M. Uusorg ja G. Kuusik). Tartu Maksumaksjate Liidu Kirjastus OÜ
30. Lehis, L. 2012 b. Üüritulude maksustamisest: kulud maha, maksumäär 10%, täielik maksuvabastus ... Kes pakub rohkem? *Maksumaksja*, 1. 78
31. Lember, T., Hindpere, E. 2012. Käsiraamat eluruumi üürileandjale. Juura Kirjastus.
32. Mereste, U. 2003. Majandusleksikon I–II (Toim. Ü. Mallene). Tallinn Eesti Entsüklopeediakirjastus.
33. Мишкин, Ф.С. 2006. Экономическая теория денег, банковского дела и финансовых рынков (седьмое издание). Москва
34. Männasoo, K. 2012. Determinants of bank interest spread in Estonia. Eesti Panga Toimetised, 1. Eesti Panga kodulehelt [www.eestipank.ee/publikatsioon/toimetised/2012/1-2012-kadri-mannasoo-determinants-bank-interest-spread-estonia-pankade-intressivahet-mojutavad](http://www.eestipank.ee/publikatsioon/toimetised/2012/1-2012-kadri-mannasoo-determinants-bank-interest-spread-estonia-pankade-intressivahet-mojutavad) välja otsitud 13.01.2014
35. Nõuandeid üürilepingu sõlmimiseks. Justiitsministeeriumi kodulehelt [www.just.ee/58266](http://www.just.ee/58266) välja otsitud 08.04.2014
36. Paal, K. 2006. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. *Publitseerimata magistritöö*. Tartu Ülikool
37. Pärna, P. 2011. Korteriomaniike ühisus: piiritlemine, õigusvõime, vastutus. *Juridica*, 6, 415–426
38. Rahva ja eluruumide loendus 2011- Elamistingimused. 25.10.2013. RL0803; RL08017. Statistikaameti andmebaas:

- [www.pub.stat.ee/pxweb.2001/Database/Rahvaloendus/REL2011/01Elamistingimused/01Elamistingimused.asp](http://www.pub.stat.ee/pxweb.2001/Database/Rahvaloendus/REL2011/01Elamistingimused/01Elamistingimused.asp) välja otsitud 14.03.2014
39. Raudsepp, V. 1997. Finantsjuhtimine otsustajale. Kirjastus Külim
  40. Riigikohtu lahend kohtuasjas number 3-2-1-141-11, 12.01.2012. Riigikohtu kodulehelt [www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-141-11](http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-141-11) välja otsitud 15.04.2014
  41. Sadrak, K. 2011. Mida peaksid üürnik ja üürileandja teadma? Koduomanik nr 7 – 8 lk 4; 6.
  42. Sepp, H. 1995. Eluruumide erastamine. *Juridica*, 5, 216–221
  43. Sihtasutus KredEx. Sihtasutuse KredEx kodulehel [www.kredex.ee/kredexist/sa-kredex-2/](http://www.kredex.ee/kredexist/sa-kredex-2/) välja otsitud 05.03.2014
  44. Sihtasutuste seadus, 15.11.1995, jõustunud 01.10.1996 – RT I 1995, 92, 1604 ... RT I, 21.03.2014, 31
  45. Sotsiaalmaksuseadus, 13.12.2000, jõustunud 01.01.2001 – RT I 2000, 102, 675 ... RT I 23.12.2013, 60
  46. Sörg, M. 2012. Finantsturud ja – institutsioonid. Tartu Ülikooli Kirjastus
  47. Zirnask, V., Liikane, K. 1996. Raha, pangad ja finantsturud II osa. Tallinn
  48. Tallinna Ringkonnakohus tsiviilasja number 2-11-13721/23, 09.04.2012. Riigi Teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-11-13721/23](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuasjaNumber=2-11-13721/23) välja otsitud 15.04.2014
  49. Tallinna Üürikomisjoni üürivaidlusasi ÜK-2/110/08, 09.02.2009. Tallinna linna kodulehelt [www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2008.-aasta-otsused](http://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2008.-aasta-otsused) välja otsitud 24.04.2013
  50. Tallinna Üürikomisjoni üürivaidlusasi ÜK-2/8/09, 02.04.2009. Tallinna linna kodulehelt [www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2009.-aasta-otsused](http://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2009.-aasta-otsused) välja otsitud 15.04.2014
  51. Tallinna Üürikomisjoni üürivaidlusasi 11-1/63/11, 13.06.2011. Tallinna linna kodulehelt [www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2011.-aasta-otsused](http://www.tallinn.ee/est/Tallinna-Uurikomisjoni-2011.-aasta-otsused) välja otsitud 15.04.2014
  52. Tammert, P. 2005. Maksundus. Tallinn. Kirjastus Aimwell

53. Tartu Maakohtu otsus tsiviilasja number 2-11-13021/47, 18.01.2013. Riigi Teatajast [www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa\\_ringkonna\\_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuAsjaNumber=2-11-13021/47](http://www.riigiteataja.ee/kohtuteave/maa_ringkonna_kohtulahendid/menetlus.html?kohtuAsjaNumber=2-11-13021/47) välja otsitud 15.04.2014
54. Teearu, A., Krumm, E. 2005. Ettevõtte finantsjuhtimine. Tallinn. Kirjastus Pegasus
55. Toompark, T., Hindpere, E. 2012. Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas? : praktiline käsiraamat üürileandjatele, investoritele ja maakleritele. Kinnisvarakool. Tallinn Printon
56. Toompark, T. 19.01.2013 Üürituru arengut pidurdavad seadused. E24 kinnisvaralahelt [www.e24.ee/1108170/uurituru-arengut-pidurdavad-seadused/](http://www.e24.ee/1108170/uurituru-arengut-pidurdavad-seadused/) välja otsitud 20.01.2013
57. Tsiviilseadustiku üldosa seadus, 27.03.2002, jõustunud 01.07.2002 – RT I 2002, 35, 216 ... RT I 06.12.2010, 12
58. Tulumaksuseadus, 15.12.1999, jõustunud 01.01.2000 – RT I 1999, 101, 903 ... RT I 20.03.2013, 26
59. Tuul, H. 06.12.2012. Üürituru korda saamiseks napib poliitilist tahet. Eesti Päevaleht [www.epl.ee/news/eesti/uurituru-korda-saamiseks-napib-poliitilist-tahet.d?id=65366006](http://www.epl.ee/news/eesti/uurituru-korda-saamiseks-napib-poliitilist-tahet.d?id=65366006) välja otsitud 15.03.2013
60. Urgas, K. 2013. Üürilepingu erakorraline ülesütlemine üürniku makseviivituse tõttu. Publitseerimata magistritöö. Tartu Ülikool
61. Varul, P., Kull, I., Kõve, V. ja Käerdi, M. 2012. Üürileandja tagatised. “Võlaõigusseadus II 2.7. osa (§§ 208 – 618) Kommenteeritud väljaanne”. Tallinn Kirjastus Juura.
62. Võlaõigusseadus, 26.09.2001, jõustunud 01.07.2002 – RT I 2001, 81, 487 ... RT I 05.04.2013, 3
63. Wharton, N., Craddock, L. 2010. A comparison of security of tenure in Queensland and in Western Europe. Välja otsitud EBSCOhost andmebaasist 27.03.2014
64. Äriseadustik, 15.02.1995, jõustunud 01.09.1995 – RT I 1995, 26, 355 ... RT I, 02.07.2013, 63
65. Üürieluaseme kättesaadavus ja vajadus. Üliõpilaste hinnangute analüüs. 2013. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kodulehelt [www.mkm.ee/public/Uliopilaste\\_eluasemeuuring2013\\_Raport..](http://www.mkm.ee/public/Uliopilaste_eluasemeuuring2013_Raport..) välja otsitud 13.03.2014



## LISA 1. Eluruumi üürimise mõisted õigusaktides

Tabel. Eluruumi üürimisega seotud mõisted õigusaktides (autori koostatud, õigusaktide alusel)

MÕISTE	SEADUS
eluruum	võlaõigusseadus § 272
päraldis	tsiviilseadustiku üldosa seadus § 57
üürileandja	võlaõigusseadus § 271
üürnik	võlaõigusseadus § 271
solidaarne vastutus	võlaõigusseadus § 65
kõrvalkulud	võlaõigusseadus § 292
lepingupoolte õigused ja kohustused	võlaõigusseadus § 276-291
ettevõtja	äriseadustik § 1
Füüsilisest isikust ettevõtja	äriseadustik § 3
FIE ettevõtlustulu sotsiaalmaksuga maksustamine	sotsiaalmaksuseadus § 2; 3; 6; 7; 8; 9.
rendi – ja üüritulu maksustamine	tulumaksuseadus § 14; 16; 40; 41.
tagatisraha	võlaõigusseadus § 308
resident	tulumaksuseadus § 2; 6
mitteresident	tulumaksuseadus § 2; 6
tuludeklaratsioon	tulumaksuseadus § 44
tulumaksu kinnipidaja	tulumaksuseadus § 40
sihtasutuse mõiste	sihtasutuste seadus § 1

Lõputöös kasutatud olulisemaid mõisteid on erinevad autorid tõlgendanud sarnaselt.

Kasutatud mõisted:

Eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Eluruumiks võib olla veel paarismaja, ridaelamuboks ja mõtteline osa elamust. Üürimise eelduseks on eluruumi sissekolimine eesmärgiga seal pikemaajaliselt elada. (Võlaõigusseadus 26.09.2001)

Päraldis või päraldised on vallasasjad, mis antakse üürniku käsutusse koos üürile antava eluruumiga. Sisustatud eluruumi korral on päraldiseks mööbel, olmetehnika, köögimasinad ja sisustuselemendid, mis on vallasasjad. (Tsiviilseadustiku üldosa seadus 01.07.2002; Gaudio 2000:474)

Üürileandja on isik, kes kohustub eluruumi üürilepinguga andma teisele isikule kasutamiseks. Üürileandja võib olla: füüsilisest isikust ainuomanik; ühisomanikust abikaasa; kaasomanik; pärijad ühis- või kaasomanikena (Toompark, Hindpere 2012:79).

Üürileandjaks saab olla FIE, kes pakub oma nimel tasu eest kaupu või teenuseid ning kaupade või teenuste müük on talle püsivaks tegevuseks. Enne ettevõtlusega alustamist peab esitama avalduse enda kandmiseks äriregistrisse. (Äriseadustik, 15.02.1995) Tuludeklaratsiooni peavad esitama kõik FI-d, kes olid kalendriaastal registreeritud FIE-ks. FIE peab esitama tuludeklaratsioonile lisaks ettevõtlustulu vormi (Lehis 2009:245; Kärnsna 2009:94):

1. vorm A, mille peavad esitama füüsilised isikud, kellel on tuludeklaratsiooni esitamise kohustus;
2. vorm E on ettevõtlusega seotud deklaratsioon, kus on kajastatud ettevõtlusega ehk korteri üürimisega seotud tulud ja kulud.

Üürnik on isik, kes kohustub üürileandjale tema korteri kasutamise eest maksma tasu ehk üüri. Üürnik võib olla füüsiline isik või isikud ning juriidiline isik. Kui eluruumi võtavad üürile mitu isikut, vastutavad nad lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest solidaarselt. (Toompark, Hindpere 2012:82; VÕS § 271; § 65; Gaudio 2000:501)

Eluruumi üürile andmiseks sõlmitakse üürileandja ja üürniku vahel üürileping, millele VÕS ei ole kehtestanud kohustuslikku vormi. Õiguslikult on siduvad nii suulised kui kirjalikud kokkulepped, mis on tõenduseks hilisemate võimalike vaidluste lahendamisel. Seetõttu soovitavad juristid ja kinnisvaraspetsialistid eelistada suulisele lepingule kirjalikku. (Toompark, Hindpere 2012:84;Tammert 2005:161)

Kõrvalkulude maksmise vajadus, kord ja sagedus lepitakse kokku üürilepingu sõlmimisel. Kui vastavat kokkulepet ei sõlmita, siis on nende tasumise kohustus eluruumi omanikul ehk üürileandjal (Sadrak 2011; Lember, Hindpere 2012). Kõrvalkulud teenivad elamu, seega omaniku vara säilimise ja parendamise eesmärki, ja nende tasumise kohustust ei saa panna üürnikule. (Tallinna Üürikomisjoni ... ÜK-2/110/08 2009; Toompark, Hindpere 2012:94; Paal 2006:112)

Pangalaenuga ostetud eluruumi välja üürimisel tuleb vastavalt laenuvõtja ja panga vahel sõlmitud laenulepingule saada selleks panga nõusolek. Pangal on õigus nõuda ja vajadusel parandada üürilepingut, et tagada kõikide osapoolte kaitse, sest välja üürimisele kuuluv eluruum tagab pangast võetud laenu, mille realiseerimise õigus on pangal laenulepingus toodud tingimustel. Eluaset saab lisaks tavapärase ca 30% omafinantseeringuga soetada Sihtasutus KredEx (edaspidi KredEx) käendusel 10% omafinantseeringuga, et võimaldada inimestel rajada või renoveerida oma kodu ja arendada energiasäästlikku mõtteviisi. Sihtasutus on eraõiguslik juriidiline isik, mis on loodud vara valitsemiseks ja kasutamiseks põhikirjaliste eesmärkide saavutamiseks (Sihtasutuste seadus 15.11.1995). KredEx pakub finantsriske maandavaid finantseerimisteenuseid ja viib ellu Eesti eluasemevaldkonna arengukava. (Sihtasutus ... 05.03.2014) Juhul kui eluruum on ostetud KredEx käendusel (nt. noor pere või spetsialist, tagastatud eluruumis elav üürnik jne), ei ole võimalik eluruumi välja üürida, kuna laen väljastatakse laenusaja oma tarbeks eluruumi soetamise või renoveerimise eesmärgil (Eluasemelaenu ... 05.03.2014).

Üüritulu tuleb FI tuludeklaratsioonil deklareerida ja tasuda tulumaks. Maksumaksja eeltäidetud tuludeklaratsiooni kantakse teatud juhtudel ka üüri- ja renditulu, sõltuvalt selle väljamakse tegijatest. Kui maksumaksja saab üüri- või renditasu residendist juriidiliselt isikult, riigi- või kohaliku omavalitsusüksuse asutuselt, FIE-lt või mitteresidendi püsiva tegevuskoha kaudu, peetakse tasult tulumaks kinni ning need andmed on juba eeltäidetult olemas. Kui maksumaksja üürib korteri füüsilisele isikule, kellel puudub tulumaksuseadusest tulenevalt tulumaksu kinnipidamise kohustus, siis neid tulusid peab ta ise deklareerima ja tuludeklaratsiooni alusel määratava juurdemakse tasuma (Lehis 2012 a:129; Lehis 2009:231; Kuusik 2010; Tammert 2005:234).

## LISA 2. Üürilepingu tingimused

Tabel. Üürilepingu tingimused (Toompark; Hindpere 2012:85, autori koostatud)

KOHUSTUSLIKUD	SOOVITUSLIKUD
lepingupoolte ees-ja perekonnanimed;	üürileandja õigused ja kohustused;
isikukoodid, nende puudumisel sünniaeg;	üürniku õigused ja kohustused;
kontaktandmed (telefon, e-post, aadress);	üürilepingu lõppemise või lõpetamise alused;
eluruumi aadress;	üürilepingu muutmise ja täiendamise kord;
eluruumi koosseis ja päraldised;	poolte tõendused ja kinnitused;
lepingu jõustumise aeg ja kestus;	muud kokkulepped.
üüri suurus ja maksmise kord;	
kõrvalkulude eest maksmise kord;	
tagatisraha suurus.	

## LISA 3. Tagatisraha hoiustamise mõisted, intressivalemid

Tabel. Tagatisraha hoiustamise mõisted ja rakendamine õigusaktides (autori koostatud õigusaktide alusel)

MÕISTE	SEADUS
intress	võlaõigusseadus § 883-884, 896
intressimäär	võlaõigusseadus § 94
krediidiasutus, pank	krediidiasutuste seadus § 3
finantsteenuse – hoius	krediidiasutuste seadus § 4; 6; tagatisfondi seadus § 24
Ametlikud Teadaanded	Ametlike Teadaannete põhimäärus § 1
üürileandja tagatised	võlaõigusseadus § 305–308; asjaõigusseadus §279–286

Lõputöös olulisemad mõisted:

Raha sh sularaha on vaba väering, mille hulka kuuluvad arvelduskontod pankades ja muud arved, millel on tähtajata hoiusega sarnased tunnused, ehk saab kasutada esimesel nõudmisel ning intressitulu teenimine on kõrvalise tähtsusega (Boulton, Liebert, Samek 2001:106; Zirnask, Liikane 1996:32).

Hoius, ehk deposiit on hoiustajale kuuluv rahasumma, mis on usaldatud mõne teise isiku valdusesse nendevahelises lepingus ettenähtud tingimustel perioodiga mõnest nädalast kuni mitme aastani. Rahahoiuselt makstakse hoiustajatele üldjuhul intressi. (Mereste 2003:239; Zirnask, Liikane 1996:33–34; Healy 2008:10)

Tagatisraha rakendamisel tuleb üürileandjal üürnikule tasuda intressi, mille suurus sõltub hoiuse intressimäärast. Tagatisrahalt intressi mitte maksmisel võib üürnik nõuda üürileandjalt intressi, mille suurus tuleneb VÕS § 94 ja on avaldatud kaks korda aastas Ametlikes Teadaannetes (Ametlike Teadaannete põhimäärus 01.11.2011).

Intress on rahasumma, mille laenuandja (hoiustaja) saab laenuvõtjalt tasuks raha kasutada andmise eest. Intress on tasu raha hoiustamise eest. (Sörg 2012:48)

Intressimäär on raha kasutamise kallidus väljendatud protsentides teatud ajaperioodi kohta (Kõomägi 2006:33; Sörg 2012:48).

Hoiuste ja intresside liigitamine, intressi valmeid:

Pangahoiuste intresse saab liigitada (Kõomägi 2006:33):

1. lihtintress – lineaarne kasv;
2. liitintress – geomeetriline kasv.

Lihtintress kasvab ühtlase aritmeetilise jadana ja intressi arvutatakse algsummalt. Valemi kujul väljendub see järgmiselt (Sõrg 2012:360–361; Kõomägi 2006:34; Raudsepp 1997:50; Мишкин 2006:114; Буренин 1995:37):

$$FV = PV(1 + i \times n), \text{ kus}$$

FV – rahaühiku tulevane väärtus,

PV – rahaühiku nüüdisväärtus,

i – intressimäär,

n – aastate arv.

$$n = t/K, \text{ kus}$$

t – laenuperiood päevades,

K – intressi ajabaas ehk päevade arv aastas, millest tuleb lähtuda päevase intressimäära arvutamisel.

Intressi ajabaas K lähtub kas täpsest ( $t = 365$  või  $366$ ) või tinglikust ( $t = 360$ ) päevade arvust aastas. Kombinatsiooni  $t = 360$  kasutatakse kommertsbankades sh Danske Bankis.

Hoiustaja intressitulu rahas (I) leitakse järgmise valemiga:

$$I = PV \times n \times i$$

Liitintress arvutatakse põhisummalt ja sellele lisandunud eelmiste perioodide intressidelt. Liitintress kasvab geomeetrilise jadana, sest järgmise perioodi intress arvutatakse nii põhisummalt ehk alginvesteeringult kui eelmisel perioodil saadud intressisummalt. Valemi kujul saab liitintressi väljendada järgmiselt, mis on raha ajaväärtuse teooria põhivalem (Kõomägi 2006:34; Teearu, Krumm 2005:42–46; Raudsepp 1997:50; Mereste 2003:503; Мишкин 2006:105; Буренин 1995:39):

$$FV = PV(1 + i)^n$$

## LISA 4. Küsitlusankeet üürnikele

Vastused koguti ajavahemikul 12.12.2013 - 21.01.2014, vastajatele tagati anonüümsus.

Küsimustiku vastused on lõputöö autori valduses.

Lugupeetud küsimustiku vastaja!

Olen Sisekaitseakadeemia Finantskolledži tudeng Vesta Palm. Koostan lõputööd üüriturgu puudutaval teemal. Minu töö üheks osaks on viia läbi küsimustik üürileandjatega ja üürnikega. Küsimustikule vastamine võtab aega maksimaalselt 10 minutit. Küsimustikule vastuseid ootan veel enne jõule, vastused on anonüümsed ja neid kasutan üldistatud kujul. Kui soovite analüüsi tulemustest osa saada, siis teatage sellest aadressil vesta.palm@gmail.com.

Jagage palun minu küsitlust sõprade ja tuttavatega. Olen väga tänulik iga vastuse eest.

1) Kas maksite üürikorterit eest tagatisraha ja kui suure summa?

Kui valikus pole õiget vastust, siis palun märkige vabaväljale.

- EI
- JAH 1 kuu üür
- JAH 2 kuu üür
- JAH 3 kuu üür
- Muu:

See on kohustuslik küsimus

2) Kas tagatisraha tagasi saamine on Teile oluline?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

3) Tagatisraha tagasisaamine.

- tagastati
- tasaarvestus üüriga
- tasaarvestus vara osas
- EI tagastatud
- Muu:

See on kohustuslik küsimus

4) Kui Te EI ole tagatisraha tagasi saanud, kas olete seda nõudnud?

- JAH
- EI
- JAH- kohtu kaudu
- Muu:

5) Üürileandja peab üürniku makstud tagatisraha hoiustama pangas. Olete sellest teadlik?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

6) Kas olete teadlik tagatisraha intressidest?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

7) Kas üürileandja on tagatisraha hoidmise eest Teile vabatahtlikult intressi maksnud?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

8) Intressi maksmise kohustus on seadusega sätestatud. Kas hakkate edaspidi nõudma?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

9) Lõpuks küsimused vastaja kohta. Kas olete:

- naine
- mees

See on kohustuslik küsimus

10) Teie vanus jääb vanusevahemikku:

- kuni 30
- 31-40
- 41-50
- 51-60
- 61-70
- 71-80

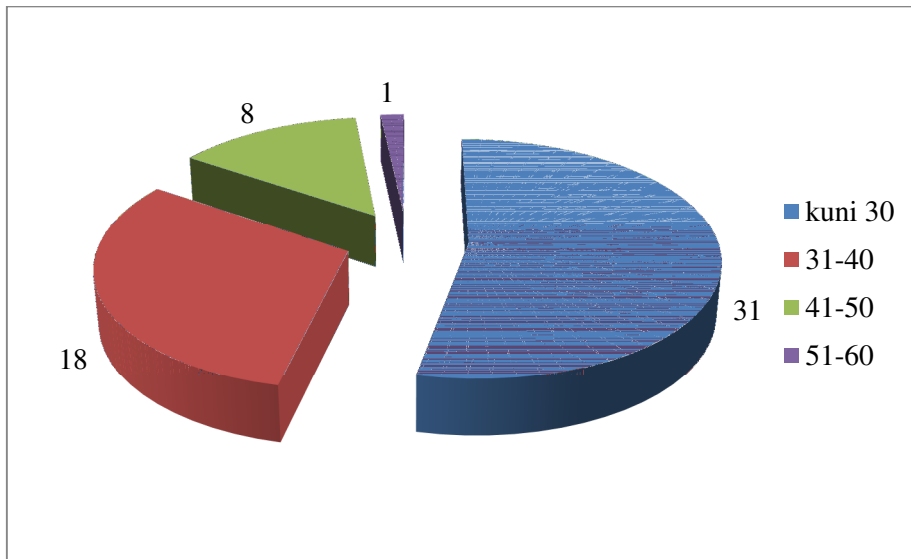
See on kohustuslik küsimus

11) Teie haridustase

- põhiharidus
- keskharidus
- kõrgharidus
- Muu:

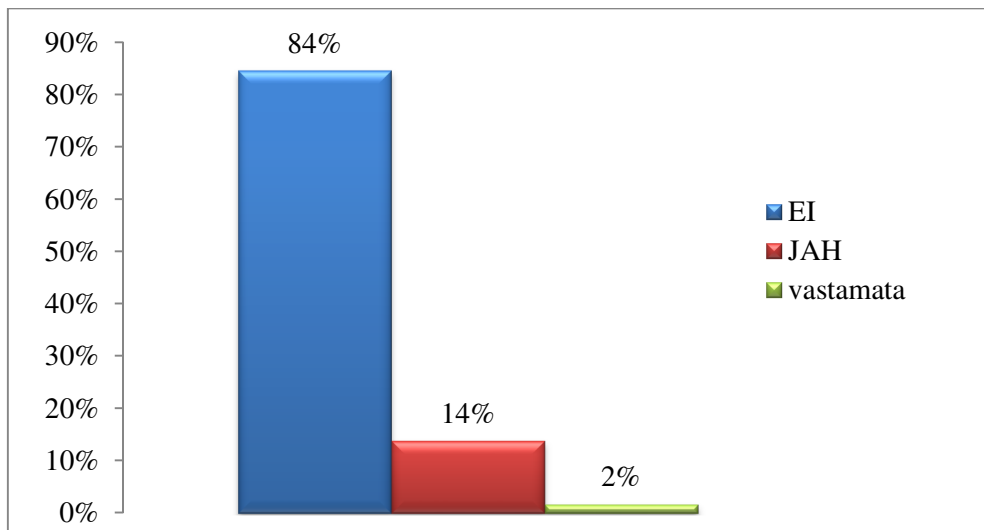


## LISA 5. Üürnike vanuseline statistika



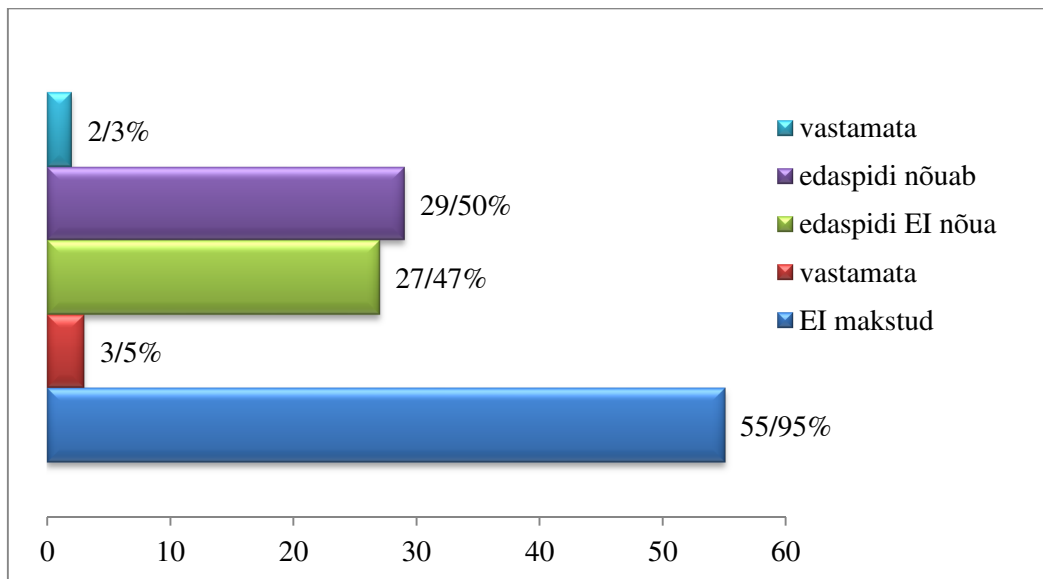
Joonis. Üürnike küsimustikule vastanute arv vanusevahemike järgi (autori koostatud üürnike küsimustiku vastuste alusel)

## LISA 6. Üürnike teadlikkus tagatisraha intressidest



Joonis. Üürnike teadlikkus tagatisraha intresside üürnikule kuulumisest (autori koostatud üürnike küsitluse vastuste alusel)

## LISA 7. Üürnike tagatisrahalt intresside laekumine



Joonis. Üürnikule tagatisrahalt intresside laekumine ja edaspidine nõudmine (autori koostatud üürniku küsimustiku vastuste alusel)

## LISA 8. Küsitlusankeet üürileandjatele

Küsimustiku vastused on lõputöö autori valduses.  
Lugupeetud küsimustiku vastaja!

Olen Sisekaitseakadeemia Finantskolledži tudeng Vesta Palm. Koostan lõputööd üüriturgu puudutaval teemal. Minu töö üheks osaks on viia läbi küsimustik üürileandjatega ja üürnikega. Küsimustikule vastamine võtab aega maksimaalselt 10 minutit. Küsimustikule vastuseid ootan veel enne jõule, vastused on anonüümsed ja neid kasutan üldistatud kujul. Kui soovite analüüsi tulemustest osa saada, siis teatage sellest aadressil vesta.palm@gmail.com.

Jagage palun minu küsitlust sõprade ja tuttavatega.  
Olen väga tänulik iga vastuse eest.

1) Küsimused ÜÜRILEANDJALE. Kas võtate üürnikult tagatisraha?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

2) Mitme kuu üüri ulatuses?

Valige üks, kui on kokkuleppeline summa kirjutage muu valiku alla.

- 1 kuu üür
- 2 kuu üür
- 3 kuu üür
- Muu:

See on kohustuslik küsimus

3) Kas tagatisraha seisab hoiusel puutumatusena kogu üüriperioodi jooksul?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

4) Tagatisraha tagastamine

Valige üks või mitu õiget vastust

- JAH
- tasaarveldan üüriga
- tasaarveldan rikutud varaga
- Muu:

See on kohustuslik küsimus

5) Pangad maksavad hoiustele intressi mis peaks tagatisraha korral kuuluma üürnikule.  
Olete sellest teadlik?

- JAH

- EI

See on kohustuslik küsimus

6) Kas tagastate alati tagatisraha koos intressiga?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

7) Kas üürnikud on Teilt intressi küsinud?

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

8) Kui jah, siis mille alusel?

Palun kirjutage vabaväljale

See on kohustuslik küsimus

9) Kas Teie korterit (eluruumi) on üürinud ettevõtte (firma)?

Kui vastate eitavalt, siis palun jätkake 13 küsimusest

- JAH
- EI

See on kohustuslik küsimus

10) Kas firmast üürnik on tasunud üürilt tulumaksu Teie eest?

- JAH
- EI
- EI TEA

See on kohustuslik küsimus

11) Kui vastasite JAH, siis kuidas saate seda kontrollida?

Palun kirjutage vabaväljale

See on kohustuslik küsimus

12) See küsimus on seotud 10 küsimusega. Näiteks, lepingus on üürisumma 300 eurot, kas saate kätte:

- 300 eurot
- 237 eurot

See on kohustuslik küsimus

13) Viimaks küsimused vastaja kohta. Kas Te olete?

- naine
- mees

See on kohustuslik küsimus

14) Teie vanusevahemik on:

- kuni 30
- 31-40
- 41-50
- 51-60
- 61-70
- 71-80

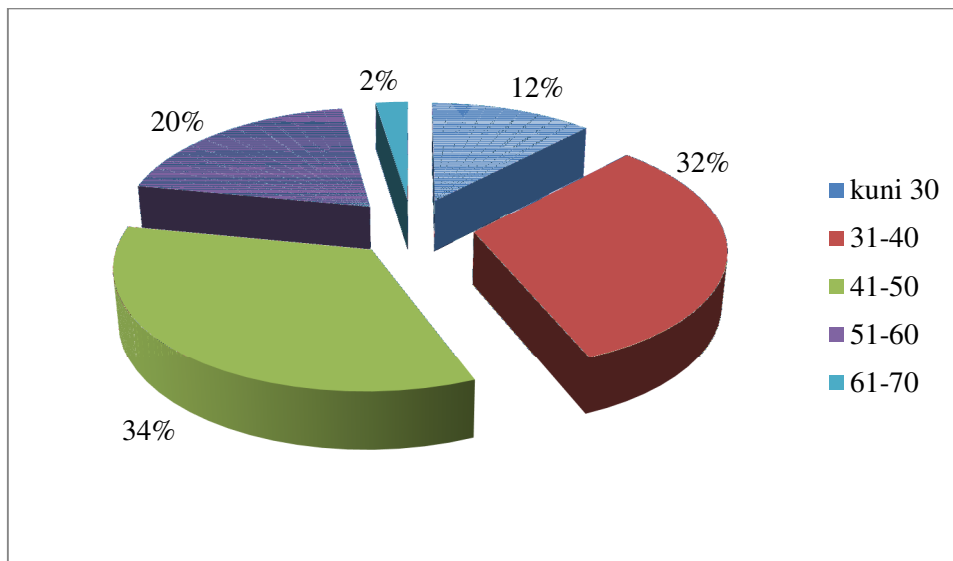
See on kohustuslik küsimus

15) Viimane küsimus on Teie hariduse kohta.

- põhiharidus
- keskharidus
- kõrgharidus

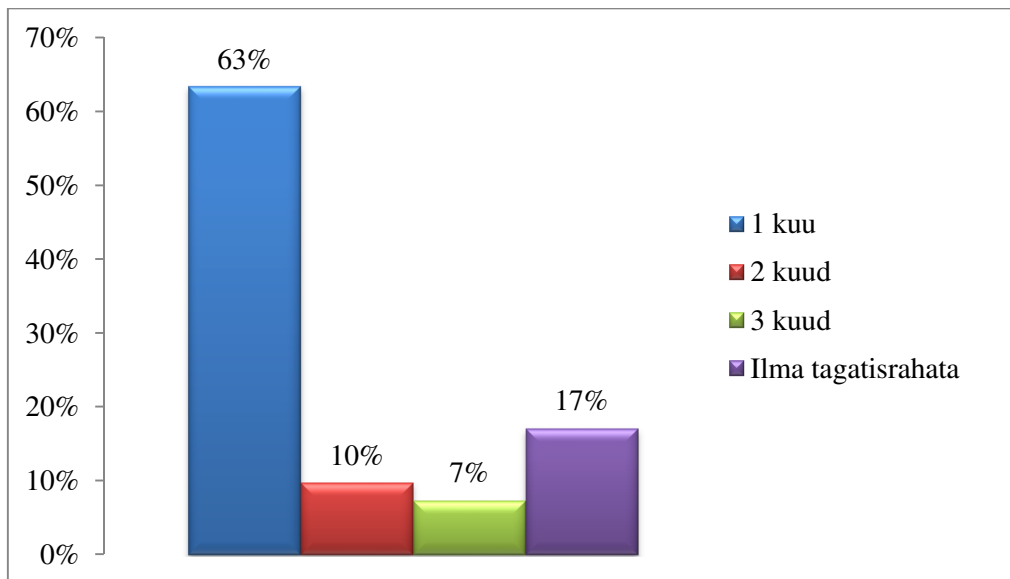
Muu:

## LISA 9. Üürileandjate statistika vanuse järgi



Joonis. Üürileandjate jagunemine vanuse järgi (autori koostatud üürileandjate küsimustiku vastuste alusel)

## LISA 10. Üürileandja tagatisraha suuruse nõue



Joonis. Rakendatud tagatisraha (autori koostatud üürileandjate küsimustiku vastuste alusel)



## LISA 11. Vakantsuse riski mõju tootlusele

Tabel. Vakantsuse riski mõju tootlusele (autori koostatud Toompark, Hindpere 2012:22-23 valemi järgi, näidiskorteri andmete alusel)

	VARIANT I	VARIANT II
Vakantsus	0 kuud aastas	1 kuu aastas
Kuu üürisumma	240	240
Aasta üür	2880	2880
Kõrvalkulu kuus keskmiselt	73	73
Aastane puhas üürivoog (aasta üür miinus vakantsuse perioodi üür ja kõrvalkulu)	2880	$2880 - 240 - 73 = 2\,567,00$
Korteri turuväärtus	45000	45000
Üürikorteri tootlus	$2880/45000 = 6,4\%$	$2567/45000 = 5,7\%$

## LISA 12. FIE ja FI maksukoormuse võrdlus

Tabel. FIE ja FI võrdlus: tulud, kulud, maksubaasi arvutused (autori koostatud)

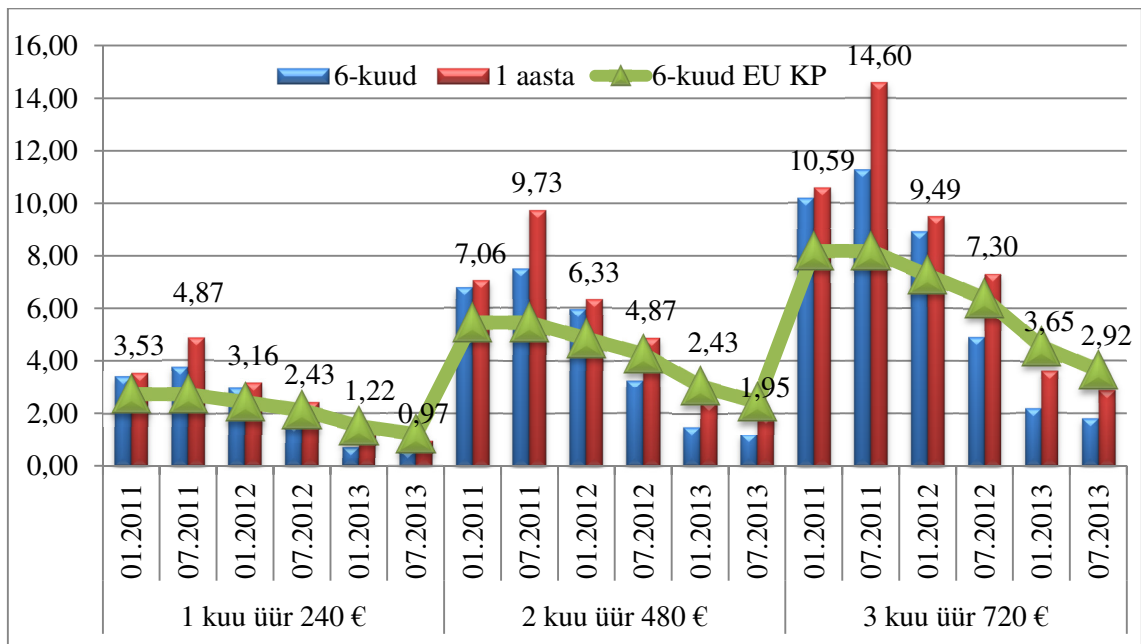
	FIE ÜÜRILEANDJA		FI ÜÜRILEANDJA	
	I variant	II variant	I variant	II variant
Üüritulu	3 748,63	3 748,63	2 880,00	2 880,00
Remondikulu	150,00	650,00	150,00	650,00
Maamaks	35,00	35,00	35,00	35,00
Kindlustusmaks	34,00	34,00	34,00	34,00
Kõrvalkulud aastas	868,63	868,63		
Kulud kokku *	1 087,63	1 587,63	219,00	719,00
Tulem (Tulu-kulu)	2 661,00	2 161,00	2 661,00	2 161,00
Maksubaas (Tulem /1,33)	2 000,75	1 624,81		
Tulumaks 21%	420,16	341,21	604,80	604,80
Sotsiaalmaks 33%	660,25	536,19		
Maksukoormus	1 080,41	877,40	604,80	604,80
Reaalne üüritulu kokku	1 580,59	1283,60	2 056,20	1 556,20
Üürikorteri aastatootlus	3,51%	2,85%	4,57%	3,46%

\* FIE-l kulud kokku real on arvatud tulust mahaarvamisele kuuluvad kulud. FI puhul on need arvutused informatiivsed, et teada saada reaalne üüritulu.

Tasakaalupunkt FIE ja FI maksukoormusel tekib aastas 1320 euro suuruse remondikulu korral. Kuna FIE saab kulud tuludest maha arvata, siis on FIE ja FI maksukoormus võrdne ja suuremate tõendatud kulude korral on FIE maksukoormus FI omast väiksem.

Üürikorteri aastatootlus (netootlus) arvutati lisas 11 üürikorteri tootluse valemiga, asendades aasta üür reaalse aastatuluga jagatuna üürikorteri turuväärtusega.

## LISA 13. Tagatisraha hoiustamise intressitulu 2011-2013



Joonis. Tagatisraha hoiustamisel aastane intressitulu\* eurodes (autori koostatud Danske Banki ja Euroopa Keskpannga intressimäärade põhjal)

\* Intressitulu arvutamise aluseks võeti näidiskorteri ühe kuni kolme kuu üürisumma, vastavalt 240, 480 ja 720 eurot. Intressiarvutusteks kasutati raha intressitulu lihtintressi valemit, ning lähtuti tinglikust ( $t = 360$ ) päevade arvust aastas.

Euroopa Keskpannga 6-kuulise tähtajalise hoiuse intressimäära alusel arvutati hoiuse poole aasta intress. Aasta intressitulu saamiseks liideti järgnevad poole aasta intressid.

## LISA 14. Üürnike algatatud õigusvaidlused

1. Tagatisraha tagastamise nõue. Kõigis kuues lahendis nõudsid üürnikud tagatisraha tagastamist vastavalt VÕS § 308 lg 3, üürileandja tagatisrahast kõrvalkulude või muude nõuete (sh koristus ja remondinõuete) tasaarveldamine vaidlustati, kuna nõuded ei olnud korrektselt, vastavalt VÕS § 197- 198, arvetega õigeaegselt esitatud, põhjendatud ja tõendatud.
2. Tagatisrahalt intressi nõudmine. Neljal juhul nõuti tagatisrahalt intressi vastavalt VÕS § 308 lg 2 kohaselt. Lahenditest selgus, et kuuest üks üürileandja hoiustas tagatisraha pangas. Üürnikud nõudsid tagantjärgi intressi vahemikus 1%-7%. Kahel juhul vastas nõutav intressimäär Eesti Kommertspankade keskmisele intressimäärale, kahes lahendis VÕS § 94 lg 1 nimetatud EU KP põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatavale intressimäärale. Ühel juhul intressinõue 7% aastas, kuigi kohus nentis, et seadusega kehtestatud intressimäär oli väiksem. Kõikides lahendites rahuldati intressinõuded.
3. Viivisenõue tagatisraha mittetähtaegse tagastamise eest. Kahel juhul viivist ei nõutud, kahel juhul oli viivis 8% aastas, arvatud vastavalt VÕS § 94 lg 1, ja ühel juhul rakendus üürileandjale üürilepingus üürniku makseviivitusele kohaldatav viivisintress 0,5% päevas. Antud üürikomisjoni istungil esitas üürileandja omapoolse nõude üürniku vastu, välja mõista üürnikult viivis üüri maksmisega viivitamise eest, mis rahuldati.
4. Vaidlustatavad teemad. Üürivaidlusasjas 11-1/63/11 (Tallinna Üürikomisjoni ... 13.06.2011) nõudis üürnik üürileandja poolt tagatisrahast kinni peetud koristuskulude (44,74 eurot) tagastamist, kuna lepingust ei tulene lepingu lõppemisel üüripinna koristamise kohustus. Summa mõisteti üürileandjalt üürniku kasuks välja, kuna üürileandja hilines neli päeva korrektse nõude esitamise ja põhjendamisega ning eluruumi üleandmise - vastuvõtmise aktis ei olnud fikseeritud eluruumi seisukorda. Kohtulahendis 2-13-15371 (Harju Maakohtu ... 14.01.2014) tunnistas üürnik, et tal olid tasumata üürilepingu lõppemise kuu kõrvalkulud. Kuna üürileandja ei olnud esitanud üürnikule nõudeid arusaadavalt lepingu lõppemise kuupäevaga (VÕS § 197-198), siis sellest tulenevalt otsustas kohus, et üürileandja on olnud hooletu üürniku vastu suunatava nõude aluse ja suuruse väljaselgitamisel ja mõistis

üürniku kasuks kogu tagatisraha 750 eurot. Kohtuotsus 2-11-13021 (Tartu Maakohtu ... 18.01.2013), üürnik nõuab tagatisraha tagastamist, kuna üürileandja ei esitanud VÕS § 308 lg 3 tähtaja jooksul nõudeid, mida tagatisrahast tasaarveldatakse. Üürileandja esitas väidetavalt tähtaegselt üürnikule ukseluku lõhkumise nõude, kuid seda taasesitada ei olnud võimalik. Tagatisraha mõisteti üürniku kasuks välja. Kohtulahendis 2-09-37516 (Harju Maakohtu ... 23.04.2010) vaieldakse, kas peale üürilepingu lõppemist sõlmiti uus üürileping. Üürileandja tegi pakkumuse, millega üürnik ei nõustunud. Kuna üürileandja ei tunnistanud lepingu tähtaegset lõppemist ei tagastanud üürnikule tagatisraha koos intressidega. Kohtus mõisteti see välja. Üürivaidlusasjas nr ÜK-2/8/09 (Tallinna Üürikomisjon ... 02.04.2009) nõudis üürnik peale üürileandja lepingu ühepoolset ülesütlemist (mida üürnik ei vaidlusta) tagatisraha ja ette makstud üüri tagastamist, kuna vaidlustas üürileandja nõude, kuna seaduse kohaselt ei vastuta üürnik loomulikust kulumisest tulenevate nõuete eest (VÕS § 334). Üürileandja ei olnud kahe kuu jooksul esitanud kirjaliku ja põhjendatud nõuet ja korteri üleandmisel ei teavitanud puudustest. Üüripinna remondivajadusest sai üürnik teada tagantjärele vormistatud üürilepingu lõpetamise kokkuleppes, millega täies osas ei nõustunud. Üürileandja nõudis lisaks värvimisele korteri koristamisega kaasnevate kulude tasaarveldamist ja märkis, et erakorralise ülesütlemise tingis üürniku valju muusika kuulamine ja ühiselu reeglite mitte täitmine. Kahjunõue esitati teadmatuses üürnikule vaid telefoni teel ja tagatisraha ei tagastanud, kuna lepingus märges, et vähem kui kuus kuud kestva üürilepingu korral tagatisraha ei tagastata. Komisjon mõistis üürileandjalt välja ettemakstud üüri koos viivistega ja tagatisraha koos intressi ja viivisega. Põhjendades otsust, et tulenevalt VÕS § 275 sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine ja üürileandja pole üürnikule esitanud konkreetset rahalist nõuet, mida ei sisaldanud peale lepingu sõlmimist vormistatud üleandmise-vastuvõtmise akt. Riigikohtulahend nr 3-2-1-141-11 (Riigikohtu ... 12.01.2012). Lepingu lõppemise tähtaja ja üürileandja esitatud täiendavate kahjunõuete hüvitamise vaidlus. Kohus jäi seisukohale, et kahjunõue on tingitud tavapärasest kulumisest. Lepingu lõppkuupäevaks loeti võtmete üleandmise päev, mitte lepingus fikseeritud üleandmise ja vastuvõtmise akti allkirjastamise päev, kuna üürileandjal on võimalik akti koostamisega viivitada ja see on üürniku suhtes koormav ning selle tõttu tühine. Kohus tühistas Tallinna

Ringkonnakohtu otsuse, millega mõisteti üürileandja kahjunõuded üürinult välja ja jättis jõusse Harju Maakohtu otsuse.

## LISA 15. Üürileandjate algatatud õigusvaidlused

1. Lepingu lõpetamine. Kõikides lahendites oli probleem lepingu lõpetamise ja erakorralise ülesütleemisega.
2. Tagatisrahast nõuete tasaarveldamisest teatamine. Kõikides lahendites tasaarveldati üürniku võlgnevus tagatisrahast.
3. Vaidlustatavad teemad. Lahend 2-09-55792 (Harju Maakohtu ... 06.05.2011). Üürnik ütles lepingu erakorraliselt enne lepingu tähtaega suuliselt üles. Kirjalikult vormistati kokkuleppeline erakorraline lepingu lõpetamine. Üürnik keeldub maksmast üüri ja kõrvalkulu perioodi eest mil eluruumi ei kasutanud. Vaidlustab KÜ esitatud arvel maamaksu, remondifondi, samuti telefoniteenuse eest tasumist, kuna ei kasutanud. Kohus mõistus üürnikult üürileandja kasuks välja üüri koos kommunaalkuluga kuni üüripinna üleandmiseni, ehk kokkulepitud erakorralise lõpptähtajani. Lahend 2-11-13721 (Tallinna Ringkonnakohus ... 09.04.2012). Kaheaastane leping, üürnik vabastas korteri üks kuu enne lepingu lõppemist. Vaidlus on kas üürnik peab tasuma üüri, kõrvalkulude eest peale korteri vabastamist ja üürileandja poolt esitatud vara kadumise, rikkumise kohta esitatud nõuete suuruse ja väärtuse arvutuse. Vaidlustab eluruumis koristusteenuse ja remondivajaduse, kuna see on seotud eluruumi loomuliku kasutamisest tuleneva kulumisega. Kohus otsustas, et üürnik peab üürileandjale tasuma üüri ja kõrvalkulusid kuni lepingu lõppemiseni, kuna üürnik loobus vabatahtlikult võimalusest asja lepingu lõppemiseni kasutada, remondiarve on põhjendatud, kuid koristusteenus mitte. Kohus vähendas vara hävimise ja kadumisega esitatud kahjunõude suurust. Kohtulahendis 2-11-59100 (Harju Maakohtu 05.12.2012) vaidlustas üürileandja lepingu lõppemise, kuna üürnik hoiustas korteris peale lepingu lõppemist isiklikke asju. Üürileandja nõudis üüri ja kõrvalkulude tasumist kuni võtmete üleandmiseni. Kohus ei nõustunud üürileandja seisukohaga, et asjade hoiustamisega muutub üürileping tähtajatuks, sest ei leidnud tõendamist, et üürnik kasutas korterit peale lepingu tähtaja möödumist. Otsuse juures oli oluline, et üürnik tagastas ühe komplekti võtmeid lepingu lõppedes, et maakler saaks uutele üürnikele korterit näidata. Harju Maakohtu lahendis 2-13-14351(23.12.2013) vaieldi lepingu lõppemise kuupäeva üle, sest üürnik esitas erakorralise lepingu lõpetamise avalduse, mis ei olnud põhjendatud. Kohus otsustas,

et leping lõppes vastavalt lepingus fikseeritud etteteatamise tähtaega arvestades ja kuni selle ajani pidi üürnik tasuma üüri ja kõrvalkulu kuni korteri vabastamiseni. Üürnik nõudis üürileandjalt tagatisraha hoiustamise eest intressi 20% aastas, kuid kohus seda ei rahuldanud, kuna üürileandja oli vähendanud üürniku intressinõude võrra oma nõuet.