



Korterühistud soovivad üürisuhetes suuremat otsustusõigust

EESTI KORTERIÜHISTUTE XXIX FOORUM

09. oktoober 2026

Urmas Mardi

Vastuskiri

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi algatatud turismiseaduse muutmise lühiajalise üürituru korrastamise väljatöötamiskavatsuse menetlus.

Eesti Korterühistute Liit leiab, et korteriühistutel võiks üürisuhete korraldamisel olla suurem sõnaõigus.

Üürisuhetel on korteriühistu igapäevaelus väga oluline roll. Liidu poole on järjest enampöördunud korteriühistuid, kes pole rahul üürikorterites toimuvaga, mida erinevate portaalide vahendusel klientidele lühiajaliselt välja üüritakse. Enim teevad korteriühistutele muret majas liikuvad võõrad, kes korteriomanike ühisvaraga hooletult ümber käivad. Pidevalt vahetuvad võõrad jõlguvad trepikodades ja teevad lärmi, see ei meeldi majaelanikele. Lisaks ühistu kehtestatud sisestele reeglitele ei peeta kinni prügikäitlusest, suitsetatakse, kus juhtub ja pargitakse autosid, nagu pähe tuleb.

Vastuskiri

Samuti on juhtunud, et korteriomanike kaasomandis olev vara saab kannatada - näiteks lõi hilisööl majutuskohta saabunud **öömajaline võtit leidmata välisukse klaasi lihtsalt telliskiviga puruks**. Teised majaanikud ei soovi majutusteenuse pakkuja, tekitatud kahjusid kinni maksta.

Vastuskiri

Iseäranis mures on atraktiivsete turismisihtkohtade ühistud. Mõnes majas on **kõigest paar** kohapeal elavat korteriomannikku, ülejäänud elamispinnad on investeringukorterid ning kuuluvad üürimist korraldavatele ettevõtetele. Sellisel puhul on püsielanikel praktiliselt võimatu omakodumaja parendamiseks plaane teha, sest ülejäänud omanikke see lihtsalt ei huvita. **Samuti väheneb majas elavate omanike kinnisvara väärtus, kui kodu asemel on võõrastest pungil nõ läbikäiguhoov. See aga võib omakorda luua tendentsi, kus püsielanikud löövad käega, kolivad mujale ning kogu elamupiirkond muutub.**

Vastuskiri

Üürisuhete korralduse õiglane regulatsioon, peab olema väga täpselt analüüsitud.

Ettevõtlusvabadus on ju põhiõigus, seega keelud ja käsud peavad olema proportsionaalsed.

Samuti on inimeste põhiõigus oma kodus tunda enda turvaliselt ja välja puhannuna.

Vastuskiri

Korterühistud on seda meelt, et sarnaselt teistele riikidele peaks korteriühistu koosolek saama üürisuhetes **suurema otsustusõiguse**.

Näiteid maailmast

USA: Üldreegel on, et HOA või condominium association võib Airbnb-t piirata või keelata.

New York Citys otsustab ühistu **juhatas** koguni seda, kas konkreetne pikaajaline üürnik on vastuvõetav või mitte.

Hispaania: saab piirata või keelata vähemalt 3/5 häälteenamusega. **Vaata, mis täna toimub?**

Holland: saab piirata või keelata kui see on sätestatud ühistu põhikirjas.

Šveitsis: saab piirata või keelata kvalifitseeritud häälteenamuse alusel.

Tagasiside

Kuna Äripäev ei avaldanud minu kommentaari, siis lisan:

Kiitus ja tunnustus EKÜL ja jurist Urmas Mardile! Kerget ja kiiret rikkust taga ajavad üürile andjad on alatud, sest nad ei selgita oma üürnikele sisekorda, prügi sorteerimist, parkimist jne. Enamasti üürnikud ei hooli sisekorrast, loobivad omi asju, rattaid jms koridoridesse, ei sorteerigi prügi, pargivad seal, kus lähem ja neile mugavam, paugutavad uksi, ei lukusta panipaiku, jätavad uksekeeled lahti, rikuvad ja lõhuvad ukسلukud, jätavad prügikotid oma korteri ukse taha, ka päikesevalgusega lülitavad asjatult sisse koridoride valgustuse, neil on reeglina halvasti käituvad lapsed ja loomad, neil on mitmed autod, kuni kolm, mida pargivad tasuta, teiste arvelt. Keegi ei soovi võõraid ajutisi elanikke, kes ei vastuta millegi eest ja elavad teiste kulul. Toetame EKÜL, et KÜ oleks võimalik nõuda lisatasu loomade ja lisaparkimiskohtade eest üürile andjatelt.

Tagasiside

Meie korteriühistul on tõsiseid probleeme (heakord, prostituutide tegutsemine majas, millega on politsei tegelenud ja mis on 100% dokumentaalselt tõestatav) ja seda just lühiajalise üüri valdkonnas.

EKÜL ettepanek!

Anda korteriühistutele läbi korteriomanike üldkoosoleku otsustusõigus **keelata** korteriomandite väljaüürimist. Otsuse poolt peab olema üle poole häälest ja üle poole kaasomandi osadest, ehk kvalifitseeritud häälteenamus.

Täna tähelepanu eest! Kes veel ei ole, siis liitu kohe meie Liikmeskonnaga!

Urmas Mardi
Eesti Korterühistute Liit
Juhatuse liige
6275740, 6275741
urmas.mardi@ekyl.ee
www.ekyl.ee