

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Maris Alt

**ELURUUMI ÜÜRILEPINGU ERAKORRALINE ÜLESÜTLEMINE ASJA
LEPINGUTINGIMUSTELE MITTEVASTAVA KASUTAMISE KORRAL**

Magistritöö

Juhendaja PhD Piia Kalamees

Tallinn
2016

SISUKORD

SISSEJUHATUS.....	4
1 ÜÜRNIKU HOOLSUSKOHUSTUS	9
1.1 ÜÜRNIKU HOOLSUSKOHUSTUSE ALLIKAD JA EESMÄRK.....	9
1.2 ÜÜRNIKU HOOLSUSKOHUSTUSE SISU	11
1.3 ÜÜRNIKU HOOLSUSKOHUSTUSE RIKKUMINE ÜÜRILEPINGU ÜLESÜTLEMISE ALUSENA.....	16
1.3.1 Üürniku õigus suitsetada ja selle suhestumine hooldsuskohustusega.....	16
1.3.2 Üürieseme ohustamine kui eeldus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürniku hooldsuskohustuse rikkumise korral	18
2 ÜÜRIESEME SIHTOTSTARBELISE KASUTAMISE KOHUSTUS	22
2.1 ÜÜRIESEME SIHTOTSTARBELISE KASUTAMISE KOHUSTUSE ALLIKAD JA EESMÄRK.....	22
2.2 ÜÜRIESEME SIHTOTSTARBELISE KASUTAMISE KOHUSTUSE SISU	25
2.3 ÜÜRNIKU SIHTOTSTARBELISE KASUTAMISE KOHUSTUSE RIKKUMINE ÜÜRILEPINGU ÜLESÜTLEMISE ALUSENA	27
2.3.1 Eluruumi hooajaline kasutamine.....	27
2.3.2 Äritegevus eluruumis	29
2.3.3 Loomapidamine eluruumis	32
2.3.4 Üürieseme ohustamine või teiste korteriomanike ja majaanike huvide rikkumine kui eeldus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürieseme sihtotstarbelise kasutamise korral.....	34
3 ÜÜRNIKU MAJAELANIKE JA NAABRITE HUVIDEGA ARVESTAMISE KOHUSTUS.....	37
3.1 ÜÜRNIKU MAJAELANIKE JA NAABRITE HUVIDEGA ARVESTAMISE KOHUSTUSE ALLIKAD JA EESMÄRK.....	37
3.2 ÜÜRNIKU MAJAELANIKE JA NAABRITE HUVIDEGA ARVESTAMISE KOHUSTUSE KAITSEALA .	39
3.3 ÜÜRNIKU MAJAELANIKE JA NAABRITE HUVIDEGA ARVESTAMISE KOHUSTUSE SISU	41
3.4 ÜÜRNIKU MAJAELANIKE JA NAABRITE HUVIDEGA ARVESTAMISE KOHUSTUSE RIKKUMINE ÜÜRILEPINGU ÜLESÜTLEMISE ALUSENA	44
4 ÜÜRIESEME ALLKASUTUSSE ANDMISEKS ÜÜRILEANDJALT NÕUSOLEKU KÜSIMISE KOHUSTUS	47
4.1 ÜÜRIESEME ALLKASUTUSSE ANDMISEKS ÜÜRILEANDJALT NÕUSOLEKU KÜSIMISE KOHUSTUSE ALLIKAD JA EESMÄRK	47

4.2 ÜÜRIESEME ALLKASUTUSSE ANDMISEKS ÜÜRILEANDJALT NÕUSOLEKU KÜSIMISE KOHUSTUSE SISU.....	50
4.3 ÜÜRIESEME ALLKASUTUSSE ANDMISEKS ÜÜRILEANDJALT NÕUSOLEKU KÜSIMISE KOHUSTUSE RIKKUMINE	52
5 ÜÜRNIKU POOLT KOHUSTUSE OLULISEL MÄÄRAL JA TAHTLIK RIKKUMINE NING ÜÜRILEANDJA KOHUSTUS HOIATADA ÜÜRNIKKU JA ANDA TALLE TÄIENDAV TÄHTAEG.....	56
5.1 ÜÜRNIKULE PANDUD KOHUSTUSE RIKKUMISE OLULINE MÄÄR JA TAHTLIKKUS VÕS § 315 LÕIKE 1 P 2 MÖTTES	56
5.2 ÜÜRNIKU HOIATAMINE VÕS § 315 LÕIKE 1 P 1 MÖTTES.....	58
5.3 ÜÜRNIKULE TÄIENDAVA TÄHTAJA ANDMISE KOHUSTUS ENNE VÕS § 315 LÕIKE 1 ALUSEL ÜÜRILEPINGU ÜLES ÜTLEMIST.....	62
6 KOKKUVÕTE	68
7 DIE AUßERORDENTLICHE KÜNDIGUNG DES WOHNRAUMMIETVERTRAGS BEIM VERTRAGSWIDRIGER GEBRAUCH. ZUSAMMENFASSUNG.....	73
KASUTATUD KIRJANDUS.....	80
KASUTATUD ÕIGUSAKTID	82
KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA.....	83
KASUTATUD MUUD ALLIKAD	85
LÜHENDID.....	85

SISSEJUHATUS

Võlaõigusseaduse¹ (VÕS) § 315 lõige 1 sätestab üürileandja õiguse öelda üürileping üles asja lepinguvastase kasutamise korral. VÕS § 315 lõige 1 sätestab üürileandja õiguse öelda üürileping üles kui üürnik või asja allkasutaja rikub enda hoolsuskohustust või annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse. Täpsemalt sätestab VÕS § 315 lõige 1 üürileandja õiguse öelda üürileping üles kui:

- 1) üürnik või asja allkasutaja rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt VÕS § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi;
- 2) üürnik või asja allkasutaja rikub VÕS § 276 lõikes 2 või 3 nimetatud kohustusi olulisel määral või tahtlikult;
- 3) üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist.

Viidatud VÕS § 276 lõiked 2 ja 3 sätestavad:

- 1) Üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti; ja
- 2) Elu- või äriruumi üürnik peab arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.

Seega on VÕS § 315 lõike 1 ja § 276 lõigete 2 ja 3 kohaselt üürnikule ja allkasutajale etteheidetavateks tegudeks, mis on üürileandja poolt üürilepingu ülesütlemise aluseks i) asja hoolikalt kasutamise kohustuse rikkumine; ii) asja sihtotstarbekohase kasutamise kohustuse rikkumine; iii) majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine; ning iv) õigustamatult kolmanda isiku kasutusse andmine. Üürileandja poolt VÕS § 315 lõikes 1 sätestatud alustel üürilepingu ülesütlemise õigus on piiratud täiendavalt nõudega, et üürniku i), ii) ja iii) kohustuse rikkumine peab toimuma, kas pärast üürileandja eelnevat hoiatust või peab üürniku kohustuste rikkumine olema toimunud olulisel määral või tahtlikult.

Eesti Vabariigi põhiseadus² sätestab ühe kandva printsiibina õigusselguse põhimõtte.³ Õigusselguse põhimõtte tähendab, et põhiõigust riivav seadus peab olema piisavalt määratud.⁴ Riigikohtu käsitlese kohaselt ei saa pidada umbmäärast sätet olevat kooskõlas õigusselguse põhimõttega.⁵ Õigusselguse põhimõtte kohaselt peab isikul olema võimalik piisava selgusega

¹ Võlaõigusseadus. - RT I, 11.03.2016, 2.

² Eesti Vabariigi põhiseadus. - RT I, 15.05.2015, 2.

³ RKÜKo 03.12.2007, 3-3-1-41-06, p. 21; RKÜKo 02.06.2008, 3-4-1-19-07, p. 25.

⁴ M. Ernits. Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2012. § 13 / 5.2.1.

⁵ RKPJKo 05.10.2000, 3-4-1-8-00, p. 13.

ette näha, missuguse õigusliku tagajärje üks või teine tegu kaasa toob.⁶ Seega nõuab õigusselguse põhimõte, et õigusaktid oleksid sõnastatud piisavalt selgelt ja arusaadavalt, et isikul oleks võimalik piisava tõenäosusega ette näha, milline õiguslik tagajärg kaasneb teatud tegevuse või tegevusetusega.⁷

VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused sisaldavad selliseid termineid nagu „oluline määr“, „eelnevast hoiatusest hoolimata“, „hoolikas kasutamine“, „kasutamine vastavalt sihtotstarbele“ ja „majaelanike ja naabrite huvidega arvestamine.“ Nende terminite sisu ei ole VÕS-is täpsemalt avatud, mistõttu võib osutada nende sisu VÕS § 315 lõike 1 ja VÕS § 276 lõigete 2 ja 3 kontekstis tavakeele tähendusest erinevaks. Samuti ei sätesta VÕS § 315 lõige 1 p 3 autori hinnangul, kas majaelanike ja naabrite häiritus peab tulenema asja allkasutusse andmisest või allkasutaja käitumisest või olemusest. Seetõttu analüüsib autor käesolevas magistritöös autor VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduseid ning tuvastab, kas kõik VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused nähtuvad selgelt sätte sõnastusest või on sätte sisu ja kohaldamisala ebaselge ning vastuolus õigusselguse põhimõttega.

Teema aktuaalsust kinnitab asjaolu, et VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduseid ei ole seni eestikeelses õigusosalases kirjanduses põhjalikult käsitletud. Õiguspraktika kohalt on oluline, et VÕS § 315 lõige 1 vastaks õigusselguse põhimõttele, et üürileandja teaks ning saaks enda õigusi õigesti kasutada. Töö eesmärgiks on tuvastada, kas VÕS § 315 lõike 1 sõnastusest nähtuvad kõik VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused ning on kooskõlas õigusselguse põhimõttega. Kui autor tuvastab, et VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused ei nähtu selgelt sätte sõnastusest, siis teeb autor ettepanekuid sätete sõnastuse parandamiseks.

Uurimisprobleemi valik tuleneb asjaolust, et autori hinnangul on VÕS § 315 lõikes 1 sätestatud ülesütlemise õiguse kohaldamise eeldused sätestatud üldsõnaliselt ning seetõttu ei pruugi VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused olla üheselt mõistetavad. Näiteks on üldsõnaliste eelduste sisu tuvastamiseks vaja tõlgendada neid eeldusi lähtuvalt sätte eesmärgist, suhtest teiste õigusnormidega ning seadusandja tahtest sätte kehtestamisel. Tõlgendamise tulemusena võib VÕS § 315 lõike 1 kohaldamine olla piiratud nõuetega, mida pole selgesõnaliselt seaduses sätestatud. Antud töö tulemusena väheneb ebaselgus VÕS § 315 lõike 1 sisustamisel ja rakendamisel.

⁶ RKPJKo 15.12.2005, 3-4-1-16-05, p. 20; 20.03.2006, 3-4-1-33-05, p. 21; 31.01.2007, 3-4-1-14-06, p. 23.

⁷ E. Kergandberg. PS komm vlj. § 22 / p. 5.2.1.

Magistritöö eesmärgiks ei ole tuvastada VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduste sisu. Seetõttu on käesolevas magistritöös analüüsitud VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduste sisu üksnes ulatuses, mis on vajalik selle õigusselguse tuvastamiseks. Magistritöö käigus avatakse VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise probleemkohad ning pakutakse välja lahendusi, kuidas ületada õigusselgusetuse probleemi. Samas vajab kõikide VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduste detailne sisustamine tulevikus täiendavaid teaduslikke töid. Varasemalt on eestikeelses erialakirjanduses analüüsitud VÕS §-i 315 sisu ja kohaldamise eeldusi vaid Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes,⁸ samuti on täiendava tähtaja andmise kohtustust VÕS § 315 lõike 1 kontekstis lühidalt analüüsinud Kaupo Paal oma magistritöös.⁹ Kuivõrd eestikeelses erialakirjanduses ei ole antud temal täiendavaid põhjalikke uurimistöid ega muid materjale ja Riigikohtu praktika on selles osas vähene, tugineb autor ka madalamate kohtuastmete kohtupraktikale ja Üürikomisjoni lahenditele. Seejuures viitab autor kõikidele asjakohastele ning kättesaadavatele kohtulahenditele, sest ka maa- ja ringkonnakohtu ning Üürikomisjoni praktika VÕS § 315 rakendamisel on vähene. Lisaks eeltoodule on autor kasutanud erinevaid võrkeelseid allikaid, sest võlaõigusseaduse üürilepingu sätete allikaks ja eeskujuks on olnud Saksa Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**)¹⁰ ja Šveitsi Obligationenrecht (**OR**).¹¹ Seetõttu on autor kasutanud VÕS § 315 sisalduvate mõistete sisustamiseks ja võrdlemiseks BGB-d, BGB kommentaare, Saksa kohtupraktikat ja õiguslast kirjandus ja vajaduse korral OR-i. Seejuures tugineb autor BGH kohtulahenditele, mis on magistritöö koostamise ajal BGH kodulehelt avalikult kättesaadavad. Autor ei ole soovinud töös tugineda andmebaasides avaldatud kokkuvõtetele lahenditest. Samuti tugineb autor erinevatele BGB kommentaaridele, kus on analüüsitud ka varasemaid kohtulahendeid.

Töö eesmärkide saavutamiseks on kasutatud analüütilist ja dogmaatilist meetodit. Analüütilise ja dogmaatilise meetodi abil sisustatakse VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused, sh VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kohustused, ning tuvastatakse, kas VÕS § 315 lõike 1 sõnastus kajastab piisavalt selgelt selle tegelikku sisu. Näiteks kontrollib autor, kas üürilepingu ülesütleamise aluseks VÕS § 315 lg 1 alusel on igasugune üürniku poolne hoolsuskohustuse rikkumine või sihtotstarbele mittevastav asja kasutamine või peab hoolsuskohustuse rikkumine ja sihtotstarbele mittevastav kasutamine kahjustama ka üürileandja või kolmandate isikute õigusi. Samuti on oluline tuvastada, kas

⁸ P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

⁹ K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö. 2006. Arvutivõrgus: <http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/959/paalkaupo.pdf?sequence=5> (28.04.2016).

¹⁰ Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (23.04.2016).

¹¹ Obligationenrecht. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm> (23.04.2016).

VÕS § 315 lõike 1 p-s 3 sätestatud häiritus kui ülesütlemise eeldus peab tulenema asja allkasutusse andmise faktist või allkasutaja käitumisest või olemusest.

Magistritöö uurimisesemeks on valitud eluruumi üürilepingud, sest eluruumi üürilepingute puhul on rohkem kohtupraktikat. Lisaks kohtutele lahendavad eluruumi üürilepingutest tulenevaid vaidlusi üürivaidluse lahendamise seaduse¹² alusel üürikomisjonid, seega on eluruumide osas oluliselt rohkem praktikat, millele magistritöös tugineda. Samuti piirduakse eluruumi üürilepingute analüüsimisega magistritöö piiritletud mahu tõttu. Hoiatuse andmise kohustus ja kohustuse rikkumise oluline määr seondub kõigi VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 nimetatud kohustuste rikkumisega, seega ei analüüsi autor peatükkides 1 – 3 iga ülesütlemise aluse juures eraldi hoiatuse andmise kohustust ja tahtlikku või olulisel määral rikkumist. Hoiatuse andmise kohustust ja kohustuse rikkumise olulisuse määra analüüsitakse viiendas peatükis. Seega ei analüüsi autor peatükkides 1 – 3 rikkumise korduvust, olulisuse määra ega tahtlikkust.

Autor analüüsib käesoleva töö esimeses peatükis, millal on üürileandjal õigus öelda VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 alusel üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud kohustust kasutada üüritud asja hoolikalt. Selleks analüüsib autor esmalt, mida tähendab VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku kohustus kasutada asja hoolikalt ning millist hoolsuskohustuse rikkumist saab pidada VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise üheks aluseks. Peatükis läbiviidava analüüsi tulemusena tuvastab autor, kas VÕS § 315 sõnastus vastab selle tegelikule sisule ning on kooskõlas õigusselguse põhimõttega.

Teises peatükis analüüsib autor, millal on üürileandjal õigus öelda VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 alusel üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub VÕS § 276 lõikest 2 tulenevat kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. Selleks tuvastab autor, mis sisu on sihtotstarbeliselt kasutamise kohustusel. Seejärel analüüsib autor, kas igasugune sihtotstarbele mittevastav kasutamine annab üürileandjale õiguse öelda üürileping üles või on üürileandja kohustatud taluma mingeid kohustuse rikkumisi või alternatiivseid kasutusvõimalusi. Seejuures on autor on valinud välja autori hinnangul kõige problemaatilisemad üürieseme sihtotstarbele vastava kasutamise hindamise juhtumid. Autori hinnangul on problemaatilisemad juhtumid eluruumi hooajaline kasutamine, eluruumis äritegevuse pidamine, loomade pidamine eluruumis, üürieseme ohustamine ja teiste korteriomanike ja majaelanike huvide rikkumine ning üürieseme sihtotstarbe vaikimisi

¹² Üürivaidluse lahendamise seadus. - RT I 2003, 15, 86.

muutmine. Analüüsisist nähtub, kas igasugune üürieseme sihtotstarbevastane kasutamine on üürilepingu VÕS § 315 alusel ülesütlemise üheks aluseks ning kas võimalikud erandid on VÕS § 315 lõike 1 ja VÕS § 276 lõike 2 sõnastusest tulenevalt üheselt mõistetavad.

Kolmandas peatükis analüüsib autor, millal on üürileandjal õigus öelda VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 alusel üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub VÕS § 276 lõikest 3 tulenevat kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Selleks tuvastab autor, keda tuleb pidada majaelanikeks ja naabriteks, mis sisu on nende huvidega arvestamise kohustusel ning milliseid tegevusi on võimalik pidada majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumiseks. Samuti analüüsib autor, kas kõiki majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumisi saab pidada VÕS § 315 lõike 1 alusel üürileandja poolt üürilepingu ülesütlemise üheks aluseks ning kas vastavad erandid on üheselt mõistetavad tulenevalt VÕS § 315 lõike 1 ja VÕS § 276 lõike 3 sõnastusest.

Neljandas peatükis analüüsib autor, millal on üürileandjal õigus öelda VÕS § 315 lõike 1 p 3 alusel üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Selleks tuvastab autor, mis sisu on VÕS § 288 lõikes 1 sätestatud üürniku kohustusel küsida üürileandjalt nõusolekut asja kolmanda isiku kasutusse edasi andmiseks. Samuti analüüsib autor, kas kõik üürieseme üürileandja nõusolekuta allkasutusse andmised annavad aluse üürilepingu ülesütlemiseks VÕS § 315 alusel ning milline peab olema ja millest peab tulenema üürileandja või naabrite häiritus.

Viiendas peatükis analüüsib autor, millal ja mis ulatuses peab üürileandja hoiatama üürnikku enne VÕS § 315 lõike 1 p 1 alusel üürilepingut üles ütlemist ning kas ja millal peab üürileandja anda üürnikule täiendava tähtaja kohustuse rikkumise lõpetamiseks. Selleks tuvastab autor, millal ei pea üürileandja üürnikku hoiatama ehk millal on üürnik oma kohustust rikkunud olulisel määral või tahtlikult eristamaks ülesütlemist VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 alusel. Samuti tuvastatakse, kas ja millal peab üürileandja andma üürnikule VÕS § 196 lõikes 2 sätestatud täiendava tähtaja VÕS § 315 alusel üürilepingut erakorraliselt üles öeldes. Peatükis läbiviidava analüüsi tulemusena selgub, kas üürileandja üürniku hoiatamise kohustuse ja üürnikule täiendava tähtaja andmise kohustuse sisu ning nende kohaldamisjuhtumid on üheselt mõistetavad või on VÕS § 196 lõike 2 ja VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 sõnastus ebaselge.

Tööd kõige enam iseloomustavad märksõnad on i) üürilepingud; ja ii) üürimine (eluruumid).

1 ÜÜRNIKU HOOLSUSKOHUSTUS

1.1 Üürniku hoolsuskohustuse allikad ja eesmärk

VÕS § 276 lg 2 sätestab üürniku kohustuse kasutada üüritud asja hoolikalt. VÕS § 276 lõige 2 ei täpsusta üürnikule pandud hoolsuskohustuse sisu, mistõttu tuleb hoolsuskohustuse sisu tuvastamisel lähtuda teistest VÕS-i sätetest, õiguskirjandusest, kohtupraktikast ning üürniku hoolsuskohustuse aluseks olevast õiguslikust regulatsioonist. VÕS § 315 lõike 1 üheks aluseks on nimetatud BGB § 543 lõike 2 p-i 2.¹³ Seejuures sätestab BGB § 543 lõige 2 p 2: oluliseks põhjuseks loetakse olukorda, kus üürnik üürileandja õiguseid seeläbi märkimisväärselt rikub, et üüriese on ohustatud, kuna üürnik ei järgi talle kohustuslikku hoolsuskohustust või annab üüriese kolmanda isiku kasutusse.¹⁴ Seega on saksa õiguses üürniku hoolsuskohustus sätestatud BGB § 543 lõike 2 p-s 2, millest tuleneb üürniku kohustus kasutada üüriaset hoolikalt. Seetõttu võib VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku hoolsuskohustuse tõlgendamisel lähtuda ka BGB asjaomaste sätete sisust ja nendele antud tõlgendustest.

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt tähendab üürniku hoolsuskohustus, et üürnik peab kasutama asja hoolikalt, st nagu üks tavaline hoolikas üürnik asja kasutaks, Samuti peab üürnik ära hoidma kahjustused, mida hoolikas üürnik ära hoiaks.¹⁵ Samas ei ole seaduses selgelt defineeritud hoolsuskohustuse sisu. Lähtuvalt väärtusjurisprudentsist tuleb norme tõlgendada nende mõtte ja sisu järele.¹⁶ Seetõttu tuleb hoolsuskohustuse täpsema sisu avamiseks kõigepealt tuvastada üürniku hoolsuskohustuse eesmärk ning mida on seadusandja soovinud reguleerida. Võlaõigusseaduse kommentaarides ei ole selgitatud täpselt üürniku hoolsuskohustuse eesmärki, mistõttu tuleb selle avamiseks lisaks VÕS § 276 lõikele 2 analüüsida ka teisi VÕS-is sätestatud üürisuhet reguleerivaid sätteid, mis omavad puutumust üürniku hoolsusesse. VÕS § 271 kohaselt on üürilepingule iseloomulikeks kohustusteks, et üürileandja annab üüriperioodiks üürnikule asja kasutamiseks ning üürnik maksab selle eest tasu. Üürilepingu alusel ei toimu üüritud asja omandiõiguse üleminekut ning üürnik peab üüriperioodi lõppemisel üüritud asja valduse tagastama üürileandjale.

¹³ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 2.

¹⁴ BGB § 543 (2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt.

¹⁵ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 276 / p. 3.4.

¹⁶ R. Narits. Eesti õiguskord ja väärtusjurisprudents. Juridica 1998/1, lk 2 - 6.

Autori hinnangul on üürilepingu eseme kasutamist ja hoolsust reguleerivad säted VÕS §-id 276 lõige 1, 280, 282, 283 ja 334, mis käsitlevad üürieseme seisundi tagamist, üürieseme kasutamist, üürniku talumiskohustust ja üürniku vastutust. VÕS § 276 lõike 1 kohaselt on üürileandja kohustatud andma asja üürnikule üle kokkulepitud ajaks koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis ja tagama asja hoidmise selles seisundis lepingu kehtivuse ajal. Samas VÕS § 280 kohaselt peab üürnik oma kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. VÕS § 282 lõike 1 p 2 kohaselt peab üürnik üürileandjale viivitamata teatama ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta. VÕS 282 lõike 1 p-st 2 nähtub, et seadusandja on soovinud ka vältida asja ohustatud olekut ja tagada ohu korral selle kõrvaldamine. VÕS § 283 lõike 1 kohaselt peab üürnik taluma asja suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud asja säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks. VÕS § 334 lõike 1 kohaselt peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. VÕS § 334 lõike 2 alusel vastutab üürnik üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine, kaotsimineku või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast või isikust, kellele ta asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis.

Seega on üürileandja kohustatud küll tagama asja hoidmise lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis, kuid üürnikul on kohustus oma tegevuse või tegevusetusega mitte kahjustada ega võimaldada üürieseme kahjustamist. Tõlgendades eelmises lõigus välja toodud §-e koos, tuleb asuda seisukohale, et võlaõigusseaduse 15. peatükis üürnikule pandud kohustuste põhieesmärgiks on üüritud asja säilimine ning kahju ja ohu ärahoidmine või kõrvaldamine. Antud sätete läbi tagatakse, et üürnik teeb omaltpoolt üürisuhte kestel kõik võimaliku, et tagastada üürileandjale üüriese, mille seisund vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Eeltoodust saab tuletada ka VÕS § 276 lõikes 2 üürnikule pandud hoolsuskohustuse eesmärgi. Vaadates VÕS § 276 lõige 2 koosmõjus eelnimetatud sätetega, tuleb pidada VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku hoolsuskohustuse eesmärgiks tagada üürieseme säilimine läbi. Eeltoodut kinnitab ka VÕS § 315 lõike 2 teine lause, mille kohaselt on üheks hoolsuskohustuse rikkumise erijuhtumiks, kui üürnik või allkasutaja kahjustab elu- või äriruumi tahtlikult. Järelikult kinnitab VÕS § 315 lõige 2, et üürniku hoolsuskohustuse rikkumine võib tuua kaasa või seisneda üürieseme kahjustamises.

Ka VÕS § 315 lõike 1 aluseks olnud BGB § 543 kommentaaride kohaselt on BGB § 543 lõike 2 p 2 eesmärgiks kaitsta üüriest.¹⁷ Saksa õiguskirjanduse kohaselt kuulub BGB § 543 lõike 2 p 2 kaitsealasse üüriese kaitse olukorras, kus üüriese on tulenevalt hoolsuskohustuse rikkumisest ohustatud.¹⁸ Asja ohustamiseks loetakse seda kui üüriese on hoolsuskohustuse rikkumise tõttu kahjustatud või kui üüriesele kahju tekkimise tõenäosus on oluliselt suurem, kui üürniku puhul, kes hoolsuskohustust ei riku.¹⁹ Hoolsuskohustuse rikkumise alla kuuluvad eelkõige tegevused, mille tagajärjel on üüriese ohustatud, kahjustatud või hävinenud.²⁰ Eeltoodust tulenevalt on BGB § 543 lõike 2 p-s 2 sätestatud hoolsuskohustuse eesmärgiks tagada üüriese säilimine vältides üüriese: i) ohustamist; ii) kahjustamist; ja iii) hävinemist. Kuna BGB § 543 lõige 2 punkt 2 on VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku hoolsuskohustuse aluseks, siis tuleb ka Eesti õiguses sätestatud üürniku hoolsuskohustust tõlgendada eeltoodud Saksa õiguse valguses.

Seega on nii Eesti kui Saksa õiguses sätestatud hoolsuskohustuse eesmärgiks tagada üüriese säilimine. Üüriese säilimiseks tuleb läbi üürniku hoolsuskohustuse vältida üüriese ohustamist, kahjustamist ja hävinemist.

1.2 Üürniku hoolsuskohustuse sisu

VÕS § 276 lõike 2 kohaselt peab üürnik kasutama asja hoolikalt. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt tähendab üürniku hoolsuskohustus²¹, et üürnik peab kasutama asja hoolikalt, st nagu üks tavaline hoolikas üürnik asja kasutaks, samuti peab üürnik ära hoidma kahjustused, mida hoolikas üürnik ära hoiaks.²² Kuna hoolsuskohustuse eesmärgiks on eseme säilimine, siis tuleb arvestada ka, millises olukorras peab üürnik üüriese üürileandjale üürilepingu lõppemisel tagastama.

¹⁷ H. Blank. Blank/Börstinghaus, Miete. 4. Auflage 2014, § 543 / Rn. 105. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/BlaBoeKoMR_4/BGB/cont/BlaBoeKoMR.BGB.p543.gliI.g12.htm (10.04.2016).

¹⁸ H. – J. Kraemer. Die Kündigung aus wichtigem Grund nach altem und neuem Recht. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2001, 553, Rn 558. Arvutivõrgus: <https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata%2fzeits%2fnzm%2f2001%2fcont%2fnzm.2001.553.1.htm&pos=13&hlwords=on> (28.04.2016).

¹⁹ H. Blank. Schmidt-Futterer, Mietrecht. 12. Auflage 2015, § 543 / Rn. 57. München: Verlag C. H. Beck oHG 2015. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata%2fkomm%2fschmidtfutterermietrko_12%2fbgb%2fcont%2fschmidtfutterermietrko.bgb.p543.glii.g12.glb.g1bb.htm&pos=8&hlwords=on (16.04.2016).

²⁰ H. Oetker, F. Maultzsch. Vertragliche Schuldverhältnisse. 4. Auflage. Heidelberg: Springer – Verlag Berlin 2013, lk 385, Rn 96. Arvutivõrgus: https://books.google.ee/books?id=tSgeBAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Vertragliche+Schuldverh%C3%A4ltnisse&hl=et&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=Vertragliche%20Schuldverh%C3%A4ltnisse&f=false (10.04.2016).

²¹ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 276 / p. 3.4.

²² K. Paal. VÕS II komm vlj. § 276 / p. 3.4.

VÕS § 334 lõike 1 kohaselt peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. VÕS § 334 lõike 2 alusel ei vastuta üürnik asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega ega juhul kui hävimine, kaotsimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud üürnikust või isikust, kellele üürnik asja kasutamise lepinguga kooskõlas üle andis. Tõlgendades koos VÕS § 334 lõikeid 1 ja 2 on üürnik kasutanud asja hoolikalt, kui ta hoiab üürieset seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele. Asjal ei tohi esineda rohkem puuduseid kui lepingujärgse kasutamisega kaasnev harilik kulumine, halvenemine ja muutused, v.a juhul kui see on põhjustatud kolmanda isiku poolt. Seega juhul, kui asjal esineb tagastamise hetkel puudus, mis tuleneb üürnikust ning mida ei saa lugeda asja lepingujärgse kasutamisega seotud harilikuks kulumiseks, halvenemiseks või muutuseks, ei ole üürnik kasutanud asja hoolikalt.

VÕS-i 15. peatükk ei sätesta selgelt, mida tähendab asja lepingujärgne kasutamine ega mis on lepingujärgse kasutamisega seotud harilik kulumine, halvenemine või muutus, siis tuleb nende sisu tuvastada lähtuvalt VÕS-i üldosast. Samuti tuleb tugineda VÕS-i üldosale, et selgitamaks üürilepingu kehtivuse aja hoolsuskohustuse sisu, sest VÕS § 334 on suunatud eeskätte asja tagastamise seisundile üürilepingu lõppedes.

VÕS § 77 lõike 1 kohaselt peab kohustuse täitma lepingule või seadusele vastava kvaliteediga. Kui lepingulise kohustuse täitmise kvaliteet ei tulene lepingust või seadusest, peab kohustuse täitma asjaolusid arvestades vähemalt keskmise kvaliteediga. Tõlgendades VÕS §-e 77 lõiget 1, § 276 lõiget 2 ja § 334 koos tuleb asuda seisukohale, et kohustus kasutada asja hoolikalt hõlmab endast asja kasutamist harilikul viisil ja vähemalt keskmise kasutus kvaliteediga, nagu keskmine inimene seda tavalistes oludes teeks. Seda seisukohta on toetatud ka Võlaõigusseaduse kommentaarides, mille kohaselt võib üürnikupoolsest kasutusest tekkida küll kulumine, kuid see kulumine ei tohi ületada tavakasutusest tekkivat kulumist. Selle hindamisel tuleb lähtuda kasutusotstarbest, milles pooled lepingu sõlmimisel kokku leppisid. Üürnik peab kasutama asja hoolikalt nagu üks tavaline hoolikas üürnik asja kasutaks.²³ Seega lähtutakse hoolsuskohustuse hindamisel üürieseme tavalisest kasutamisest tavalistes oludes.

Näiteks on Üürikomisjon seisukohal, et üürnik on kohustatud kasutama eluruumi hoolikalt, st nii nagu üks tavaline hoolikas üürnik eluruumi kasutaks.²⁴ Üürikomisjoni hinnangul võib

²³ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 276 / p. 3.2.

²⁴ Üürikomisjon 13.06.2011, 11-1/63/11.

hoolsuskohustuse rikkumine muuhulgas seisneda üüritud eluruumi rikkumises või sealt üürileandja asjade kadumises.²⁵ Üürnik peab üüritud asja üüriaja jooksul hoidma ja sellega hoolsalt ümber käima – tal on hoidmis- ja hoolsuskohustus.²⁶ Kui eluruumi muutused ei ületa lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise või muutuse piiri või üürileandja ei suuda seda tõendada, tuleb lugeda, et eluruumil ei olnud lepingu lõppemisel selliseid muutusi, mille eest üürnik vastutab. Vaidluse korral tuleb hinnata, kas tegemist oli tavalise kulumise ja määrdumisega või üürnikupoolse hoolsuskohustuse rikkumisega.²⁷ Üürnik vastutab üksnes puuduste eest, mis ületavad asja lepingujärgsel kasutamisel harilikult tekkivat kulumist, kahjustusi ja muutusi.²⁸ Järelikult loetakse hoolsaks käitumiseks käitumist, mille tagajärjel ei esine üüriesemel rohkem puudusi, kui asja harilik kulumine ja kahjustumine. Selleks, et saaks rääkida hoolsuskohustuse rikkumisest, peab üürileandja tõendama, et üürniku käitumisest tulenevalt on üüriesemele tekkinud rohkem puudusi kui vaid asja harilik kulumine.

Saksa õiguspraktikas on analüüsitud samuti asja lepingujärgset kasutamist. BGH analüüsis juhtumit, kus eluruumi üürilepingus lepiti kokku, et üürnik on kohustatud tegema sanitaarremondi, kuid üürnik seda ei teinud.²⁹ BGH asus antud asjas seisukohale, et üürnik on kohustatud eluruumi kasutama nii, et see jääks lepingus kokkulepitud piiridesse. Üürnik ei vastuta üürieseme muutumise või kahjustamise eest, kui see tuleneb lepingujärgsest kasutamisest.³⁰ Hindamaks, kas üürnik on hoolsuskohustust rikkunud, tuleb vaadelda, kas tegemist on tüüpiliste kasutamisest tulenevate tagajärgedega taolise kestvusega üüriperioodi jooksul või mitte.³¹ Seega tähendab nii Eesti kui ka Saksa õiguses hoolsuskohustuse järgimine asja kasutamist sellisel viisil, et üüriesemel esineks vaid tavapärased tavalisest kasutamisest tulenevad kulumisjäljed. Tekkinud puuduste hoolsuskohustusele vastavuse hindamiseks, tuleb teha kindlaks, kas tekkinud puuduste näol on tegemist puudustega, mis kaasneks asja tüüpilise kasutamisega taolise kestvusega üüriperioodi jooksul või mitte. Järelikult tuleb hoolsuskohustuse rikkumise hindamisel võtta arvesse lisaks üürilepingu järgsest asja kasutamisest tulenevale harilikule kulumisele ka üürilepingu kestvust.

Hoolsuskohuste sisu mõistmiseks on oluline analüüsida ka, kas üürnik peab üürieseme säilimiseks võtma ette mingeid kindlaid tegevusi või piirdub hoolsuskohustus hoolika ja

²⁵ Üürikomisjon 07.10.2013, 11-1/48/13.

²⁶ P. Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa, lk 73. Rn. 198. Tallinn: Juura 2000.

²⁷ Üürikomisjon 13.06.2011, 11-1/63/11.

²⁸ RKTko 26.09.2012, 3-2-1-98-12, p. 10.

²⁹ Kohtuotsuses on tegelikult kasutatud sõna „Schönheitsreparaturen,“ see on sarnane sanitaarremondile.

³⁰ BGH, VIII ZR 124/05, 28.06.2006, Rn. 23. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=4971d8023c5ede1c77f1b21ddd1e6565&nr=37334&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

³¹ BGH, VIII ZR 124/05, 28.06.2006, Rn. 24.

lepingujärgse üürieseme kasutusega. VÕS § 276 lõiget 2 grammatiliselt tõlgendades jääb mulje, justkui oleks üürnikul vaid kohustus kasutada asja hoolikalt, s.t teostatavad kasutustoimingud peavad olema hoolikad. Võlaõigusseaduse kommenteeritud väljaande kohaselt peab aga üürnik ära hoidma ka kahjustused, mida hoolikas üürnik ära hoiaks.³²

Samas peab VÕS § 280 kohaselt üürnik oma kulul kõrvaldama üüritud asja puuduse, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. Näiteks on maakohus nõustunud hagejaga, et üürniku kohustus kõrvaldada puuduseid, mis on vajalikud eluruumi säilitamiseks ning mida saab seejuures kõrvaldada väikese koristamise või hooldamisega hõlmab kohustust puhastada küttekoldeid ja korstnat.³³ Üürnikomisjon on lahendanud ka kaasust, kus üürilepingus olid pooled kokku leppinud, et üürnik peab hoidma puhtust ja korda. Üürilepingus oli sätestatud, et kohaselt oli üürnik kohustatud hoidma puhtust ja korda selliselt, et üürnik on kohustatud üürilepingu lõpetamise järel mh pesema plaate, pahteldama ja värvima lage. Üürnikomisjon selgitas, et tulenevalt hoolsuskohustusest peab üürnik kasutama eluruumi hoolikalt ja seda mitte kahjustama, kuid omal kulul peab üürnik kõrvaldama vaid sellise eluruumi puuduse, mida saab kõrvaldada selle harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. Kokkulepped, mis panevad üürnikule eluruumi korrashoiuks suuremaid kohustusi, on VÕS §-st 275 tulenevalt tühised.³⁴ Seega on üürnikul hoolsuskohustusest tulenevalt kohustus kõrvaldada puuduseid, mis on vajalikud üürieseme harilikuks säilitamiseks ja mida üürnik saab kõrvalda väikese koristamise või hooldamisega. Samas ei hõlma üürnikule pandud hoolsuskohustus endas töid, mis väljuvad eeltoodud piiridest.

Ka Saksa õiguspraktikas on asutud samale seisukohale. Saksa õiguse kohaselt peab üürnik lähtuma üldisest kaitsekohustusest, ta peab üürieset kasutama heaperemehelikult ja vajaduse korral kahjusid ära hoidma, kui üürileandja ei saa õigeaegselt tegutseda. Üürnik ei vastuta üürieseme muutumise või kahjustamise eest, kui ta on üürieset hoolikalt kasutanud.³⁵ Nimelt peab üürnik, juhul kui üüriesemel esineb teatavaid puudusi, võtma ette kindlaid tegevusi eseme kaitseks.³⁶ Kõik pisipuuduse mõiste alt väljuvad puudused ja takistused on üürileandja kõrvaldada, välja arvatud need puudused, mis tulenesid üürnikupoolsest asja lepingutingimustele mittevastavast kasutusest.³⁷ Samas ei ole õiguskirjanduses ega

³² K. Paal. VÕS II komm vlj. § 276 / p. 3.2.

³³ VMK 22.11.2013, 2-13-32891.

³⁴ Üürnikomisjon 13.06.2011, 11-1/63/11.

³⁵ BGH VIII ZR 124/05. 28.06.2006, Rn. 23.

³⁶ H. Blank. Blank/Börstingaus (viide 17), § 543 / Rn. 102.

³⁷ TlnRnK 22.06.2009, 2-07-53000.

kohtupraktikas täpsemalt analüüsitud, millised tegevused kuuluvad pisipuuduste kõrvaldamise alla.

Tõlgendades VÕS §-i 280 koosmõjus VÕS § 276 lõikega 2 ja hoolsuskohustuse aluseks oleva saksa õigusega ning lähtuvalt hoolsuskohustuse eesmärgist, tuleb asuda seisukohale, et hoolsuskohustus hõlmab endas ka üürniku kohustust võtta vajadusel ette vajalikke samme üürieseme säilimiseks, seda eeskätt pisipuuduste kõrvaldamise näol. Samas ei saa tulenevalt VÕS §-st 275 eluruumi üürnikult oodata, et ta võtaks üürieseme säilimiseks ette suuremaid töid. Järelikult peab üürnik oma hoolsuskohustuse raames aktiivselt võtma ette ka tegevusi, et hoida ära ja vältida kahju tekkimine üüriesemele. Seega ei ole hoolsuskohustuse sisuks ainult asja hoolikas kasutamine nagu VÕS § 276 lõikest 2 grammatilise tuletamise teel võiks järeldada.

VÕS § 282 lõike 1 p 2 kohaselt peab üürnik üürileandjale viivitamata teatama ohust asjale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt peaks see aitama vältida asja lepingutingimustele mittevastavuse teket.³⁸ Asja lepingutingimustele vastavus tähendab, et asi säilib üürilepingu kestvuse ajal seisundis, milles üürileandja selle üürnikule üle andis, v.a lepingujärgse kasutamisega kaasneva hariliku kulumise määras. Seega tähendab mittevastavuse teke üüriesemele puuduste või kahjustuste tekkimist üüriisuhte jooksul. Maakohus analüüsis, kas üürileandjal oli õigus üürileping üles öelda VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud kohustuse rikkumise tõttu. Lisaks sellele, et esines muid üürnikupoolseid hoolsuskohustuse rikkumisi, nt katuse rikkumine teleriantenni paigaldamise käigus, ei teavitanud üürnik üürileandjat ka pikaajalisest sadevete läbijooksust. Kohus luges tõendatuks, et üürnik on rikkunud VÕS § 282 lõike 1 p-s 2 sätestatud kohustust ning selle tagajärjel on hoonele tekkinud ulatuslikud kahjustused, Samuti asus kohus seisukohale, et üürnik on rikkunud hoolsuskohustust.³⁹ Antud lahendis käsitles Pärnu Maakohus VÕS § 282 lõike 1 p-s 2 sätestatud kohustust kui hoolsuskohustuse ühte osa. Järelikult ei ole hoolsuskohustuse sisu mitte ainult üürieseme hoolikas kasutamine ning pisipuuduste kõrvaldamine, vaid üürnik on ka kohustatud teavitama üürileandjat ohust üüriesemele takistamaks ohu realiseerumisest tulenevat üürieseme võimalikku kahjustumist. Kui üürnik teavitamiskohustust rikub, on ta rikkunud seetõttu ka hoolsuskohustust. Järelikult ei ole hoolsuskohustuse sisuks ainult asja hoolikas kasutamine nagu VÕS § 276 lõikest 2 grammatilisele tuletamise teel võiks järeldada.

³⁸ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 282 / p. 3.1.

³⁹ PMKo 02.06.2009, 2-07-47899.

Autor on tuvastanud, et üürniku hoolsuskohustus hõlmab lisaks kohustusele kasutada üüriaset nagu tavaline hoolikas üürnik asja kasutaks ning vältida seeläbi üüriasele kahju tekkimist, ka kohustust kõrvaldada pisipuudusi ja kohustus teavitada üürileandjat, kui üüriase on ohustatud. Selliseid üürniku hoolsuskohustuse elemente ei ole aga võimalik VÕS § 276 lõiget 2 grammatiliselt tõlgendades üheselt tuvastada. Autori hinnangul tuleks õigusselguse huvides VÕS § 276 lõike 2 üürniku hoolsuskohustust puudutavat regulatsiooni täiendada. Uus sõnastus võiks olla: Üürnik peab asja kasutama hoolikalt ning seeläbi vältima üüriasele ohustamist, kahjustamist ja hävinemist.

1.3 Üürniku hoolsuskohustuse rikkumine üürilepingu ülesütleamise alusena

1.3.1 Üürniku õigus suitsetada ja selle suhestumine hoolsuskohustusega

Eesti õiguskirjanduses ega kohtupraktikas ei ole võetud seisukohta, mil määral suhestuvad üürniku õigus suitsetada eluruumis ning üürniku kohustus kasutada asja hoolikalt. Üürniku jaoks sõltub eluruumi hoolika kasutamise tavatähendus suuresti üürniku elustiilist ning harjumustest. 2014. aastal oli Eestis igapäevasuitsetajaid 22,1 % ja juhusuisetajaid 7,3 % elanikkonnast⁴⁰, mistõttu on eluruumides suitsetamine oluline küsimus üürniku hoolsuskohustuse hindamisel.

Eluruumis suitsetamine on mõne üürniku elustiili juurde kuluv tavapärane eluruumi kasutamine. Saksa õiguspraktikas ja erialakirjanduses on laialdaselt käsitletud üüriruumis suitsetamist, üüriasele võimalikku kahjustumist seeläbi ning üürniku õigust kasutada üüriaset oma äranägemise järgi. Ühe levinud arvamuse kohaselt on ka äärmuslik suitsetamine⁴¹ üüriasele lepingujärgse kasutamisega kaetud. Suitsetamine on üürniku vaba tahteotsuse tagajärg. See on osa sotsiaalselt vastuvõetavast käitumisest eluruumis, mis on üürniku jaoks tema elu kujundamise tsentrumiks. Seega kuigi üürnik on kohustatud kasutama asja sellisel viisil, et sel esineks vaid tavapärased tavalisest kasutamisest tulenevad kulumisjäljed, on osa saksa õigusteadlastest arvamusel, et teatud juhtudel tuleks lugeda ka äärmuslikust käitumisest tekkinud kahjustusi tavapärasteks kulumiseks, kuna tegemist on üürniku sotsiaalse käitumisega.

⁴⁰ M. Tekkel, T. Veideman. Eesti Täiskasvanud Rahvastiku Tervisekäitumise Uuring 2014, Tallinn: Tervise Arengu Instituut 2015, lk 100. Arvutivõrgus: https://intra.tai.ee/images/prints/documents/14274488161_T2iskasvanud_rahvastiku_tervisekaitumise_uuring_2014.pdf (31.04.2016).

⁴¹ Äärmuslik suitsetamine ehk saksa keeles „,exzessives“ Rauchen“ tähendab eriti tugevat suitsetamist, mille tõttu lagedele, seintele ja ustele jääb külge suitsuhais. Suitsuhais on end tapeeti „sisse sõõnud,“ mistõttu on vajalik vahetada tapeeti.

Teise ja valitseva arvamuse kohaselt tuleks üürniku äärmuslikku püsivaid kahjustusi tekitavat käitumist, sh intensiivset või äärmuslikku suitsetamist, vaadelda kui lepinguvastast käitumist.⁴² Näiteks asus BGH asus 2007. aastal seisukohale, et kui üürilepingus ei ole sätestatud suitsetamise keeldu, siis ei ole eluruumis suitsetamise näol tegemist lepinguvastase tegevusega isegi, kui suitsetamisest tekkinud jäägid ladestuvad üüriesemele ja kahjustavad üürieset. Siiski nentis BGH, et erandkorras võib eluruumi lepinguvastseks kasutamiseks olla äärmuslik suitsetamine, mis küllaliski märkimisväärse remondivajaduse tingib.⁴³ BGH on leidnud, et eluruumis suitsetamine väljub lepingujärjest kasutusest ja annab aluse kahjuhüvitusnõudeks üürniku vastu, kui suitsetamisega põhjustatakse üüriesemele selliseid kahjustusi, et need enam tavalise sanitaarremondiga ületada ei saa, vaid vajavad suuremaid remonditöid.⁴⁴

Saksa õiguskirjanduse kohaselt on üürnikul ka teatud intensiivse üürieseme kasutamise korral tugevdatud kohustus kaitsta üürieseme säilimist. Näiteks kui üürnik suitsetab äärmuslikult peab ta võtma kasutusele meetmeid selle jaoks, et suitsetamisest tulenevaid mõjusid vähendada.⁴⁵ Seega võib üürnikul olla tulenevalt tema käitumisest tugevdatud hoolsuskohustus, kui tema tegevus võib üürieset kahjustada rohkem kui see oleks tavapärase käitumise korral, näiteks mõõduka suitsetamise. Autor leiab, et arvestades hoolsuskohustuse eesmärki tagada asja säilimine, on mõistlik, et üürnikul on tugevdatud hoolsuskohustus olukorras, kus ta kasutab üürieset intensiivsemalt kui harilik üürnik tavalises olukorras. Kuivõrd intensiivsema kasutusega kaasneb tõenäoliselt suurem kulumine, kui tavalise kasutamise korral kaasnev harilik kulumine, on arvestades hoolsuskohustuse eesmärki põhjendatud, et üürnik peab võtma kasutusele meetmeid oma tegevusest tulenevate kahjustuste vähendamiseks või ära hoidmiseks.

Samas kui eluruumis suitsetamisest kaasneb eluruumile kahjulikke tagajärgi, mida ei ole võimalik pisipuuduste kõrvaldamise raames kõrvaldada, siis tuleb seda pidada üürniku hoolsuskohustuse rikkumiseks. Autori hinnangul kinnitab seda ka VÕS § 77 lõikes 1 sätestatud kohustus täita kohustusi vähemalt keskmise kvaliteediga. Eelpool on autor aga juba tuvastanud, et see tähendab mh üürisuhtes kohustust kasutada asja harilikul viisil ja vähemalt

⁴² BGH, VIII ZR 37/07, 05.03.2008, Rn. 22. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=a775bbf7e90be369b6f891bfef760329&nr=43258&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

⁴³ BGH, VIII ZR 37/07, 05.03.2008, Rn. 21.

⁴⁴ BGH, VIII ZR 37/07, 05.03.2008, Rn. 23.

⁴⁵ H. Langenberg, K. Zehelein. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe bei Wohn- und Gewerberaum. I. Teil. 5. Aufl. München: Verlag C. H. Beck. oHG 2015, Rn. 382. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/LangenbergHdbRep_5/cont/LangenbergHdbRep.htm (31.03.2016).

keskmise kasutus kvaliteediga, nagu keskmine inimene seda tavalistes oludes teeks. Eestis on igapäevasuutsetajaid ja juhusuutsetajaid vastavalt 22,1 ja 7,3 % elanikkonnast.⁴⁶ Seega on enamus ühiskonnast mittesuutsetajad ning veel väiksem osa suutsetab enda eluruumides. Eeltoodust tulenevalt ei saa pidada tavapäraseks eluruumis suutsetamist ning eriti veel sellist suutsetamist, millega kaasnevad püsivad kahjustused eluruumile. Kuivõrd üürnikul on kohustus kasutada asja keskmise kvaliteediga, tuleb äärmuslikust sotsiaalsest käitumisest tingitud puuduseid, mis ületavad tavapärase kulumise määra vaadelda kui hoolsuskohustuse rikkumist. Erandi tegemine ei ole põhjendatud ka argumendiga, et suutsetamine on osa üürniku sotsiaalsest käitumisest. Juhul, kui suutsetamisest tingitud püsivaid kahjustusi tuleks eirata, kuna see on osa üürniku sotsiaalsest käitumisest, tuleks autori hinnangul asuda seisukohale, et ka nn korteripeod ei ole vastuolus majaanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustusega, sest üürnik kujundab seeläbi oma sotsiaalelu. Taolisele seisukohale asumine läheks vastuollu nii kohtupraktika kui ka üürileandja ning majaanike ja naabrite huvide ja õigustega.

Eeltoodust tulenevalt peab autori hinnangul üürnik võtma kasutusele meetmeid oma tegevusest tulenevate kahjustuste vähendamiseks või ära hoidmiseks. Kui aga eluruumis suutsetamisest kaasneb eluruumile kahjulikke tagajärgi, mida ei ole võimalik pisipuuduste kõrvaldamise raames kõrvaldada, siis tuleb seda pidada üürniku hoolsuskohustuse rikkumiseks. Vaatamata autori seisukohale ei ole aga VÕS § 276 lõike 2 sõnastusest ega ka teistest VÕS-i sätetest võimalik järeldada, kas ja mis tingimustel on lubatud üürnikul eluruumis suutsetada. Seetõttu peab autor VÕS § 276 lõike 2 sõnastust ebaselgeks ning teeb ettepaneku lisada VÕS-i 15. peatükki sätte, mis lubab üürileandjal sätestada üürilepingus, kas üürnik võib üürileantavas eluruumis suutsetada või mitte.

1.3.2 Üürieseme ohustamine kui eeldus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürniku hoolsuskohustuse rikkumise korral

Hoolsuskohustuse rikkumise alla kuuluvad eelkõige tegevused, mille tagajärjel on üürise ohustatud, kahjustatud või hävinenud.⁴⁷ Asja ohustamiseks loetakse seda kui üürise on hoolsuskohustuse rikkumise tõttu kahjustatud või kui üürisele kahju tekkimise tõenäosus on oluliselt suurem, kui üürniku puhul, kes hoolsuskohustust ei riku.⁴⁸

⁴⁶ Tervise Arengu Instituut (viide 41), lk 100.

⁴⁷ H. Oetker. F. Maultzsch (viide 20), lk 385, Rn. 96.

⁴⁸ H. Blank. Schmidt-Futterer (viide 19), § 543 / Rn. 57.

VÕS § 315 lõike 1 p-d 1 ja 2 ega ka VÕS § 276 lõige 2 ei sätesta seda, kas üürilepingu erakorralise ülesõtlemlse aluse olemasoluks piisab hoõsuskohustuse rikkumisest või peab üüriese olema ka ohustatud. VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 grammatiliselt tõlgendades jääb mulje, justkui on igasugune hoõsuskohustuse rikkumine üürilepingu ülesõtlemlse aluseks. Tuvastamaks, kas üürilepingu ülesõtlemlse eelduseks on ka üüriese ohustatus, on autor teinud eelnevalt kindlaks üürniku hoõsuskohustuse eesmärgid ja avanud selle sisu. Üürniku hoõsuskohustuse üheks eesmärgiks on vältida ohtu ja kahjustuste tekkimist üüriesele. Sealjuures on hoõsuskohustuse sisuks muuhulgas ohust teavitamise kohustus.

Üürniku hoõsuskohustust on võimalik rikkuda ka asja mitte ohustades. Näiteks võib pidada üürniku hoõsuskohustuse rikkumiseks ilma üürileandja nõusolekuta eluruumi luku vahetamist või rõdule päikesesirmi ja tuulekaitse paigaldamist, kuigi selle mõju üüriesele säilimisele võib olla olematu või väike. Seetõttu on oluline tuvastada, kas üürilepingu erakorralise ülesõtlemlse eelduseks piisab igasugusest üürniku hoõsuskohustuse rikkumisest või peab üürniku hoõsuskohustuse rikkumise tõttu olema üüriese ka ohustatud.

Hoõsuskohustusest tulenevad kohustused kasutada asja hoolikalt, kõrvaldada pisipuuduseid ja teavitada üürileandjat ohust üüriesele on kõik suunatud asja seisukorra säilitamisele olukorras, mis oli üürile andmise hetkel, v.a harilikust kulumisest tulenevad puudused. Lähtudes hoõsuskohustuse eesmärgist tagada asja säilimine ja vältida ohtu ning üüriese kahjustumist, on autor seisukohal, et üürilepingu ülesõtlemlse ei ole koosõlas üürniku hoõsuskohustuse eesmärgiga kui üürnik rikub küll hoõsuskohustust, ent ei ohusta ega kahjusta seeläbi üüriest.

Siinkohal analüüsib autor õiguskirjanduse ja kohtupraktika ning Saksa õiguse abil, kas hoõsuskohustuse rikkumise tõttu üürilepingu erakorralise ülesõtlemlse eelduseks on üüriese ohustatus. Erinevalt VÕS § 315 lõikest 1 sätestab BGB § 543 lõike 2 p 2, et erakorralise ülesõtlemlse õiguse olemasoluks, peab üüriese olema tulenevalt hoõsuskohustuse rikkumisest ohustatud. Saksa õiguskirjanduse kohaselt kuuluvad hoõsuskohustuse rikkumise alla eelkõige tegevused, mille tagajärjel on üüriese ohustatud, kahjustatud või hävinenud.⁴⁹ Ohustatus BGB § 543 lõike 2 p 2 mõttes esineb siis, kui üüriese on juba kahjustatud või kui kahjustamise tõenäosus on tulenevalt üürniku käitumisest ja hoõsuskohustuse järgimata jätmisest oluliselt suurem kui lepingujärgse kasutamise korral.⁵⁰ BGB § 543 kommentaaride kohaselt ei piisa ülesõtlemlse aluse tekkimiseks lihtsasti

⁴⁹ H. Oetker. F. Maultzsch (viide 20), lk 385, Rn. 96.

⁵⁰ H. Blank. Blank/Börstinghaus (viide 17), § 543 / Rn. 105.

kõrvaldatavast ohust üüriesemele,⁵¹ vaid see oht peab konkreetseid asjaolusid arvestades objektiivselt esinema.⁵² Seega on Saksa õiguse alusel üürilepingu erakorraliseks üles ütlemiseks hoolsuskohustuse rikkumise tõttu eelduseks, et üüriese peab tulenevalt hoolsuskohustuse rikkumisest olema täiendavalt ka ohustatud.

Seejuures lähtutakse Saksa õiguses eeldusest, et hoolsuskohustuse rikkumised, millel on vähene mõju üüriesemele, ei anna alust üürilepingu erakorraliselt üles ütlemiseks. Näiteks loetakse sellisteks kohustuse rikkumisteks, mis üürilepingu erakorralise õigust ei anna seda, kui üürnik: i) vahetab eluruumi luku; ii) paigaldab ilma üürileandja loata linnumaja; iii) paigaldab ilma üürileandja loata rõdule päikesesirmi ja tuulekaitse.⁵³ Samuti võib hoolsuskohustuse rikkumine aset leida, kui üürnik ei täida seadusest tulenevad kohustust teha edasilükkamatuid vajalike remonditöid. Hoolsuskohustuse rikkumine on ka üürieseme või kaasüüril oleval aia unarusse jätmise, mis võib ohustada üüriaset.⁵⁴ Asja ohustamiseks peetakse seda, kui kahju esinemine üüriesemele on üürnikust tuleneva käitumise tõttu oluliselt suurem kui sellisel juhul, kui üürnik kasutab asja üürilepingule vastavalt.⁵⁵

Kuivõrd autor on eelnevalt tuvastanud, et Eesti ja Saksa õiguses sätestatud hoolsuskohustusel on sarnased eesmärgid, võiks järeldada, et sarnaselt BGB 543 lõike 2 p-le 2 ei kuulu ka VÕS § 315 lõike 1 kaitsealasse olukord, kus üürnik rikub hoolsuskohustust, kuid üüriaset vähemalt ei ohustata. Seda seisukohta kinnitab ka üürniku hoolsuskohustuse eesmärki tagada asja säilimine ja vältida ohtu ning üüriese kahjustumist. Seetõttu on autor seisukohal, et üürileandjal ei tohiks olla õigust öelda üürilepingu erakorraliseks üles olukorras, kus üüriaset ei ole ohustatud või kahjustatud. Juhul, kui üüriese ei ole ohustatud ega kahjustatud, ei täidaks lepingu ülesütlemine eesmärki tagada asja säilimine. Sellisel juhul võimaldaks üürileandja ülesütlemisõiguse jaatamine tuua kaasa üürileandja õiguste kuritarvitamise. Seega tõlgendades VÕS § 276 lõiget 2 ja VÕS § 315 lõikeid 1 ja 2 lähtuvalt hoolsuskohustuse eesmärgist ning kooskõlas ka Saksa õiguspraktikaga tuleks autori hinnangul asuda seisukohale, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise eelduseks peaks olema lisaks üürniku hoolsuskohustuse rikkumisele ka üüriese ohustamine, sest hoolsuskohustuse eesmärgiks on vältida ohtu üüriesemele ja üüriese kahjustumist.

⁵¹ V. Emmerich. C. Rolf. B. Weitemeyer. Staudinger Praxis Edition. Mietrecht. Kommentar. Berlin: Sellier – de Gryter 2012. § 543 / Rn. 33.

⁵² B. Gramlich. Mietrecht. Kommentar von Bernhard Gramlich. Verlag C.H.Beck. München. 2003, lk 38 - 39.

⁵³ H. Blank. Blank/Börstinghaus (viide 17), § 543 / Rn. 108-110.

⁵⁴ V. Emmerich, J. Sonnenschein. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. 11. Auflage. Mörlenbach: De Gruyter 2014, § 543 / Rn. 23.

⁵⁵ H. Blank. Blank/Börstinghaus (viide 17), § 543 Rn 105.

Samas kuna Eesti kohtupraktika on üüriese hoolsuskohustuse rikkumise kasutamise osas väike, siis puuduvad allikad, millele tuginedes saaks eeltoodud seisukohta lõplikult kinnitada või ümber lükata. Arvestada tasub ka, et võlaõigusseadusest ei nähtu, et üürniku hoolsuskohustuse rikkumise alusel üürilepingu ülesütlemise eelduseks oleks üüriese ohustamine. Seda erinevalt BGB § 543 lõike 2 punktist 2, mis sätestab ülesütlemise eeldusena selgelt ohustatuse. Õigusalastest materjalidest ei saa üheselt järeldada, kas Eesti õigusesse on regulatsioon puudulikult üle võetud ning unustatud lisada, et hoolsuskohustuse rikkumise tõttu peab üüriese vähemalt ohustatud olema, või on VÕS § 315 lõike 1 ja 2 ja § 276 lõike 2 BGB § 543 lõike 2 p 2 sõnastuse erinevus taotluslik.

Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik selgelt tuvastada, kas hoolsuskohustuse rikkumise tõttu peab üüriese olema ülesütlemise eeldusena ohustatud või mitte. Seetõttu ei ole võimalik tuvastada, kas igasugune hoolsuskohustuse rikkumine on VÕS § 315 lõike 1 mõttes üürileandja poolt üürilepingu ülesütlemise aluseks. Järelikult asub autor seisukohale, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise regulatsioon on ebaselge ulatuses, mis puudutab VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 alusel lepingu erakorralise ülesütlemise eelduseid hoolsuskohustuse korral.

Nähtuvalt eeltoodud analüüsist võib hoolsuskohustuse rikkumise tõttu üürilepingu erakorralise ülesütlemise eelduseks olla üüriese ohustatus. Juhul, kui seadusandja eesmärgiks oli võimaldada üürileandjal öelda üürileping erakorraliselt üles vaid siis, kui üüriese on hoolsuskohustuse rikkumise tõttu ohustatud, on vajalik regulatsiooni täpsustamine. Autori hinnangul piisaks selleks käesoleva magistritöö peatükis 1.2 tehtud soovitude sisseviimisest VÕS § 276 lõike 2 sõnastusse. Alternatiivselt pakub autor välja, et VÕS §-i 315 lõike 1 punkte 1 ja 2 võiks täiendada nõudega, et üürileandjale ülesütlemisõiguse aluseks peab hoolsuskohustuse rikkumine olema ohustanud üüriest. Samas kuna VÕS § 315 lõige 1 punktid 1 ja 2 viitavad mitmele eri kohustuse rikkumise võimalusele, siis võib olla vajalik antud sätte ulatuslikum muutmine.

2 ÜÜRIESEME SIHTOTSTARBELISE KASUTAMISE KOHUSTUS

2.1 Üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse allikad ja eesmärk

VÕS § 276 lõige 2 sätestab: üürnik peab asja kasutama hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. VÕS § 315 lõike 1 p-d 1 ja 2 ega VÕS § 276 lõige 2 ei sätesta, milline on üürnikule pandud kohustuse kasutada asja vastavalt sihtotstarbele sisu, mistõttu tuleb tugineda teistele VÕS-i sätetele, teistele õigusaktidele, õiguskirjandusele ja kohtupraktikale ning eesti regulatsiooni aluseks olevatele allikatele.

VÕS § 276 lõike 2 aluseks on VÕS-i kommentaaride kohaselt olnud BGB § 535 lõike 1 teine lause.⁵⁶ BGB § 535 lõike 1 teine lause sätestab: Üürileandja peab üürieseme üürnikule lepingujärgseks kasutamiseks vastavas seisukorras üle andma ja tagama üürieseme säilimise selles seisukorras.⁵⁷ VÕS § 276 lõike 2 ja BGB § 535 lõike 1 teise lause sõnastus on täiesti erinev. Samas tuleneb BGB § 535 kommentaaride kohaselt antud paragrahvist üürnikule kohustus kasutada asja lepingukohaselt ja vastavalt sihtotstarbele.⁵⁸ Üürileandja kohustusele anda üürnikule üle lepingujärgseks kasutamiseks asi, vastandub üürniku kohustus kasutada asja lepingujärgselt ja vastavalt sihtotstarbele.⁵⁹ Üürnik ei tohi ühepoolselt muuta lepingus kokkulepitud otstarvet.⁶⁰ Seega kuigi kahe riigi regulatsioon on oma sõnastuse poolest erinev, on mõlema riigi seadusandja eesmärgiks olnud reguleerida üürniku kohustus kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti.

Täiendavalt on VÕS § 315 lõike 1 üheks aluseks BGB § 543 lg 2 p 2.⁶¹ VÕS § 315 sätestab selgesõnaliselt üürilepingu erakorralise ülesütleamise õiguse olukorras, kus üürnik rikub kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele. BGB §-st 543 ei tule selgesõnalist õigust öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürieset kasutatakse sihtotstarbevastaselt. BGB § 543 lõike 2 p-st 2 tuleneb üürnikule kohustus kasutada üürieset hoolikalt. Autor tugineb siinkohal BGB § 543 kommentaaridele mõistmaks, kas BGB §-s 543 ette nähtud hoolsuskohustus

⁵⁶ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 276 / p. 2.

⁵⁷ Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

⁵⁸ I. Ebert. R. Schulze jt (koost). Bürgerliches Gesetzbuch. 8. Auflage 2014. Nomos § 543 / Rn. 12. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/SchDoeEbeKoBGB_8/cont/SchDoeEbeKoBGB%2Ehtm (23.03.2016).

⁵⁹ Teichmann. R. Stürner jt (koost). Jauernig. Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. 16. Auflage. Verlag C. H. Beck 2015. § 535 / Rn. 28. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/JauKoBGB_16/cont/JauKoBGB%2Ehtm (9.03.2016).

⁶⁰ H. Blank. Blank/Börstinghaus (viide 17), § 543 / Rn. 510.

⁶¹ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 2.

hõlmab ka sihtotstarbelist kasutamist ning kas sellele võiks analüüsis tugineda. Saksa õiguskirjanduse kohaselt loetakse sihtotstarbe muutmist eluruumist äriruumiks kohustuse rikkumiseks, mis võib anda üürileandjale aluse üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks BGB § 543 lõike 2 p 2 alusel.⁶² Hoosuskohustuse rikkumisega on tegemist, kui elatakse ruumides, mida üüriti ainult ärielistel eesmärkidel või vastupidi, kui eluruumi kasutatakse ärielistel eesmärkidel.⁶³ Eeltoodust tulenevalt võib asuda seisukohale, et üürileandjal on BGB § 543 lõike 2 p 2 alusel õigus öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele. Seega kuigi kahe riigi regulatsioon on oma sõnastuse poolest erinev, näevad mõlema riigi seadused ette üürileandjale õiguse öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. Kuna VÕS-s sätestatud üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse ning vastava kohustuse rikkumise korral lepingu ülesütlemisõiguse allikad on olnud BGB § 535 lõige 1 ja BGB § 543 lg 2 p 2, siis arvestab autor ka BGB § 535 lõike 1 ja § 543 lg 2 p 2 eesmärgi ja praktikat VÕS-s sätestatud üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse selgitamiseks.

Kuna seadus ei defineeri ega sisusta asja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse sisu, ei ole VÕS § 276 lõiget 2 grammatiliselt tõlgendades võimalik avada sihtotstarbelise kasutamise eesmärki. Lähtuvalt väärtusjurisprudentsist tuleb norme tõlgendada nende mõtte ja sisu järel.⁶⁴ Seetõttu on oluline tuvastada, mida on seadusandja soovinud asja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse sätestamisega reguleerida ning mis on selle regulatsiooni eesmärk.

VÕS ega Võlaõigusseaduse kommentaarid ei selgita, mis on üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärk. Kohustuse kasutada üüriest vastavalt üürieseme sihtotstarbele eesmärgi avamiseks tuleb arvestada VÕS § 276 lõike 2 koosmõju teiste võlaõigusseaduses sätestatud üürieseme kasutamist, üürniku talumiskohustust ja üürniku vastutust reguleerivaid sätteid. Nendeks säteteks on VÕS §§-id 276, 280, 283 ja 334. Samad sätted on olnud aluseks ka üürniku hoosuskohustuse eesmärgi tuvastamiseks ja sisustamiseks. Seejuures on Eesti õiguses üürniku kohustus kasutada üüriest vastavalt sihtotstarbele sätestatud VÕS § 276 lõikes 2 ehk samas lõikes üürniku hoosuskohustusega.

⁶² M. Bergauer. BGB Sachenrecht: Eigentum und Besitz, Pfandrecht an beweglichen Sachen. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH 2010, lk 12. Arvutivõrgus: https://books.google.ee/books?id=pd5yAZdfHNMC&pg=PA9&dq=BGB+Sachenrecht&hl=et&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=BGB%20Sachenrecht&f=false (9.03.2016).

⁶³ H. G. Bamberger, H. Roth. Beck'scher Online - Kommentar BGB. 37. Edition. München: Verlag C. H. Beck. § 543 / Rn. 21. Arvutivõrgus: <https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?typ=reference&y=400&w=BeckOK&name=BGB> (9.03.2016).

⁶⁴ R. Narits. (viide 17), lk 2-6.

Eelnevalt on selgitatud ka, et Saksa õiguses on üürniku hoolekohustusest tuletatud üürniku kohustus kasutada asja vastavalt selle sihtotstarbele. Eeltoodust tulenevalt on autor seisukohal, et üürniku kohustus kasutada üüriest vastavalt selle sihtotstarbele eesmärgid kattuvad vähemalt osaliselt üürniku hoolekohustuse eesmärkidega. Järelikult tuleb asja üürniku kohustusele kasutada asja vastavalt sihtotstarbele üheks eesmärgiks pidada soovi tagada üüriese säilimine ja vältida üüriese kahjustamist.

Täiendavalt haakub üürniku kohustus kasutada asja vastavalt sihtotstarbele korteriomandiseaduses⁶⁵ (**KOS**) sätetega, mis käsitlevad asja otstarbe kohast kasutamist. KOS § 10 lõike 2 kohaselt on korteriomanikul õigus kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt. KOS § 11 lõige 1 konkretiseerib korteriomaniku õigust kasutada kaasomandi eset selle otstarbe kohaselt. Järelikult tuleneb KOS § 10 lõikest 2 korteriomanikule kaasomandi eseme suhtes sisuliselt sarnane sihtotstarbelise kasutamise kohustus, nagu tuleneb VÕS § 276 lõikest 2 üürnikule. KOS § 11 lõike 1 p-d 1 ja 2 täpsustavad aga kaasomandi eseme otstarbekohase kasutamise kohustust. Nende sätete kohaselt on korteriomaniik kohustatud mh: i) hoiduma kaasomandi eset kasutades tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud; ja ii) taluma mõjusid, mis jäävad punktis i) nimetatud piiridesse. KOS § 11 lõige 2 sätestab, et korteriomaniik on kohustatud tagama, et ajutised elanikud ja tema korteriomandit kasutavad isikud järgivad KOS § 11 lõike 1 p-des 1 ja 2 sätestatut. Järelikult vastutab korteriomaniik üürileandja teiste korteriomanike ees üürniku käitumise eest. Eeltoodut kinnitab Riigikohtu seisukoht, mille kohaselt ei vabasta korteriomaniiku vastutusest asjaolu, et hooletult käitus korterit kasutanud üürnik, mitte korteriomaniik.⁶⁶ Seetõttu on vajalik, et üürileandja saaks üürnikpoolse kohustuse rikkumise korral üürilepingu erakorraliselt üles öelda, vastasel juhul vastutab üürileandja teiste korteriomanikele üürniku poolt tekitatud mõjude või kahjude eest. Arvestades, KOS regulatsiooni ning selle mõju korteriomanikule peab autor üheks üüriese sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgiks kaitsta üürileandjat, kui üürniku tegevus võib põhjustada üürileandja vastutuse enda üürileandja või teiste korteriomanike ees. Kuna üürileandja vastutuse alus tuleneks kas kaasomandi kahjustamisest või kaasomanike huvide kahjustamisest, siis võib üheks eesmärgiks pidada ka teiste korteromanike ja majaanike huvide kaitset üürniku sihtotstarbe vastase käitumise eest.

⁶⁵ Korteriomandiseadus. - RT I, 21.05.2014, 19.

⁶⁶ RKTKo 11.12.2013, 3-2-1-129-13, p. 33.

Eeltoodust tulenevalt on autor seisukohal, et üürieseme sihtotstarbe kohase kasutamise eesmärkideks on i) üürieseme säilimise tagamine; ii) üürileandjale kahju tekkimise vältimine, s.h kui üürniku tegevus võib põhjustada üürileandja vastutuse enda üürileandja või teiste korteromanike ees; ja iii) teiste korteromanike ja majaelanike huvide kaitse üürniku sihtotstarbe vastase käitumise eest.

2.2 Üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse sisu

Määratlemaks, millised tegevused on kaetud üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustusega, tuleb määratleda, mida loetakse asja sihtotstarbeks. Kuna käesolevas töös on analüüsitud eluruumi üürilepinguid, siis on oluline analüüsida, millised tegevused kuuluvad eluruumi sihtotstarbe kohase kasutamise alla. Eesti õiguses ei ole sihtotstarbe mõistet määratletud, mistõttu lähtub autor mõiste sisustamisel õiguskirjandusest ja kohtupraktikast ning üürieseme sihtotstarbelise kasutamise eesmärgist.

VÕS § 276 lõike 2 kohaselt on üürnikul kohustus kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. VÕS § 276 lõike 2 grammatilisel tõlgendamisel võib asuda seisukohale, et üürieseme sihtotstarve määratakse kindlaks eeskätt poolte vahelise kokkuleppega üürilepingu sõlmimisel. Samas on VÕS § 275 kohaselt eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Seetõttu on autor seisukohal, et eluruumi puhul ei ole võimalik pooltel üürniku kahjuks täpsustada üürieseme sihtotstarbelist kasutust. Seega asub autor seisukohale, et eluruumi üürimisel ongi üürieseme sihtotstarbeks eluruumina kasutamine. Seetõttu on oluline tuvastada, millisel juhul on tegu eluruumi üürimisega ning millised kasutusviisid kuuluvad asja eluruumina kasutamise alla.

VÕS § 272 lõike 1 kohaselt on eluruum elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Täpsemalt ei sätestata võlaõigusseaduses, mida peaks hõlmama üürieseme kasutamine eluruumina. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt on eluruumi üürilepinguga tegemist siis, kui lepinguga antakse üürile eluruum ja lepatakse kokku, et seda hakatakse kasutama elamiseks.⁶⁷ Eluruumi kasutatakse oma eksistentsi ühe põhialusena – koduna.⁶⁸ Eesti Vabariigi põhiseaduse kontekstis käsitletakse inimese peamist eluruumi kui kodu ehk kohta, kus isik alaliselt elab. Kodu mõistet on laiendatud ka suvilale ja

⁶⁷ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 272 / p. 3.2.

⁶⁸ Üürivaidluse lahendamise seaduse eelnõu seletuskiri (1070 SE I). Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/eda68ec5-0e24-3f70-b461-167f752394b5/%C3%9C%C3%BCrivaidluse%20lahendamise%20seadus/> (20.04.2016).

haagissuvilale. Eluruumina on vaadeldav igasugune ruum, kus isik alaliselt või ajutiselt elab. Eluruumiks võib olla vara, mida isik aeg-ajalt kasutab eluruumina ja millel pole muud funktsiooni.⁶⁹ Tallinna Ringkonnakohtu kohtunik Kaupo Paal on seisukohal, et eluruumi mõiste sisustamisel ei ole niivõrd oluline, kas ruum vastab elamu või korteri tunnustele, vaid pigem see, kas ruum võimaldab alalist elamist või mitte. Õiguskirjanduse kohaselt peavad eluruumid oma ehituslikus mõistes ja ehituseks kasutatavate materjalide osas vastama kõigile nõutavatele tingimustele, ilma milleta ei ole võimalik saada eluruumi kasutusse võtmiseks vajalikku luba.⁷⁰ Üksnes juhul, kui ruum ise osutub ruumi iseloomust tulenevalt elamiseks täiesti sobimatuks võib tekkida küsimus, kas saab ikka tegemist olla eluruumi üürilepinguga või mitte, näiteks kui tegemist on keldriboksiga. Ruumi eluruumiks olemise otsustamisel tuleb lähtuda eelkõige sellest, kas pooled leppisid lepingu sõlmimisel kokku, et üürnik võtab ruumi just sellel eesmärgil kasutusse.⁷¹

Eeltoodust tulenevalt saab eluruumi üürimiseks pidada üksnes olukorda, kus üüritud ruume on võimalik kasutada eluruumina. Samuti tõlgendades eeltoodut koos sihtotstarbelise kasutamise eesmärgiga, tuleb asuda seisukohale, et üürnik kasutab eluruumi vastavalt sihtotstarbele, kui ta kasutab eluruumi elamiseks ning teeb seda sellisel viisil, mis ei kahjusta üürieset, vaid tagab selle säilimise. Eluruumi kasutamise alla kuulub ruumi käsitlemine oma koduna elamiseks.

Samas on ebaselge, millised tegevused on hõlmatud ruumide koduna kasutamisel. Eesti õigusosalases kirjanduses on avaldatud seisukohta, et eluruumi üürilepingu olemusest tulenevalt võib üürniku olla õigus teiste inimeste majutamiseks.⁷² Seejuures hõlmab eluruumi kasutamine ka külaliste vastu võtmist. Samuti seda, et külalised sinna ööseks jääda võivad.⁷³

BGH on seisukohal ka, et sõna „elama“ hõlmab teatavaid tööga seotud tegevusi. Näiteks kuulub eluruumina kasutamise hulka õpetaja poolt õppetunni ette valmistamine, palgatöölise teletöö, autori poolt kirjatöö kirjutamine ja äripartnerite võõrustamine enda eluruumis.⁷⁴ Ka on BGH olnud seisukohal, et eluruumi kasutatakse sihtotstarbeliselt, kui seal viiakse läbi

⁶⁹ O. Kask. PS komm vlj. § 33 / p-d 1, 3 ja 4.

⁷⁰ M. Merimaa, Eluaseme õiguslik regulatsioon. Asja-, võla- ja ühinguõiguslikud aspektid. Tallinn: Ilo, 2005, lk 29.

⁷¹ K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses (viide 10), lk 46.

⁷² K. Paal. VÕS II komm vlj. § 289 / p. 3.3.

⁷³ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 289 / p. 3.3.

⁷⁴ BGH, VIII ZR 213/12, 10.04.2013, Rn. 14. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=07a3ce6f452643c0576f17b5d651b32d&nr=64011&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

kirjanduslikke või teaduslikke tegevusi või töid, mis sobiksid büroosse.⁷⁵ Oluline on siinkohal, et eluruumi kasutatakse esmajoones elamiseks.⁷⁶

Kuivõrd Eesti õiguses ei ole täpsustatud eluruumina kasutamise sihtotstarvet, siis on autor seisukohal, et Saksa õiguses väljakujunenud seisukohta võiks järgida ka Eesti õiguses. Vastavalt tuleks eluruumi sihtotstarbelise kasutuse alla lugeda ka isiku tööga seotud tegevuste läbiviimist kuni eluruumi kasutatakse esmajoones elamiseks. Samas kuna VÕS ei sätesta ei sihtotstarbe mõistet ega milliseid tegevusi tuleb pidada eluruumi sihtotstarbelise kasutamise hulka kuuluvaks, siis on autori hinnangul ebaselge VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku kohustus kasutada üüriest vastavalt sihtotstarbele. Autori hinnangul tuleks VÕS §-s 276 sätestada eraldi, millised tegevused loetakse eluruumi sihtotstarbele vastava kasutamisega hõlmatuks.

2.3 Üürniku sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine üürilepingu ülesütleamise alusena

2.3.1 Eluruumi hooajaline kasutamine

VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 ning § 276 lõike 2 kohaselt on üheks üürilepingu ülesütleamise aluseks olev tingimus, et üürnik rikub kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti. VÕS § 315 selguse tuvastamiseks on oluline määratleda, kas üüritud eluruumi sihtotstarbelise kasutamise kohustust on rikutud kui üürnik ei kasuta üüriest pidevalt, vaid üksnes hooajaliselt.

VÕS § 272 lõikest 1 tuleneb, et eluruum on elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks. Sätet grammatiliselt tõlgendades tuleb asuda seisukohale, et eluruumi peab olema võimalik kasutada alaliselt elamiseks. Samas ei ole sätet grammatiliselt tõlgendades võimalik üheselt öelda, kas üürnik on kohustatud eluruumi alaliselt kasutama. VÕS § 276 lõikest 2, mis sätestab kohustuse kasutada asja sihtotstarbeliselt, ei tulene üürnikule otseselt kohustust eluruumis alaliselt elada. Samale seisukohale on asunud Võlaõigusseaduse kommentaarides. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt ei pea ruumi eluruumiks lugemiseks olema ruum alatiselt elamiseks kasutatav. Näiteks võib ka üksnes suvel kasutatav ruum olla eluruumiks.⁷⁷ Samale seisukohale on asunut Põhiseaduse kommentaarides. Nimelt käsitletakse Eesti

⁷⁵ BGH, VIII ZR 165/08, 14.07.2009, Rn. 12. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=ff9f0d0f45c9586b777e4b6bc8efa&nr=49019&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

⁷⁶ V. Emmerich, J. Sonnenschein (viide 54), Rn. 19.

⁷⁷ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 272 / p. 3.1.

Vabariigi põhiseaduse kontekstis käsitletakse inimese peamist eluruumi kui kodu. Kodu on koht, kus isik alaliselt elab, kodu mõistet on laiendatud ka suvilale ja haagissuvilale. Eluruumina on vaadeldav igasugune ruum, kus isik alaliselt või ajutiselt elab.⁷⁸ Seega võiks asuda seisukohale, et üürnikul ei ole kohustust oma eluruumi igapäevaselt ja alaliselt elamiseks kasutada.

Maakohus on aga asunud teistsugusele seisukohale. Maakohus lahendas kaasust, milles üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles VÕS § 313 lõike 1 alusel, kuna üürnik ei täida VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud kohustusi seeläbi, et üürnik ei kasuta eluruumi oma elukohana. Samuti tugines üürileandja asjaolule, et eluruumi seisund on oluliselt halvenenud.⁷⁹ Kohus luges ülesütlemise põhjendatuks. Kuigi Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt ei pea eluruumi olema alaliselt elamiseks kasutatav, leidis maakohus, et üürnik on rikkunud VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud kohustusi, kuna ta ei kasutanud eluruumi oma alalise elukohana. Samuti on maakohus teises lahendis leidnud, et hoolsuskohustuse ja sihtotstarbevastane kasutamine esinevad, kui üürnikud kasutavad eluruumi vaid suviti ja sedagi loetud kuudel ning suurema osa aastast on üüriese hooldamata ja kütmata, mistõttu hoonetele on tekkinud püsivad kahjustused.⁸⁰ Antud kaasuse puhul üürisid üürnikud üle 14 aasta maja, kuid kasutasid maja üksnes suvituskohana, mitte alaliselt elamiseks. Seetõttu oli üürile antud maja suurema osa aastast hooldamata ja kütmata, mistõttu tekkisid hoonetele püsivad kahjustused. Lisaks olid üürnikud näidanud üles äärmist hooletust üürileandja vara suhtes. Seetõttu asus kohus seisukohale, et eluruumi üürilepingu ülesütlemine oli õigustatud tulenevalt üürniku poolt hoolsuskohustuse ja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumisest.

Analüüsides eeltoodud lahendeid kooskõlas Võlaõigusseaduse kommentaarides ja Eesti Vabariigi Põhiseaduse kommentaarides väljendatud seisukohtadega, üüriese sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgiga, asub autor seisukohale, et üürilepingu ülesütlemine oli pigem põhjendatud tulenevalt üürniku hoolsuskohustuse rikkumisest ja seeläbi üüriese kahjustamisest. Seega kuigi lahendites asuti seisukohale, et rikutud on ka kohustust kasutada üüriest vastavalt selle sihtotstarbele, siis ei saa seda pidada õigeks üüriese sihipärase kasutamise kohustuse sisustamise aspektist. Nimelt ei ole lähtuvalt sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgist tagada üüriese säilimine ja kahju tekkimise vältimine, iseenesest kohustuse eesmärgi täitmiseks vajalik, et üürnik igapäevaselt

⁷⁸ O. Kask. PS komm vlj. 33 p-d 1, 3 ja 4.

⁷⁹ TMKo, 02.06.2008, 2-07-60210.

⁸⁰ PMKo 02.06.2009, 2-07-47899.

eluruumis viibiks. Seda seisukohta toetab ka eelnevalt viidatud võlaõigusseaduse kommentaaride seisukoht.

Seega toetab Eesti õiguslane kirjandus põhimõtet, et üürnik ei pea kasutama asja pidevalt, ent kohtupraktika kinnitab seevastu üürniku kohustust kasutada asja pidevalt. Avamaks täiendavalt eluruumi sihtotstarbelise kasutamise piire analüüsib autor Saksa õiguskirjandust ja kohtupraktikat koos sihtotstarbelise kasutamise eesmärgiga. BGH on asunud seisukohale, et eluruumina kasutamise sihtotstarve ei tähenda seda, et üürnik peab selles ruumis igapäevaselt elama.⁸¹ Eluruumi elamiseks kasutamisega on hõlmatud ka olukord, kus üürnik küll eluruumi igapäevaseks elamiseks ei kasuta, aga hoiab seal elamiseks vajalike majapidamisvahendeid ja –tehnikat.⁸² Tõlgendades Saksa õiguskirjanduses väljendatud seisukohti koos üürieseme sihtotstarbelise kasutamise eesmärgiga, asub autor seisukohale, et üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustus ei too kaasa kohustust üürieset püsivalt kasutada. Lähtuvalt sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgist tuleks selle kohustuse reguleerimisalasse kuuluvaks pidada olukorda, kus üürieset kasutatakse kokkulepitust teisel otstarbel, mitte olukorda, kus üürieset ei kasutata püsivalt.

Eeltoodust nähtuvalt on autor seisukohal, et üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustus ei too kaasa kohustust üürieset püsivalt kasutada. Vastavalt ei saa pidada üürieseme hooajalist kasutamist asja sihtotstarbepärase kasutamise kohustuse rikkumiseks. Seda kinnitab nii Eesti õigusteooria kui ka Saksa õiguspraktika. Samas on Eesti vähene kohtupraktika vastuoluline ning maakohtu praktikast võib järeldada, et üürieseme hooajaline kasutamine on asja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine. Järelikult on ka ebaselge, kas üürieseme kasutamata jätmine on VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise aluseks. Autor soovib õigusselguse tagamiseks sätestada VÕS § 276 lõikes 2 selgelt, et üürnikupoolne asja kasutus peab vastama sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti.

2.3.2 Äritegevus eluruumis

VÕS § 272 lõike 1 kohaselt on eluruum elamu või korter, mis on kasutatav alaliseks elamiseks ning äriruum on majandus- või kutsetegevuses kasutatav ruum. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt on eluruumi üürilepinguga tegemist siis, kui lepinguga antakse üürile

⁸¹ BGH, VIII ZR 93/10, 08.12.2010, Rn. 14. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=4740bd1ae62103a8b0a287140bbacec2&nr=54711&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

⁸² BGH, VIII ZR 93/10, 08.12.2010, Rn. 15.

eluruumi ja lepitakse kokku, et seda hakatakse kasutama elamiseks.⁸³ Eluruumi kasutatakse oma eksistentsi ühe põhialusena – koduna.⁸⁴ Eeltoodust tulenevalt võiks asuda seisukohale, justkui võiks eluruumi kasutada ainult elamiseks. Samas kuna eluruumi kasutamise hulka loetakse ka teatavaid kodutöid, siis on oluline tuvastada, millises ulatuses on lubatud tegeleda eluruumis äritegevusega. Näiteks on palju töid, mida tehakse arvutis või paberil ning mis ei erine seetõttu oluliselt eluruumi tavapärasest kasutamisest. Iga töö tegemine ei pruugi omada eluruumile rohkem mõjutusi, kui näiteks eluruumis arvutiga mängimine või raamatu lugemine. Lähtudes sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgist tagada üürieseme säilimine, teiste korteromanike ja majaelanike huvide kaitse üürniku sihtotstarbe vastase käitumise eest ning kahju tekkimise vältimine, tekib küsimus, kas mõningate tööde tegemist võiks siiski lubada eluruumis, kui sellega ei koormata eluruumi ülemäära. Kuivõrd Eesti õiguskirjandus ega kohtupraktika eeltoodud küsimust lahendanud ei ole, siis analüüsib autor siinkohal Saksa õiguskirjandust ja kohtupraktikat ning annab hinnangu lähtuvalt sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgist.

BGH on seisukohal, et sõna „elama“ alla käivad sellised elukutselised tegevused, mida üürnik viib läbi nii, et tegevuse mõjud ei jõua välja poole tema korterit. Siiä alla kuulub näiteks õpetaja poolt õppetunni ette valmistamine, palgatöölise teletöö, autori poolt kirjatöö kirjutamine ja äripartnerite võõrustamine enda eluruumis.⁸⁵ Eluruumi üürile andes lepitakse vähemalt vaikimisi kokku, et eluruumi lepingujärgse kasutamise sihtotstarbe hulka kuulub ka äriline kaaskasutus, mis eluruumi ei koorma. Samas on oluline, et üüritud ruum oleks peamiselt siiski kasutuses eluruumina.⁸⁶ Lisaks ei tohi eluruumi osalisest ärilistel eesmärkidel kasutamisest tuleneda teisi mõjutusi üüriesemele ega teistele majaelanikele, võrreldes eluruumi ainult elamiseks kasutamisest.⁸⁷ Näiteks kasutatakse BGH praktika kohaselt eluruumi sihtotstarbeliselt, kui seal viiakse läbi kirjanduslikke või teaduslikke tegevusi või töid, mis sobiksid bürosse. Seevastu, kui äriline tegevus omab mõjusid väljapoole eluruumi ning seda külastavad kliendid või kui palgatakse töötaja, võib tegemist olla sihtotstarbevastase kasutamisega.⁸⁸ Oluline on siinkohal, et üürilepingus ei oleks sätestatud äritegevuse keeldu eluruumis ning see, et eluruumi siiski jätkuvalt esmajooneliseks elamiseks kasutatakse.⁸⁹ Seega on üürnikul Saksa õiguse kohaselt kohustus kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest

⁸³ K. Paal. VÕS II kamm vlj. § 272 / p. 3.2.

⁸⁴ K. Paal. VÕS II kamm vlj. § 272 / p. 3.1.

⁸⁵ BGH, VIII ZR 213/12, 10.04.2013, Rn. 14.

⁸⁶ V. Emmerich, J. Sonnenschein (viide 54), Rn. 19.

⁸⁷ BGH, VIII ZR 165/08, 14.07.2009, Rn. 11.

⁸⁸ BGH, VIII ZR 165/08, 14.07.2009, Rn. 12.

⁸⁹ V. Emmerich, J. Sonnenschein (viide 74), Rn. 19.

üürileandmisel kokku lepiti. Samas ei tähenda asjaolu, et üürilepingus on sihtotstarbeks märgitud eluruum seda, et eluruumis ei või ühtki ärilist tegevust läbi viia. Saksa õiguspraktika kohaselt on lubatud eelkõige bürootööd ja muud tööd, mis eluruumi liigselt ei koorma ja mille mõjutused üldjuhul korterist välja poole ei levi. Kui üürileandja soovib oma korteris igasuguse ärilise tegevuse keelata, on tal Saksa õiguse kohaselt õigus keelata seda üürilepingus, sätestades äritegevuse keelu.

BGH praktika kohaselt loetakse sihtotstarbevastaseks kasutamiseks näiteks seda, kui üürnik teostab eluruumis elektritöid ja hoiustab keldris ning garaažis selle jaoks vajalike materjale, sest sellisel juhul ohustatakse üürieset.⁹⁰ Erinevalt eeltoodust ei too bürootööd üldjuhul kaasa üürieseme ohustatust.⁹¹ Seega tehakse Saksa õiguses ja kohtupraktikas vahet töödel, mis võiksid ohustada üürieset ning mida seetõttu ei või eluruumis teha ning töödel, millest tulenevalt ei kahjustata üürieset enam kui tavapärase elamisega.

BGH on leidnud ka, et otsustamisel, kas tegevus läheb vastuollu sihtotstarbega või mitte, tuleb arvesse võtta seda, kas üürniku äriplane tegevus omab välja poole mõjutusi või mitte, näiteks kas eluruumi aadress kattub tema äri aadressiga ja kas eluruumis võetakse vastu kliente või kas seal töötavad kaastöötajad.⁹² BGH on seisukohal, et üürileandja ei pea taluma eluruumi üürimise korral üüritud ruumides üürniku ärilisi või vabakutselisi tegevusi, mille mõju avaldub ka väljapoole eluruumi. Näiteks tegeleb üürnik, kes üürib eluruumi, annab kolmel päeval nädalas kümnele kuni kaheteistkümnele õpilasele kitarritunde, lepinguvastase äritegevusega.⁹³ Seega ei saa Saksa õiguse kohaselt pidada eluruumi sihtotstarbega kokkukäivaks töid, mis avaldavad mõju ka väljapoole eluruumi.

Tulenevalt sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgist tagada asja säilimine ja mitte kahjustumine, on autor seisukohal, et ka Eesti õiguses ei tohiks eluruumi sihtotstarbepärase kasutamise kohustuse rikkumiseks pidada selliste tööde tegemist eluruumis, mis ei kahjusta ülemäära eluruumi. See tähendab, et eluruumi osalisest ärilistel eesmärkidel kasutamisest ei tohi tuleneda teisi mõjutusi üüriesemele ega teistele majaelanikele, võrreldes eluruumi ainult elamiseks kasutamisest.

⁹⁰ T. Hannemann, M. Wiegner. Münchener Anwalts Handbuch. Mietrecht. 4. Auflage. München: C. H. Beck. 2014. Rn. 263. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/HaWieHdbWohnrMR_4/cont/HaWieHdbWohnrMR%2E.htm (9.03.2016).

⁹¹ V. Emmerich, J. Sonnenschein (viide 54), Rn 19.

⁹² BGH. VIII ZR 165/08. 14.07.2009, Rn. 13.

⁹³ BGH. VII ZR 213/12. 10.04.2013, Rn.15.

Seega on autor seisukohal, et VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 regulatsioon on koosmõjus VÕS § 276 lõikega 2 ja VÕS § 272 lõikega 1 ebaselge, sest eeltoodud paragrahve koos tõlgendades võiks ekslikult asuda seisukohale, et eluruumi sihtotstarbelise kasutamise kohustust on rikutud kui eluruumi kasutatakse ärielistel eesmärkidel. Vastavalt on VÕS § 276 lõike 2 sõnastusest ebaselge, millistel juhtudel rikub eluruumi kasutamine ärielistel eesmärkidel kohustust kasutada asja sihtotstarbepäraselt. Autori hinnangul tuleks õigusselguse tagamiseks sätestada VÕS §-s 276, millised tegevused loetakse eluruumi sihtotstarbele vastava kasutamisega hõlmatuks.

2.3.3 Loomapidamine eluruumis

Kuivõrd eluruumi puhul kasutatakse üüriest selles elamiseks, s.o koduna, siis on ühtlasi oluline tuvastada, kas eluruumis loomade pidamine langeb kokku eluruumi sihtotstarbena. Seejuures tuleb arvestada, et erinevad inimesed peavad lemmikloomadena erinevaid liike loomi, kes erinevad oma mõjult ja ohult ümbruskonnale ning naabritele ja majaelanikele.

Üürikomisjonis on olnud vaidlus, milles muuhulgas oli vaidluse all asjaolu, kas üüriest võib pidada eluruumis loomi, kui üüriepingus ei ole loomade pidamise kohta ei lubavaid ega keelavaid sätteid. Kahjuks ei analüüsinud Üürikomisjon oma lahendis, kas loomade pidamine kui selline oli eluruumis keelatud või lubatud, küll aga mõistis Üürikomisjon üüriest välja kahjuhüvitise, mis muuhulgas hõlmas loomade poolt tekitatud kahju.⁹⁴ Poolte huvide kaitseks ja õigusselguse eesmärgil on aga oluline tuvastada, kas üüriest eluruumis loomade pidamine on eluruumi sihtotstarbe vastane kasutamine. Kuivõrd Eesti õiguskirjanduses ja kohtupraktikas eeltoodud küsimust analüüsitud ei ole, siis tugineb autor vastuse leidmiseks Saksa õiguskirjandusele ning sihtotstarbe kohase kasutuse eesmärgile.

Saksa õiguskirjanduse kohaselt peab loomapidamine jääma nõndanimetatud tavalistesse ja lubatavatesse piiridesse.⁹⁵ Tegemaks kindlaks, kas looma võtmine on sihtotstarbe vastane kasutamine või mitte, tuleb kaaluda, kas looma võtmine segab teiste majaelanike poolt enda eluruumi kasutamist või kahjustab üüriest või üüriepingja huvisid. Üüriest võib pidada eluruumis väikseid loomi, nt linde ja kalu, kes ei saa nii üüriepingja kui ka teiste üüriest huvisid kahjustada.⁹⁶ Üldjuhul on keelatud pidada ohtlike loomi. Asjaolu, et lepingus pole loomade pidamine keelatud ei tähenda, et eluruumist võiks teha midagi loomade varjupaiga

⁹⁴ Üürikomisjoni otsus 11-1/41/14.

⁹⁵ V. Emmerich, J. Sonnenschein (viide 54), § 535 / Rn. 7.

⁹⁶ B. Gramlich (viide 52), lk 12.

sarnast.⁹⁷ Juhul, kui teised elanikud on loomade tõttu ohustatud või kui loomade pidamisest tulenevalt üürieset kahjustatakse, võib üürileandja nõuda loomadest vabanemist. Vajadusel saab üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles öelda.⁹⁸ Saksa õiguskirjanduses tehakse selgelt vahet: i) loomadel, kes ei ohusta üürieset ega teisi majaelanike ning kelle pidamine on lubatud; ii) loomadel, kelle puhul tuleb kaaluda, kas nende pidamine peaks olema lubatud või kahjustab see üürieset või majaelanike; ja iii) loomadel, keda loetakse ohtlikuks ning keda ei või üüriesemel pidada.

Tõlgendades eeltoodut koos sihtotstarbelise kasutamise eesmärgiga on autor seisukohal, et looma eluruumis pidamise lubatavus on suuresti sõltuv sellest, kuidas mõjutab looma pidamine üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärkide täitmist. Loomapidamise lubatavuse hindamise juures tuleb arvestada, kas looma pidamine võib kahjustada üürileandjat või teisi korteromanikke või majaelanikke ja kas see ohustab üürieseme säilimist. Seega tuleb asuda seisukohale, et eluruumi sihtotstarbelise kasutuse alla kuulub üldjuhul looma pidamine, kuid seda seni, kuni looma pidamisest ei tulene üüriesemele, üürileandjale ega teistele majaelanikele kahju ega ohte. Kuivõrd Eesti õiguskirjanduses ega kohtupraktikas loomade eluruumis pidamise küsimust lahendatud ei ole, tuleks autori hinnangul lähtuda siinkohal Saksamaal välja kujunenud seisukohtadest. Seega on autor seisukohal, et tuleb eristada: i) loomi, kes ei ohusta üürieset ega teiste majaelanike huve ning kelle pidamine on lubatud; ii) loomi, kelle puhul tuleb kaaluda, kas nende pidamine peaks olema lubatud või kahjustab see üürieset või majaelanike huve; ja iii) loomi, keda loetakse ohtlikuks ning keda ei või üüriesemel pidada.

Eeltoodust nähtub, et eluruumis võib loomade pidamine olla lubatud või keelatud sõltuvalt sellest, kas looma pidamine võib kahjustada üürileandjat või teisi korteromanikke või majaelanikke ja kas see ohustab üürieseme säilimist. Samas ei nähtu sellist reeglit sõnaselgelt VÕS § 276 lõikes 2 ega VÕS § 315 lõike 1 punktides 1 ega 2. Seetõttu on VÕS § 276 lõike 2 ja VÕS § 315 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt ebaselge, kas ja millal tuleb eluruumis loomade pidamist pidada sihtotstarbele. Autori hinnangul tuleks õigusselguse huvides VÕS § 276 lõike 2 asja sihtotstarbele vastavat kasutamist puudutavat regulatsiooni täiendada. Uus sõnastus võiks olla: Üürnik peab asja kasutama vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti ning seeläbi vältima üürieseme ohustamist, kahjustamist ja hävinemist.

⁹⁷ V. Emmerich, J. Sonnenschein (viide 54), § 535 / Rn. 7.

⁹⁸ B. Gramlich (viide 52), lk 12.

2.3.4 Üürieseme ohustamine või teiste korteriomanike ja majaelanike huvide rikkumine kui eeldus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks üürieseme sihtotstarbevälise kasutamise korral

VÕS § 315 lõike 1 p-d 1 ja 2 ega ka VÕS § 276 lõige 2 ei sätesta selgesõnaliselt, kas üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluse olemasoluks piisab sihtotstarbevastasest kasutusest või peab olema ühtlasi ohustatud ka sihtotstarbelise kasutamise eesmärkide täitmine, s.o üürieseme säilimine, üürileandja kahju tekkimise vältimine ja teiste korteriomanike ja majaelanike huvide kaitse. VÕS § 315 lõike 1 p-e 1 ja 2 grammatiliselt tõlgendades võib jääda mulje, justkui on igasugune üürieseme sihtotstarbevastane kasutamine üürilepingu ülesütlemise aluseks. Samas on autor eelnevalt tuvastanud, et näiteks on lubatud üüritud eluruumi kasutada ka teatud äritegevusteks ning ka teatud tingimustel on lubatud eluruumis pidada loomi.

Asja on võimalik kasutada vastuolus asja sihtotstarbele ka ilma asja ohustamata, üürileandjale kahju tekitamata ning teiste korteriomanike ja majaelanike huve rikkumata. Näiteks ei pruugi korteris valjude pidude korraldamine tuua kaasa üürieseme kahjustumist ning korteris maaliateljee avamine ning sellega kaasnev seinte või põranda määrdumine ei pruugi kahjustada teiste korteriomanike ja majaelanike huve. Seetõttu on oluline tuvastada, kas erakorralise ülesütlemise aluseks on sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine või peab see rikkumine põhjustama ka üürieseme ohustatuse, üürileandja õiguste kahjustamise või teiste korteriomanike ja majaelanike huvide rikkumise.

Võlaõigusseaduses ega Eesti kohtupraktikas ei ole analüüsitud, kas üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine peab üürileandjale VÕS §315 lõike punktide 1 ja 2 alusel üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluse olemasoluks tooma kaasa ka üürieseme ohustatuse, üürileandja õiguste kahjustamise või teiste korteriomanike ja majaelanike huvide rikkumise. Seetõttu analüüsib autor järgnevalt, kuidas on antud küsimus lahendatud Saksamaa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas.

Kuivõrd BGB § 543 lõige 2 p 2 on olnud VÕS § 315 lõike 1 aluseks, analüüsib autor, kuidas on Saksa õiguses lahendatud üürieseme ohustatuse küsimus. Erinevalt Eesti õigusest on BGB § 543 lõike 2 p-s 2 sätestatud, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise õiguse üheks eelduseks see, et üüriese on ohustatud. BGB § 543 kommentaaride kohaselt ei ole üürileandjal BGB § 543 lõike 2 p 2 alusel õigus öelda üürileping erakorraliselt üles siis, kui üürnik rikub kohustust kasutada asja sihtotstarbeliselt, aga üüriese ei ole seeläbi ohustatud. Seejuures

esineb ohustatus BGB § 543 lõike 2 p 2 mõttes siis, kui üüriese on juba kahjustatud või kui kahjustamise tõenäosus on tulenevalt üürniku käitumisest oluliselt suurem kui lepingujärgse kasutamise korral.⁹⁹ BGB kommentaaride kohaselt on üüriese märkimisväärse ohustamisega tegemist siis, kui elatakse ruumides, mida üüriti ainult ärilistel eesmärkidel või vastupidi, kui eluruumi kasutatakse ärilistel eesmärkidel.¹⁰⁰ BGH on leidnud ka, et otsustamisel, kas tegevus läheb vastuollu sihtotstarbega või mitte, tuleb arvesse võtta seda, kas üürniku äriline tegevus omab välja poole mõjutusi või mitte, näiteks kas eluruumi aadress kattub tema äri aadressiga ja kas eluruumis võetakse vastu kliente või kas seal töötavad kaastöötajad.¹⁰¹ BGH on seisukohal, et üürileandja ei pea taluma eluruumi üürimise korral üüritud ruumides üürniku ärilisi või vabakutselisi tegevusi, mille mõju avaldub ka väljapoole eluruumi. Eeltoodust järeldub, et Saksa õiguse kohaselt peab üürilepingu erakorralise ülesütlemise õiguse tekkimiseks olema üüriese ohustatud või sel peab olema mõju väljapoole eluruumi. Üürileandjal ei ole õigust üürilepingut erakorraliselt lõpetada asja sihtotstarbele mittevastava kasutamise tõttu, kui üürnik rikub küll kohustust kasutada asja sihtotstarbe kohaselt, kuid üüriese ei ole seetõttu ohustatud või kahjustatud või sel pole mõju väljapoole eluruumi.

Kuivõrd autor on eelnevalt tuvastanud, et Eesti ja Saksa õiguses sätestatud kohustusel kasutada asja sihtotstarbeliselt on sarnased eesmärgid, võiks lähtuda VÕS § 315 lg 1 kaitseala sisustamisel ka eeltoodud Saksa õigusteooriast ja –praktikast. Vastavalt ei tohiks sarnaselt BGB § 543 lõike 2 p-le 2 kuuluda ka VÕS § 315 lõike 1 kaitsealasse olukord, kus üürnik rikub kohustust kasutada asja sihtotstarbeliselt, kuid üüriest ei ohustata ega tegevusel pole mõju väljapoole eluruumi ehk sellega ei rikuta teiste korteriomanike ega majaelanike huve. Seda seisukohta kinnitab ka, et üüriese sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgiks on tagada üüriese säilimine, üürileandjale kahju tekkimise vältimine ning teiste korteriomanike ja majaelanike huvide kaitse.

Eelmistes peatükkides on autor selgitanud, et nende eesmärkide täitmist on vajalik hinnata selleks, et teada, kas üürnik võib kasutada eluruumi äritegevuseks või pidada eluruumis loomi. Juhul, kui üüriese ei ole ohustatud ega kahjustatud, ei täidaks lepingu ülesütlemine asja sihtotstarbele vastava kasutamise kohustuse eesmärki. Sellisel juhul võimaldaks üürileandja ülesütlemisõiguse jaatamine tuua kaasa üürileandja õiguste kuritarvitamise. Seega tõlgendades VÕS § 276 lõiget 2 ja VÕS § 315 lõikeid 1 ja 2 lähtuvalt asja sihtotstarbelise

⁹⁹ H. Blank. Blank/Börstingaus (viide 17), § 543 / Rn. 105.

¹⁰⁰ H. G. Bamberger, H. Roth (viide 63), § 543 / Rn. 21.

¹⁰¹ BGH. VIII ZR 165/08. 14.07.2009, Rn. 13.

kasutamise kohustuse eesmärgist ning kooskõlas ka Saksa õiguspraktikaga on autor seisukohal, et VÕS § 315 lõike 1 punktide 2 ja 3 kaitsealasse ei kuulu olukorrad, kus üürnik rikub kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, kuid üürieset ei ohustata ega kahjustata ega teiste korteriomanike ja majaelanike huvisid ei kahjustata. Sellisel juhul puudub üürileandjal alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 315 lõike 1 punktide 1 ja 2 ning § 276 lõike 2 alusel.

Kuna Eesti kohtupraktika on üürieseme sihtotstarbelise kasutamise osas väike, siis puudub õiguspraktika, mis kinnitaks eeltoodud autori seisukohti või lükkaks need ümber. Arvestada tasub ka, et võlaõigusseadusest ei nähtu, et üürieseme sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumise alusel üürilepingu ülesütlemise eelduseks oleks üürieseme või teiste korteriomanike või majaelanike huvide ohustamine või kahjustamine. Seda erinevalt BGB § 543 lõike 2 punktist 2, mis sätestab ülesütlemise eeldusena selgelt ohustatuse. Õigusalastest materjalidest ei saa üheselt järeldada, kas Eesti õigusesse on Saksa õiguse regulatsioon puudulikult üle võetud või on VÕS § 315 lõike 1 ja 2 ja § 276 lõike 2 BGB § 543 lõike 2 p 2 sõnastuse erinevus taotluslik.

Seetõttu ei ole võimalik lõplikult tuvastada, kas igasugune üürieseme sihtotstarbele mittevastav kasutamine on VÕS § 315 lõike 1 mõttes üürileandja poolt üürilepingu ülesütlemise aluseks. Järelikult asub autor seisukohale, et üürilepingu erakorralise ülesütlemise regulatsioon on ebaselge osas, mis puudutab üürieseme ohustamine või teiste korteriomanike ja majaelanike huvide rikkumist kui VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 alusel lepingu erakorralise ülesütlemise eeldust üürieseme sihtotstarbele mittevastava kasutamise korral.

Kui seadusandja eesmärgiks on olnud tagada, et üürileandjal on õigus üürieseme sihtotstarbele mittevastava kasutamise korral üürileping erakorraliselt üles öelda üksnes juhul, kui üürieset on ohustatud või kahjustatud või teiste korteriomanike või majaelanike huvisid on rikutud, siis tuleks muuta kas VÕS § 276 lõike 2 või VÕS § 315 lg 1 punktide 1 ja 2 sõnastust. Autori hinnangul piisaks selleks käesoleva magistritöö peatükis 2.2 tehtud soovitude sisseviimisest VÕS § 276 lõike 2 sõnastusse. Alternatiivselt pakub autor pakub välja, et VÕS § -i 315 lõike 1 punkte 1 ja 2 võiks täiendada nõudega, et üürileandjale ülesütlemisõiguse aluseks peab asja sihtotstarbele vastava kasutamise kohustuse rikkumine olema ohustanud üürieset või rikkunud teiste korteriomanike või majaelanike huvisid. Samas kuna VÕS § 315 lõige 1 punktid 1 ja 2 viitavad mitmele eri kohustuse rikkumise võimalusele, siis võib olla vajalik antud sätte ulatuslikum muutmine.

3 ÜÜRNIKU MAJAELANIKE JA NAABRITE HUVIDEGA ARVESTAMISE KOHUSTUS

3.1 Üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse allikad ja eesmärk

VÕS § 276 lõige 3 sätestab: elu- või äriruumi üürnik peab arvestama majaelanike ja naabrite huvidega. VÕS § 276 lõige 3 ei täpsusta, kes on majaelanikud ja naabrid, kelle huve üürnik peab arvestama ning mida tähendab huvide arvestamise kohustus. Üürniku kohustuse sisu tuvastamiseks tuleb analüüsida teisi õigussätteid, õiguskirjandust, kohtupraktikat ning kohustuse allikaks olevat välisriikide õigust. Esmalt tuvastab autor antud kohustuse allikad ja eesmärgi.

VÕS § 276 lõike 3 aluseks on OR Art 257f lõige 2, mis sätestab: Kinnisasja üürnik on kohustatud arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.¹⁰² Seega on VÕS § 276 lõikes 3 sätestatud üürnikule samasugune kohustus nagu OR Art. 257f lõikes 2. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt on VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 aluseks olnud BGB § 569 lõige 2.¹⁰³ BGB § 569 lõige 2¹⁰⁴ sätestab: oluline põhjus § 543 lõike 2 mõttes esineb kui üks üürilepingu pool rikub majarahu pidevalt selliselt, et lepingut üles ütlevalt poolelt ei saa kõiki asjaolusid, eriti lepingupoole süüd ja mõlemapoolseid huvisid arvesse võttes eeldada, et ta jätkaks lepingu täitmist kuni lõpptähtajani või kuni muul põhjusel lepingu lõppemiseni. Seega sätestavad nii VÕS § 315 lõige 1 p 3 kui ka BGB § 569 lõige 2 üürileandjale õiguse öelda üürileping üles, kui üürnik ei arvesta majaelanike ja naabrite huvidega või rikub maja rahu. Kuna BGB § 569 lõige 2 seab üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks täiendava nõudena, et võttes kõiki asjaolusid arvesse võttes ei saaks eeldada, et lepingut ülesütlevpool jätkaks lepingu täitmist, siis tugineb autor majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse sisustamisel üksnes selles osas BGB kommentaaridele, milles BGB sisu vastab Eesti õigusele.

Ka võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt võib üürniku poolt naabrite huvidega mittearvestamine olla naabrite poolt üürileandja vastu kahju hüvitamise nõuete aluseks. Üürileandja vastutab VÕS § 115 lõike 1 alusel üürniku poolt teistele korteriomanikele

¹⁰² OR Art. 257f. 2. Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

¹⁰³ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 2.

¹⁰⁴ BGB § 569 (2): Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

tekitatud kahju eest, kusjuures üürnik ja üürileandja on kahju hüvitamise kohustuse osas solidaarvõlgnikud tulenevalt VÕS § 137 lõikest 1.¹⁰⁵ Seega võib üürniku lepingutingimustele mittevastav käitumine tuua üürileandjale kaasa otsese kahju. Seda nii üürieseme kahjustamise kui ka teiste korteriomanike poolt esitatava kahjunõude näol. Selleks, et üürnik teisi korteriomanikke või teisi üürnike ei kahjustaks või rohkem ei kahjustaks, on vajalik, et üürileandja saaks üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik rikub kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Seega on autori hinnangul majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse üheks eesmärgiks kaitsta üürileandjat kui üürniku tegevus võib põhjustada üürileandja vastutuse enda üürileandja või teiste korteriomanike ees.

Šveitsi õiguskirjanduse kohaselt võib üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui ta on üürnikku eelnevalt edutult hoiatanud ja üürisuhte jätkamine on üürileandjale või majaelanikele vastuvõetamatu.¹⁰⁶ Järelikult on Šveitsi õiguse kohaselt üürnikule pandud kohustuse eesmärgiks muuta kooselu vastuvõetavaks ka ühes hoones elavatele inimeste jaoks. BGB § 569 kommentaaride kohaselt mõistetakse majarahu all üldist kooselamist ühes majas ning ruumide kasutamist teistega arvestaval viisil, et kooselu võimalik oleks. BGB § 569 kommentaaride kohaselt peab üürnik üürieset kasutama selliselt, et see teisi majaelanikke ei kahjustaks rohkem, kui see konkreetseid asjaolusid arvesse võttes vältimatu on.¹⁰⁷ Seega on Saksa õiguse kohaselt üürnikule pandud kohustuse eesmärgiks võimaldada kooselu ühes hoones ning samuti, et teisi majaelanikke ei kahjustataks rohkem, kui see vältimatu on.

Kuivõrd Eesti õiguse aluseks olnud sätete eesmärkideks on võimaldada ühes hoones elavatele inimestele vastuvõetav mitte kahjustav kooselu, siis peaks ka Eesti regulatsioon teenima seda eesmärki. Maakohus on asunud seisukohale, et majaelanike ja naabrite huvidega arvestamine hõlmab ka kohustust vältida neile kahju tekitamist.¹⁰⁸ Samuti on maakohus on asunud seisukohale, et üürnik peab kasutama asja selliselt, et asja kasutamise käigus ei rikutaks teiste majaelanike või naabrite huve.¹⁰⁹ Arvestades Eesti kohtupraktikat, VÕS-s ja AÕS-s sätestatud regulatsiooni ning Šveitsi ja Saksa õiguse sisu on autor seisukohal, et VÕS § 276 lõikes 3

¹⁰⁵ RKTko 11.12.2013, 3-2-1-129-13, p. 33.

¹⁰⁶ P. Ruedin, U. Christen, I. Bräunlich. OR für den Alltag: Kommentierte Ausgabe aus der Beobachter-Beratungspraxis. Zürich: Der Achweizerische Beobachter 2013. Art. 257f, lk 263. Arvutivõrgus: <https://books.google.ee/books?id=1sMWCgAAQBAJ&pg=PA262&lpg=PA262&dq=Der+Mieter+einer+unbeweglichen+Sache+muss+auf+Hausbewohner+und+Nachbarn+R%C3%BCcksicht+nehmen&source=bl&ots=9srNduk6bo&sig=2SBVG16DgavDYRI6k8c8FFXCMnc&hl=et&sa=X&ved=0ahUKEwiU6Ov2ypPMahXLBZoKHXNODNcQ6AEIGjAA#v=onepage&q=Der%20Mieter%20einer%20unbeweglichen%20Sache%20muss%20auf%20Hausbewohner%20und%20Nachbarn%20R%C3%BCcksicht%20nehmen&f=false> (10.04.2016).

¹⁰⁷ Wöstmann, H. G. Bamberger, H. Roth (viide 63), § 569 / Rn. 8.

¹⁰⁸ VMKo 09.05.2008, 2-08-2365, p. 21.

¹⁰⁹ PMKo 26.04.2013, 2-12-29354, p. 11.

sätetatud üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse eesmärkideks on ka i) võimaldada erinevate inimeste rahumeelne kooselu ühes hoones; ning ii) vältida majaelanikele ja naabritele kahju tekkimine.

Eeltoodust tulenevalt on üürnikule pandud majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse eesmärkideks: i) üürileandja kaitsmine kahju eest; ii) võimaldada erinevate inimeste rahumeelne kooselu ühes hoones; ning ii) vältida majaelanikele ja naabritele kahju tekkimine.

3.2 Üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse kaitseala

Tuvastamaks, mis on majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse sisu, tuleb kõigepealt tuvastada, mis on antud kohustuse kaitsealas ehk keda loetakse majaelanikeks ja naabriteks.

VÕS § 276 lõikes 3 ei sätestata, kes on majaelanikud ja naabrid, kelle huvidega üürnik arvestama peab. Grammatiliselt tõlgendades tähistab sõna majaelanik inimest, kes elab majas. Seega võiks sõna majaelanik tähistada VÕS § 276 lõike 3 kontekstis isikuid, kes elavad samas majas, kus asub üüriese. Seejuures peaks isik, kelle huvidega peab üürnik arvestama, elama samas majas ehk kasutama ruumi enda eluruumina, sest äriruumi üürnikku või omanikku ei saa pidada tavatähenduses majaelanikuks.

Mõistet naaber ei ole aga võimalik grammatilise tõlgendamise abil üheselt defineerida. Eesti Keele Instituudi Eesti keele seletava sõnaraamatu kohaselt tähistab sõna naaber kõrvuti või lähestikku elavat või asuvat isikut.¹¹⁰ VÕS § 276 lõike 3 kontekstis võiks naaber olla kõrvalkorteri või -ruumi kasutaja või naabermajas ehk kõrvuti asuva maja kasutaja. Kuivõrd VÕS § 276 lõige 3 paneb üürnikule kohustuse arvestada nii majaelanike kui ka naabrite huvidega, võiks seadusandja olnud naabrite silmas pidanud kõrvalmajas elavaid või kasutavaid isikuid. Sellisel juhul on terminite majaelanik ja naaber tähendusel sisuline erinevus. Samas ei saa välistada, et seadusandja pidas naabrite all silmas hoopis kõrval korteris elavaid või seda kasutavaid isikuid, soovides nende, kui üürnikule kõige lähemal asuvate isikute huvisid eriliselt rõhutada. Seega on grammatilise tõlgendamise tulemusel jätkuvalt lahtine ja ebaselge, keda tuleks lugeda naabriteks, kelle huvidega peab üürnik arvestama. Seetõttu ei ole grammatilise tõlgendamise tulemusena selge, kas üürnik peab

¹¹⁰ Eesti keele seletav sõnaraamat. Arvutivõrgus: <http://www.eki.ee/dict/ekss/> (28.04.2016).

arvestama ka näiteks naabermaja elanikega või samas majas asuvate äriruumide kasutajate huvidega.

Samas tõlgendades majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustust selle eesmärgist kaitsta üürileandjat ja majaelanikke ja naabreid kahju eest, tuleb asuda seisukohale, et VÕS § 276 lõike 3 kaitsealasse kuuluvad ka vähemalt äriruumi omanike huvid. Nimelt on Riigikohus asunud seisukohale, et üürileandja vastutab VÕS § 115 lõike 1 alusel üürniku poolt teistele korteriomanikele tekitatud kahju eest, kusjuures üürnik ja üürileandja on kahju hüvitamise kohustuse osas solidaarvõlgnikud tulenevalt VÕS § 137 lõikest 1.¹¹¹ Kuivõrd isikuteks, kellele üürnik saab kahju tekitada võivad olla ka äriühingud, mitte üksnes elanikud, siis tuleb pidada naabrite all silmas ka teisi korteriomanikke ning muid ruumide kasutajaid.

Seda seisukohta kinnitab ka Saksa õiguspraktika. VÕS § 315 lõike 1 punkti 3 aluseks oleva BGB § 569 kommentaaride kohaselt peab majarahu rikkumine avaldama mõju sama hoone teistele üürnikele¹¹² või kasutajatele.¹¹³ BGH on seisukohal, et huvide kaalumisel tuleb arvesse võtta nii teiste üürnike kui ka samas majas olevate büroode töötajate huve ja seda, millisel määral nad tunnevad ennast rikkumisest häirituna.¹¹⁴ BGB § 569 lõiget 2 ei saa kohaldada, kui häiritakse kolmandat isikut, nt teise maja elanikku.¹¹⁵ Seega on Saksa õiguse alusel üürileandjal õigus öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik ei arvesta, kas samas majas elavate isikute huvidega või nende isikute huvidega, kes mingil muul põhjusel kasutavad püsivalt majas olevaid ruume (näiteks bürood kasutajaid).

Seega on VÕS § 315 lõike 1 p-des 1 ja 2 sätestatud regulatsioon koosmõjus VÕS § 276 lõikega 3 selge selles osas, et majaelanike ja naabrite huvide arvestamise kohustuse kaitsealasse kuuluvad nii sama maja elanike kui ka teiste korteriomanike ja ruumide kasutajate huvid. Samas on regulatsiooni sõnastus ebaselge, kas sätte kaitseala ulatusse kuuluvad ka naabermaja või -hoone elanikud või kasutajad. Juhul, kui seadusandja eesmärgiks oli reguleerida VÕS § 276 lõikes 3, et üürnik peab arvestama üksnes sama maja elanike, korteriomanike ja kasutajate huvidega, siis tuleks VÕS § 276 lõige 3 sõnastada õigusselguse tagamiseks järgmiselt: Elu- või äriruumi üürnik peab arvestama sama maja elanike, korteriomanike ja kasutajate huvidega.

¹¹¹ RKTko 11.12.2013, 3-2-1-129-13, p. 33.

¹¹² Wöstmann. H. G. Bamberger, H. Roth (viide 63), § 569 / Rn. 9.

¹¹³ P. Bassemege jt. Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurzkommentare. München: Verlag C. H. Beck 2015. § 569 / Rn. 12.

¹¹⁴ BGH, VIII ZR 186/14, 18.02.2015, Rn. 27 Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=70bb38fef63654fb607236f0086da3a0&nr=70521&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

¹¹⁵ V. Emmerich. C. Rolfs. B. Weitmeyer (viide 51), Rn. 24.

3.3 Üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse sisu

Tuvastamaks, millal on üürnik rikkunud VÕS § 267 lõikest 3 tulenevat kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega, tuleb esmalt tuvastada, kuidas ja mil määral peab üürnik arvestama majaelanike ja naabrite huvidega ning millised on need huvid. VÕS ega Võlaõigusseaduse kommentaarid ei ole sisustanud üürniku kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Seetõttu tugineb autor kohustuse sisu avamisel Eesti ja Saksa kohtupraktikale.

Autorile teadaolevalt on üürniku kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega avatud Eesti õiguspraktikas üksnes Üürikomisjoni ning maa- ja ringkonnakohtute poolt. Üürikomisjoni praktikas on lahendatud kaasust, milles üürnik karjus ja lärmas korteris ja trepikojas, kolistas ustega ja kuulas muusikat, häirides korduvalt öörahu. Üürikomisjon leidis, et üürnik on seeläbi rikkunud kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega.¹¹⁶ Maakohus on lahendanud kaasust, kus üürileandja ütles üürilepingu erakorraliselt üles üürnikupoolse korrarikkumise tõttu. Üürilepingu ülesütlemise põhjustas üürniku poolt korduv pidutsemine, valju muusika kuulamine, aknale kloppimine, korduvad politseiväljakutsed, paljude inimeste liikumine ehk kokkuvõttes majaelanike ja naabrite rahu häiriv käitumine. Maakohus asus seisukohale, et üürnik ei ole käitunud korrektse ja hooliva üürnikuna, kuna korteri elanikud ei ole elanud naabrite ja majaelanike huve arvestavalt. Seetõttu tehti korteriga seonduvalt mitmed politseiväljakutseid ja sageli on need olnud põhjendatud.¹¹⁷ Maakohus on lahendanud ka kaasust, kus majaelanikud kaebasid, et nad pidid üürniku käitumise tõttu elama häirituna ja pidevalt hirmu tundes. Üürnik käitus agressiivselt naabri suhtes, alandas ja solvas teda. Üürnik oli varem kriminaalkorras karistatud teise üürniku suhtes vägivalla tarvitamise eest. Kohus asus seisukohale, et üürnik ei ole oma varasemast karistusest omale järeltunde teinud, on jätkanud agressiivset käitumist ning ei ole seetõttu arvestanud teiste majaelanike ja naabrite huvidega.¹¹⁸ Maakohus on leidnud ka, et üürnik peab kasutama asja selliselt, et asja kasutamise käigus ei rikutaks teiste majaelanike või naabrite huve.¹¹⁹ Samuti on maakohus asunud seisukohale, et majaelanike ja naabrite huvidega arvestamine hõlmab ka neile kahju tekitamise vältimist.¹²⁰ Järelikult peab üürnik kasutama üüriaset selliselt, et see käigus ei rikutaks majaelanike ja naabrite huve ega tekitada teistele majaelanikele ega naabritele kahju.

¹¹⁶ Üürikomisjon 22.11.2010, 11-1/113/10.

¹¹⁷ HMKo 11.10.2013, 2-11-46910.

¹¹⁸ HMKo 27.09.2010, 2-09-31495.

¹¹⁹ PMKo 26.04.2013, 2-12-29354, p. 11.

¹²⁰ VMKo 09.05.2008, 2-08-2365, p. 21.

Ringkonnakohus on lahendanud kaasust, kus üürileandja ütles üürilepingu VÕS § 315 lõike 1 alusel üles, kuna üürnik rikkus kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Üürniku korterisse kogunesid joomaseltskonnad, seltskonna lärmamine ja tülid rikkusid öörahu. Samuti reostasid üürniku külalised ühiskasutuses olevat tualettruumi. Ringkonnakohus leidis, et üürnik jättis seetõttu olulisel määral arvestamata majaelanike huvidega.¹²¹ Eeltoodud kohtupraktikast nähtub, et senises õiguspraktikas tähendab kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvidega üürniku kohustust käituda konkreetse ja hooliva üürnikuna. Samuti on üürnikul kohustus majaelanike rahu mitte häirida, st hoiduda tegevustest, mis võiksid rikkuda majaelanike ja naabrite rahu või tekitada neile kahju.

Samas tuleb üürniku kohustuse arvestada majaelanike ja naabrite huvidega täpsemaks sisustamiseks analüüsida ka, kas majaelanike ja naabrite huve on võimalik täpsustada majaelanike ja naabrite endi poolt näiteks maja kodukorras. Suurtes kortermajades on tihti kehtestatud maja kodukord. Kodukord võib sisaldada üürniku jaoks täiendavaid või täpsustavaid kohustusi, mis võivad täpsustada või sätestada majaelanike ja naabrite huve. Näiteks võib kodukorras sätestada, et pärast kella 21:00 on majas keelatud muusika kuulamine. Seetõttu on oluline määratleda, kas kodukorras sätestatu rikkumist tuleks lugeda majaelanike ja naabrite huvidega mitte arvestamiseks.

Ringkonnakohus ja maakohus lahendasid kaasust, kus üürileandja ütles üürilepingu üles VÕS § 315 lõike 1 p 2 ja § 276 lg 3 alusel, kuna üürnikud rikkusid korduvalt ja oluliselt teiste majaelanike rahu, terroriseerides neid, seades ohtu teiste üürnike ning nende pereliikmete tervise ja ähvardades nende elu. Seejuures oli üürilepingu kohaselt üürnik kohustatud järgima ühiselu reegleid. Üürileandja kehtestas ka aastaid pärast lepingu sõlmimist korterelamu kodukorra. Antud vaidluses väitsid üürnikud, et nende suhtes kodukord ei kehti, sest see ei olnud lepingu lisana allkirjastatud dokument. Maakohus ei pidanud vajalikuks hinnata, kas uus kodukord kehtis üürniku suhtes, sest VÕS § 276 lõike 3 kohaselt peab üürnik arvestama majaelanike ja naabrite huvidega.¹²² Eeltoodud seisukohast ei ole võimalik selgelt mõista, kas maakohus ei pidanud vajalikuks hinnata kodukorra kehtimist, seetõttu majaelanike ja naabrite huvidega mitte arvestamine oli tuvastatud või kuna VÕS § 276 lõikes 3 sätestatud kohustus hõlmab ka kodukorraga arvestamist. Seda küsimust ei lahendanud ka ringkonnakohus sama

¹²¹ TrtRnKo 26.06.2006, 2-04-1272.

¹²² HMKo 27.02.2011, 2-09-31495.

asja lahendades.¹²³ Autorile teadaolevalt ei ole Eesti õiguspraktikas täiendavalt käsitletud kodukorra siduvust üürnikule.

Kuna Eesti kohtupraktikast ei ole nähtu, kas kodukorraga on võimalik täpsustada üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustust analüüsib autor Šveitsi ja Saksa õiguskirjandust. Šveitsi õiguskirjanduse kohaselt on kodukord üürniku jaoks siduv vaid siis, kui lepingut sõlmides selles kokku lepiti või kui üürileandja ja üürnik selles üürilepingu kestvuse jooksul selgesõnaliselt kokku lepivad.¹²⁴ Saksa õiguskirjanduse kohaselt on kodukorra reeglid üksikutele üürnikele ainult siis siduvad, kui üürilepingus on kodukorrale viidatud ning see on lepingu lõppu lisatud või muul viisil üürnikule teatavaks tehtud. Kodukorra rikkumine juhul, kui see on siduv, annab üürileandjale aluse nõuda kodukorra täitmist ning sõltuvalt rikkumise tõsidusest tuleb kõne alla ka erakorraline üürilepingu ülesütlemine BGB § 569 lõike 2 alusel. Juhul, kui üürilepingus ei ole kodukorrale viidatud, on valitseva arvamuse kohaselt üürileandja õigustatud küll kodukorda kindlaks määrama, kuid sellistest reeglitest ei saa tuleneda üürnikule otsesest kohustust mingiks käitumiseks. Näiteks ei saa reguleerida mingi ruumi kasutamisaegu.¹²⁵ Järelikult on Saksa õiguse alusel nagu ka Šveitsi õiguse alusel üürileandjal õigus öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub kehtivat kodukorda, kuid seda ainult juhul, kui kodukord on üürnikule siduv tulenevalt poolte vahelisest kokkuleppest. Juhul, kui kodukord ei ole üürnikule lepinguga siduvaks tehtud, võib üürileandja küll kodukorra kehtestada, kuid tal ei ole õigust öelda üürilepingut erakorraliselt üles, tuginedes asjaolule, et üürnik ei järgi kodukorda, mis ei ole tema jaoks siduv.¹²⁶

Seega hõlmab Šveitsi ja Saksa õiguse kohaselt üürniku kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvi ka kohustust järgida kodukorda, kui see on lepinguga tehtud üürniku jaoks siduvaks. Samas näeb VÕS § 275 erinevalt Šveitsi ja Saksa õigusest ette, et igasugune eluruumi üürniku kahjuks poolte õiguste, kohustuste ja vastutuse osas kõrvalekaldumine on tühine. Kuivõrd ei Eesti õigusteoorias ega –praktikas pole lahendatud kodukorra siduvust üürniku suhtes, siis ei ole üheselt selge ka, kas Šveitsi ja Saksa õiguspraktika on Eestis kohaldatav ning kas kodukorraga on võimalik täpsustada eluruumi üürniku kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega.

Eeltoodust tulenevalt on autor seisukohal, et majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse sisuks on kohustus käituda korrektselt ja majaelanikest ja naabritest hoolivalt, sh

¹²³ TlnRnKo 16.02.2011, 2-09-31495.

¹²⁴ P. Ruedin, U. Christen, I. Bräunlich (viide 106), lk 262.

¹²⁵ B. Gramlich (viide 52), lk 6.

¹²⁶ TlnRnKo 16.02.2011, 2-09-31495.

nende rahu mitte häirivalt ega neile kahju tekitavalt. Vastavalt on VÕS § 276 lõike 3 kohustuse sisu selge. Samas ei ole selge, kas üürilepingu pooltel on õigus täpsustada majaelanike ja naabrite huvisid kodukorras. Seetõttu soovitab autor täpsustada VÕS § 276 lõike 3 sõnastust täpsustusega, kas ja mis ulatuses on võimalik pooltel ja maja elanikel täpsustada majaelanike ja naabrite huvisid kodukorras.

3.4 Üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine üürilepingu ülesütlemise alusena

Autor on eelnevalt tuvastanud, et nii VÕS § 315 lõike 1 p-de 1 ja 2 kui ka BGB § 569 lõike 2 kohaselt on üürileandjal poolt üürilepingu erakorraliselt ülesütlemisõiguse üheks aluseks üürniku poolt majaelanike huvidega arvestamise kohustuse rikkumine. Eesti õiguses on täiendavalt kaitstud ka naabrite huvid. Autor on asunud seisukohale, et üürniku majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse sisuks on kohustus käituda korrektselt ja majaelanikest ja naabritest hoolivalt, sh nende rahu mitte häirivalt ega neile kahju tekitavalt. Samas on eraldi lahendamata küsimus, kas igasugune üürniku kohustuse arvestada majaelanike ja naabrite huve rikkumine on üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluseks.

Kodu puutumatus kaitseb Eesti Vabariigi põhiseaduse § 33. Maakohus on kinnitanud, PS § 33 alusel on kodu puutumatu ning kodu ja eluruumi puutumatus laieneb üüritud eluruumile alates üürilepingu sõlmimisest ja üüriobjekti valduse üleandmisest.¹²⁷ Järelikult laieneb üüritud eluruumile kodu ja eluruumi puutumatus. Käesoleva töö raames on oluline tuvastada, kuidas suhestuvad omavahel üürniku huvi kasutada eluruumi oma äranägemise järgi ja majaelanike ja naabrite huvid, millega üürnik peab arvestama. Lähtudes kodu puutumatusesest ja samas kohustusest arvestada majaelanike ja naabrite huvidega, on oluline tuvastada nende õiguste mõistlik tasakaal. Lähtudes kodu puutumatusesest, peaks üürnik olema õigus kasutada eluruumi oma äranägemise järgi seni, kuni ta seda tehes arvestab ka majaelanike ja naabrite huvidega. Seadus ei sätesta, mida tähendab majaelanike ja naabrite arvestamise kohustuse rikkumine. Oluline on tuvastada, kas majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine saab toimuda ka juhul, kui üürniku käitumine ei avalda mõjutusi välja poole üürieset. Seetõttu tuvastab autor rikkumise sisu analüüsis Eesti õiguspraktikat ja -kirjandust ning tuginedes vajadusel Saksa õigusele.

Üürikomisjon lahendas kaasust, kus üürniku korterisse kutsuti politsei neljal korral. Väljakutsete põhjuseks oli: i) alkoholi tarbimine alaealise poolt koridoris; ii) pidev probleem

¹²⁷ VMKo 09.05.2008, 2-08-2365, p. 22.

naabritega, kes joovad ja lärmavad ning kelle külalised lõhuvad trepikoda; iii) öörahu rikkumine; ja iv) noorte kogunemine korterisse ning nende poolt alkoholi tarbimine ja maja ümbruse risustamine. Üürikomisjon asus seisukohale, et üürnik ei arvestanud seetõttu majaelanike ja naabrite huvidega.¹²⁸ Autor on seisukohal, et eeltoodud üürniku käitumised on kõik sellised, mis avaldavad mõjutusi välja poole üüriruumi, kas siis korterist välja poole kostva lärmi või ühiskasutatavate pindade lõhkumise või reostamise näol.

Üürikomisjon on lahendanud ka kaasust, kus üürileandja ütles üürilepingu VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kohustuste rikkumise tõttu üles. Üürileandja tõendas, et i) üürnik on pidevalt joobes, korteris toimub joomine ööpäeva ringselt, korteris käivad joobes külalised, kes segavad majaelanike öörahu ja urineerivad ühiskoridori; ja ii) korterisse on kutsutud korduvalt politsei pidevate joomingute ohjeldamiseks. Eeltoodud tõendid tõendasid komisjoni hinnangul, et üürnik on kasutanud korterit naabrite ja majaelanike huve mitte arvestavalt ning üürnik ei arvesta majaelanike ja naabrite huvidega.¹²⁹ Autor on seisukohal, et öörahu rikkumine ja ühiskoridori urineerimine on nagu eelmiselgi juhtumi puhul tegevused, mis avaldavad mõju eluruumist väljapool asuvale ruumile. Seetõttu on autor seisukohal, et lähtuvalt Üürikomisjoni praktikast tuleb pidada majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumiseks olukorda, kus üürniku käitumisest tulenevad negatiivsed mõjutused ületavad üürieseme piire ning häirivad teisi majaelanikke ja naabreid. Üürikomisjon ei ole analüüsinud, kas korteris joomingu korraldamine on samuti hoolsuskohustuse või kohustuse arvestada majaelanike ja naabrite huvidega rikkumine. Sama küsimust pole analüüsitud ka õigusosalases kirjanduses. Seega puudub Eesti õiguspraktikas selgus, kas majaelanike ja naabrite huvidega mitte arvestamise kohustust võib rikkuda ka kui tegevusest tulenevad mõjutused jäävad üksnes eluruumi piiridesse .

Tuvastamaks täiendavalt, mida tähendab majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine analüüsib autor Saksa õiguskirjandust ja kohtupraktikat. BGH on asunud seisukohale et, kui üürnik rikub üürieset kasutades vastastikuse arvestamise kohustust sellisel viisil, et teised elanikud on tõsiselt häiritud,¹³⁰ siis võib see olla aluseks üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.¹³¹ Saksa õiguskirjanduse kohaselt ei kuulu üürniku käitumine, mis ei ületa üürniku poolt üüritud ruume, kodurahu rikkumise alla. BGB § 569 lõige 2 ei anna

¹²⁸ HMKo 11.10.2013, 2-11-46910.

¹²⁹ Üürikomisjon 10.12.2015, 11-1/106/15.

¹³⁰ BGH, VIII ZR 186/14. 18.02.2015, Rn. 13.

¹³¹ BGH, VIII ZR 218/03, 08.12.2004, Rn. 2. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8400bf95ed30db965a0fe15f59b4868f&nr=31449&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

üürileandjale õigust kontrollida üürniku käitumist tema eluruumides.¹³² Seega peab Saksa õiguse alusel üürileping erakorraliseks ülesütlemiseks avaldama üürniku käitumine mõjutusi väljapoole üürieset. Üürnik ei saa teisi majaelanike ja naabrite huvisid kahjustada tegevusega, mis ei avalda mõjutusi välja poole eluruumi. Ka Eesti õiguspraktikast tulenesid majaelanike ja naabrite huvidega rikkumise olukorrad eeskätt üürniku käitumisest, mille mõjutused ületasid üürniku eluruumi piiri.

Samuti ollakse Saksa õiguskirjanduses seisukohal, et üürilepingu ülesütlemiseks on olemas piisav alus juhul, kui vigastatakse teisi majaelanike, ähvardatakse neid või kui üürnik oma sõnade ja käitumise kontrollimatuse tõttu mõjub ähvardavalt, näiteks kahjustab majaelanike vara.¹³³ Järelikult võib majaelanike ja naabritega huvide arvestamine seisneda otseselt varalise kahju kaasa toomises majaelanike ja naabrite huvidele. Samuti on võimalik majaelanike ja naabrite huve rikkuda ka neid ähvardades, mis on pigem moraalse kahju tekitamine. Samas annab BGB § 569 kommentaaride kohaselt üürilepingu ülesütlemiseks põhjuse ka uimastite hoiustamine.¹³⁴ Uimastite eluruumis hoiustamine ei too otseselt kaasa välja poole eluruumi avarduvaid mõjutusi. Järelikult ei olda ka Saksa õiguskirjanduses ja kohtupraktikas lõplikult üksmeelel, kas ja mil määral peab majaelanike ja naabrite huvidega mitte arvestamine avaldama mõjutusi välja poole eluruumi. Üle-eelmises lõigus viidatud Üürikomisjoni lahendis ei lahendatud küsimust, kas korteris joomingu korraldamine on hoolsuskohustuse või majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine.¹³⁵

Seega ei ole ei Eesti õiguses ega ka Saksa õiguses selge, kas majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine saab toimuda ka juhul, kui üürniku käitumine ei avalda mõjutusi välja poole üürieset. Vastavalt on ebaselge, kas näiteks joomingute korraldamine ja narkootikumide hoiustamine, kui sellega ei kaasne lärmi, on majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse rikkumine. Seetõttu on ebaselge, kuidas suhestuvad omavahel üürniku õigus kasutada eluruumi kui kodu oma äranägemise järgi ja kohustus arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Seetõttu tuleks autori hinnangul VÕS §-s 276 sätestada näitlik loetelu, millised tegevused loetakse eluruumis olevat kooskõlas majaelanike ja naabrite huvidega või millised tegevused neid rikuvad.

¹³² V. Emmerich, C. Rolfs, B. Weitemeyer (viide 51), Rn. 24.

¹³³ Wöstmann. H. G. Bamberger, H. Roth (viide 63), § 569 / Rn. 11.

¹³⁴ Wöstmann. H. G. Bamberger, H. Roth (viide 63), § 569 / Rn. 11.

¹³⁵ Üürikomisjon 10.12.2015, 11-1/106/15.

4 ÜÜRIESEME ALLKASUTUSSE ANDMISEKS ÜÜRILEANDJALT NÕUSOLEKU KÜSIMISE KOHUSTUS

4.1 Üürieseme allkasutusse andmiseks üürileandjalt nõusoleku küsimise kohustuse allikad ja eesmärk

VÕS § 288 lõike 1 kohaselt võib üürnik üürileandja nõusolekul anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule (allkasutus), eelkõige anda asja allüürile. VÕS § 315 lõike 1 p 3 alusel võib üürileandja üürilepingu üles öelda, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Tegemaks kindlaks, millal on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda seetõttu, et üürnik on andnud asja õigustamatult allkasutusse, tuleb esmalt määratleda, mis on üürieseme allkasutusse andmise piiramise eesmärk ning mida sellest lähtuvalt loetakse üürieseme allkasutusse andmiseks. Alles seejärel on võimalik hinnata, kas ja mis tingimustel rikub üürnik kohustust küsida allkasutusse andmise jaoks üürileandja nõusolek.

VÕS § 288 lõike 1 aluseks on olnud BGB § 540 lõige 1.¹³⁶ BGB § 540 lõige 1¹³⁷ sätestab: Üürnikul ei ole õigust ilma üürileandja loata üürieset anda kolmandale isikule, eriti seda edasi üürida. Juhul, kui üürileandja ei anna üürnikule luba, võib üürnik öelda üürilepingu erakorraliselt üles, kui kolmandas isikus¹³⁸ ei ole olulist põhjust. Ka VÕS § 288 lõike 3 alusel võib üürnik, kui üürileandja keeldub asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast mõjuva põhjuseta, öelda lepingu VÕS §-s 312 sätestatud tähtaega arvestades üles. Seega on mõlema riigi õiguse kohaselt üürileandjal keelatud anda asi allüürile ilma üürileandja nõusolekuta, kuid samas on keelatud üürileandjal vastavat nõusolekut ilma mõjuva põhjuseta mitte anda. VÕS § 288 lõike 2 p 4 võib üürileandja keelduda asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast üksnes juhul, kui tal on selleks mõjuv põhjus, eelkõige kui üürileandjal on selleks allkasutaja isikust tulenev mõjuv põhjus. Seetõttu võib VÕS § 288 lõikes 1 sätestatud üürniku kohustuse küsida üürieseme allkasutusse andmiseks üürileandja nõusolekut tõlgendamisel lähtuda ka BGB asjaomaste sätete sisust ja nendele antud tõlgendustest.

¹³⁶ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 288 / p. 2.

¹³⁷ BGB § 540 (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

¹³⁸ Siinkohal on mõeldud Saksa õiguses allkasutajat.

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt ei pea allkasutusse andmise leping olema üürileping. Üürniku ja allkasutaja vahel võib eksisteerida igasugune, kasutusõigust võimaldav suhe.¹³⁹ Järelikult peab üürnik küsima igasuguse üürieseme allkasutuse võimaldamise korral üürileandjalt nõusolekut, sõltumata sellest, kas üürnik saab allkasutusse andmise eest tasu või mitte. Samas on üürniku kohustuse küsida allkasutusse andmise jaoks üürileandja nõusoleku sisu täpsemaks avamiseks vajalik kõigepealt tuvastada üürileandjalt nõusoleku küsimise kohustuse eesmärk.

VÕS § 288 lõike 2 p-de 1 - 4 kohaselt võib üürileandja keelduda asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast üksnes juhul, kui tal on selleks mõjuv põhjus, eelkõige kui: i) üürnik ei avalda üürileandjale allkasutusse andmise tingimusi; ii) üürileandjale tekiks allkasutusse andmisega oluline kahju; iii) üüritud ruumi koormataks allkasutusse andmisega ebamõistlikult; või iv) kui üürileandjal on selleks allkasutaja isikust tulenev mõjuv põhjus. Kuivõrd üürileandjal on õigus keelduda allüürile andmise jaoks nõusoleku andmisest vaid VÕS § 288 lõike 2 p-des 1 - 4 sätestatud juhtudel, siis saab nendest sätetest tulenevalt avada allkasutusse andmiseks üürileandja nõusoleku küsimise kohustuse eesmärgi.

VÕS § 288 lõike 2 p 1 kohaselt võib üürileandja keelduda asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast, kui üürnik ei avalda üürileandjale allkasutusse andmise tingimusi. Seega peab üürnik avaldama üürileandjale allkasutuse tingimused. Samas ei sätesta seadus, kas üürnik peab üürileandjale avaldama kõik tingimused või üksnes mõne konkreetse tingimuse, näiteks sihtotstarbe ja allkasutajate arvu. Tingimuste avaldamise korral peab on aga üürileandjal võimalik keelduda allkasutuseks nõusoleku andmisest üksnes VÕS § 288 lõike 2 punktides 2 - 4 sätestatud juhtudel. Seetõttu on autor on seisukohal, et VÕS § 288 lõike 2 p-s 1 sätestatu eesmärgiks on võimaldada üürileandja piisav informeerimine allkasutusse andmise tingimuste kohta. Üürileandja peab olema teadlik, kes ja millistel tingimustel temale kuuluvat üüri kasutab. Samale seisukohale on asunud Võlaõigusseaduse kommentaarides. Üürileandjale ei ole „pimesi“ allkasutusse andmise nõusoleku andmise kohustust. VÕS § 288 lõikest 2 tuleneb selgesti, et üürileandja ei pea allkasutusse andmise nõusolekut andma enne, kui talle on avaldatud allkasutusse andmise tingimused ja allkasutaja isik.¹⁴⁰ Võlaõigusseaduse kommentaarides on väljendatud ka seisukohta, et VÕS § 288 lõikes 2 toodud loetelu pinnalt võib järeldada, et üürileandja ei pea allkasutusse andmise nõusoleku andmist otsustama enne, kui talle on esitatud valmiskujul allkasutusse andmise leping.¹⁴¹

¹³⁹ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 288 / p. 3.1.

¹⁴⁰ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 288 / p. 3.2.

¹⁴¹ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 288 / p. 3.2.

Järelikult on allkasutusse andmise jaoks üürileandja nõusoleku saamise üheks eesmärgiks informeerida üürileandjat allüürniku isikust ja allüürilepingu tingimustest, et võimaldada üürileandjal kontrollida allüürile andmise lubatavust.

VÕS § 288 lõike 2 p-d 2 ja 3 alusel võib üürileandja keelduda asja allkasutusse andmiseks, kui: i) üürileandjale tekiks allkasutusse andmisega oluline kahju; või ii) 3) üüritud ruumi koormataks allkasutusse andmisega ebamõistlikult. Autor on seisukohal, et VÕS § 288 lõike 2 p-des 2 - 3 sätestatu eesmärgiks on kaitsta üürileandjat kahju tekkimise eest ning vältida üürieseme ohustamist läbi üürieseme ebamõistlikku koormamise. Kuivõrd üürileandja ja üürniku vahel jääb ka asja allkasutusse andmise korral kehtima üürileping, mille alusel kohustub üürnik igakuiselt üüri tasuma, siis on seadusandja eesmärgiks olnud kaitsta üürileandjat muu, kui rahalise kahju tekkimise eest. VÕS ega Võlaõigusseaduse kommentaarid ei sätesta, millise kahju tekkimise eest üürileandjat kaitsta soovitakse. Kuivõrd üüriese on üldjuhul üürileandja omand või on üürileandja kohustatud üüriaset omaniku jaoks säilitama, siis tuleb asuda seisukohale, et tõenäoliselt on VÕS § 288 lõige 2 punktidega 2 ja 3 soovitud kaitsta üürileandjat üüriesele tekkiva võimaliku kahju eest. Ka üüriese ebamõistliku koormamise vältimine on oma olemuselt üüriese ohustamise ja sellele kahju tekkimise vältimine. Ebamõistlik koormamine võiks eluruumi puhul aset leida eeskätt olukorras, kus eluruumis elab rohkem inimesi, kui antud eluruumi sisutus ja kommunikatsioonid võimaldavad. Seega on autori hinnangul üheks allüürile andmiseks nõusoleku saamise eesmärgiks kahju vältimine üürileandjale ning eeskätt üüriesele.

VÕS § 288 lõike 2 p 4 alusel võib üürileandja võib keelduda asja allkasutusse andmiseks nõusoleku andmisest, kui üürileandjal on selleks allkasutaja isikust tulenev mõjuv põhjus. Sätet grammatiliselt tõlgendades on selge, et mõjuv põhjus keeldumiseks peab tulenema allkasutaja isikust. Siiski ei ole võimalik määratleda, mida on seadusandja mõelnud isikust tuleneva mõjuva põhjuse all. Eesti õiguskirjanduses ega kohtupraktikas eeltoodud küsimust analüüsitud ei ole, seega tugineb autor siinkohal Saksa õiguskirjandusele ja kohtupraktikale.

BGB § 540 kommentaaride kohaselt peab üürileandjal olema võimalus kontrollida, kas tal on mõjuv põhjus nõusoleku mitte andmiseks.¹⁴² Üürnik peab esitama üürileandjale võimaliku allüürniku kohta andmeid, mis võimaldavad üürileandjal kontrollida, kas kolmandas isikus

¹⁴² F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München: Verlag C. H. Beck. § 543 / Rn. 40. Arvutivõrgus: <https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/MuekoBGB/cont/MuekoBGB%2Ehtm> (9.03.2016).

ehk tulevases allkasutajas on oluline põhjus,¹⁴³ mille tõttu üürileandja nõusolekut allüürile andmiseks anda ei saa.¹⁴⁴ Näiteks võib allüürniku isikus olla mõjuv põhjus, kui on alust arvata, et ta võib hakata rikkuma rahulikku elamist majast, samuti võib põhjus olla isiku elukutse näiteks muusik, kes soovib koduproove teha.¹⁴⁵ Seega tähendab Saksa õiguse kohaselt allüürniku isikus olev põhjus eeskätt seda, et üürileandjal on põhjust arvata, et allüürnik ei järgi üürnikule pandud kohustusi, eeskätt kohustust kasutada asja hoolikalt ja kohustust arvestada majaelanike huvidega. Kuivõrd nimetatud küsimust Eesti kohtupraktikas käsitletud ei ole ning kuna BGB § 540 on VÕS § 288 aluseks, on autor seisukohal, et VÕS § 288 lõike 2 p 4 sisustamisel tuleks lähtuda Saksa õigusest. Seega ei pea üürileandja VÕS § 288 lõike 2 p 4 kohaselt andma nõusolekut üüriesele allüürile andmiseks, kui on põhjust arvata, et allüürnik ei täida üürnikule pandud kohustusi. Järelikult on üheks allüürile andmise nõusoleku küsimise eesmärgiks anda üürileandjale võimalus hinnata, kas allüürnik täidaks üürnikule pandud kohustusi.

Seega on üüriesele allkasutusse andmiseks üürileandjalt nõusoleku küsimise kohustuse eesmärkideks i) informeerida üürileandjat allüürniku isikust ja allüürilepingu tingimustest, et võimaldada üürileandjal kontrollida allüürile andmise lubatavust; ii) vältida kahju üürileandjale ning eeskätt üüriesele; ning iii) anda üürileandjale võimalus hinnata, kas allüürnik täidaks üürnikule pandud kohustusi. Vastavalt tuleb sisustada ka üüriesele allkasutusse andmiseks üürileandjalt nõusoleku küsimise kohustust.

4.2 Üüriesele allkasutusse andmiseks üürileandjalt nõusoleku küsimise kohustuse sisu

Tuvastamaks, millal on üüriesele õigustamatult allkasutusse antud, tuleb kõigepealt määratleda, mida loetakse asja allkasutusse andmiseks. Eesti õiguses ei ole allkasutusse andmise mõistet määratletud, seetõttu tõlgendab autor süstemaatiliselt Eesti õigust ja lähtub täiendavalt mõiste sisustamisel Saksa õiguskirjandusest ja kohtupraktikast.

VÕS § 288 lõige 1 sätestab selgelt, et üürileandja nõusolekut on vaja kui üürnik soovib anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule, eelkõige anda asja allüürile. Kuna allkasutusse andmine on võimalik ka osaliselt, siis hõlmab allkasutusse andmine ka

¹⁴³ BGH, XII ZR 92/04, 15.11.2016. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=b6f9a1ae2c9699e3ec39c8f001b6a0ba&nr=38409&pos=0&anz=2> (20.02.2016).

¹⁴⁴ T. Hannemann, M. Wiegner (viide 90), Rn. 13.

¹⁴⁵ F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg (viide 145), § 540 / Rn. 20.

kaaskasutusse andmist. Samuti on oluline määratleda, kas ja millised on all- ja kaaskasutusse andmise ajalised piirid, mille korral peab üürnik üürileandjalt nõusoleku küsima. Oluline on määratleda, kas all- või kaaskasutusse andmiseks loetakse vaid alalist kasutamise võimaldamist või hõlmab VÕS § 288 lõige 1 ka lühiajalist üürieseme kasutamise võimaldamist. VÕS ei defineeri, mida loetakse kasutamise edasi andmiseks, s.o allkasutusse andmiseks. VÕS § 288 lõiget 1 grammatiliselt tõlgendades võiks asuda seisukohale, justkui tuleks igasugust teistele isikutele kasutuse võimaldamist lugeda allkasutusse andmiseks. Samas ei tähenda Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt asjaolu, et üürnikuks on vaid üks isik, et üürnik peaks alati üüritud asja ise ja üksinda kasutama. Üürniku õigus teiste inimeste majutamiseks võib tuleneda üürilepingu olemusest.¹⁴⁶ Eluruumi üürilepingu olemusest võiks tuleneda üürniku õigus teiste majutamiseks. Eluruumi kasutamine hõlmab ka külaliste vastu võtmist. Samuti seda, et külalised sinna ööseks jääda võivad.¹⁴⁷ Seega on eluruumi üürnikul õigus majutada külalisi, eeltoodud õigus tuleneb eluruumi üürilepingu olemusest.

VÕS § 289 alusel on eluruumi üürnikul õigus üürileandja nõusolekuta majutada üüritud eluruumi oma abikaasat, alaealisi lapsi ja töövõimetuid vanemaid, kui üürilepingus ei ole kokku lepitud, et üürnik võib seda teha üksnes üürileandja nõusolekul. Järelikult võib üürnik eeltoodud isikuid majutada oma eluruumis ilma VÕS § 288 lõike 1 kohaselt nõusolekut küsimata, kuid seda vaid tingimusel, et poolte vahel ei ole lepingus teisiti kokku lepitud. Seega tuleb asuda seisukohale, et kõikide teiste isikute, kes pole nimetatud VÕS §-s 289, alalise majutamise korral ilma üürileandja nõusolekuta on tegemist eluruumi õigustamatu allkasutusse andmisega. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt ei tähenda asjaolu, et üürnikuks on vaid üks isik, et üürnik peaks alati üüritud asja ise ja üksinda kasutama. Eluruumi kasutamise juurde kuulub see, et vahel jäävad eluruumi ööbima ka üürniku sugulased või sõbrad, kuid see ei tähenda alalist kasutamist.¹⁴⁸ Seega võib üürnik vahel majutada eluruumis isikuid, sest see ei tähenda eluruumi alalist kasutamist, vaid see on pigem ajutine seisund. Alaliselt kasutamise võimaldamise korral tuleb aga üürileandjalt eelnevalt nõusolekut küsida. Järelikult ei ole üürnik kohustatud küsima üürileandjalt nõusolekut teiste isikute eluruumis lühiajaliseks majutuseks ning lühiajalise majutamise korral ei saa olla tegu ka asja õigustamatu allkasutusse andmisega.

¹⁴⁶ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 289 / p. 3.3.

¹⁴⁷ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 289 / p. 3.3.

¹⁴⁸ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 289 / p. 3.3.

Samuti on oluline määratleda, millal muutub teiste isikute eluruumis majutamine kaaskasutuseks, mille korral on üürnikul kohustus küsida üürileandjalt nõusolekut. Eesti kohtupraktikast ja õiguskirjandusest ei tulene, millisest hetkest alates tuleks lugeda, et teiste isikute majutamise näol on tegemist asja alaliselt kasutusse andmisega, mille korral on üürnikul kohustus küsida üürileandjalt nõusolekut. BGB § 540 kommentaaride kohaselt on üürilepingu olemusega hõlmatud üürieseme kaaskasutuse võimaldamine seni, kuni üürnik säilitab mõju ja valduse üürieseme üle. Külaliste majutamist eluruumis ei loeta asja allkasutusse andmiseks. Külaliste majutamisele ei ole määratud kindlaid ajalisi piire. Pikaajaliseks majutamiseks, mille korral tuleb üürileandja luba küsida, tuleb lugeda olukorda, kus eluruumist on saanud külalise elu keskpunkt, näiteks kui ta eluruumi aadressi enda postiaadressina kasutab.¹⁴⁹ Järelikult tuleb kasutusse andmise alalisust hinnata lisaks majutuse ajalisele kestvusele ka selle järgi, kuidas eluruumis majutatav isik suhtub üüriesemesse. Kui majutatav isik suhtub üüriesemesse kui oma eluruumi, siis tuleks asuda seisukohale, et ta elab seal alaliselt. Vastavalt peab üürnik küsima üürileandjalt nõusolekut üürieseme kaaskasutusse andmiseks.

Eeltoodust tulenevalt tuleb eluruumi üürilepingu puhul pidada asja allkasutusse andmiseks üürieseme alalist kolmanda isiku (kaas)kasutusse andmist ning ajutist majutamist ei saa pidada eluruumi allkasutusse andmiseks. Samas ei nähtu selline ajutise ja alalise allkasutuse vahetegemine VÕS § 315 lg 1 punkti 3 sõnastusest. Seetõttu ei ole VÕS § 315 lg 1 punkti 3 sõnastus kooskõlas selle sätte sisuga. Seetõttu on autor seisukohal, et seadusandja peaks selguse huvides sätestama VÕS-is, mida tuleks lugeda alaliseks allkasutusse andmiseks. Seda võiks teha näiteks avatud loetelu vormis VÕS § 288 lõikes 1. Alternatiivselt võib sätestada, millised tegevused loetakse eluruumi kasutamise hõlmatuks.

4.3 Üürieseme allkasutusse andmiseks üürileandjalt nõusoleku küsimise kohustuse rikkumine

VÕS § 315 lõike 1 p 3 alusel võib üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles öelda, kui üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Autor on eelnevalt tuvastanud, et üürileandja nõusolekut eluruumist üürieseme allkasutusse andmiseks ei ole vaja, kui: i) allkasutust võimaldatakse alaliselt, kuid VÕS §-s 289 nimetatud isikutele, kui üürilepingus puuduvad teistsugused kokkulepped; või ii) kolmandale isikule võimaldatakse

¹⁴⁹ F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg (viide 145), § 540 / Rn. 4.

ajutist majutust. Muudel juhtudel on üürnikul vaja eluruumist üürieseme allkasutusse andmiseks üürileandja nõusolekut. Kui üürnik üürileandjalt nõusolekut ei küsi, on tegemist õigustamatu allkasutusse andmisega VÕS § 315 lõike 1 p 3 mõttes. Tuvastamaks VÕS § 315 lõike 1 p 3 selgus, tuleb tuvastada ka, milles peab seisnema üürileandja või naabrite häirimine, mille tõttu ei saa üürileandjalt oodata üürilepingu jätkamist.

Seadusandja ei ole sätestanud, kas üürileandja või naabrite häiritus peab tulenema asjaolust, et üüriese anti õigustamatult kolmanda isiku kasutusse või peaks see tulenema kolmandast isikust ja tema käitumisest. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt kujutab ilma üürileandja nõusolekuta üürnikupoolne üüritud asja allkasutusse andmine endast üürilepingu rikkumist, mis võib sõltuvalt asjaoludest anda üürileandjale üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluse.¹⁵⁰ Samas ei ole selgitatud, millistest asjaoludest ülesütlemise õiguse tekkimine sõltub. Siiski on võetud seisukoht, et asja õigustamatu allkasutusse andmine, mis toimub üürileandja nõusolekuta ei ole iseenesest üürilepingu erakorralise ülesütlemise alus.¹⁵¹ Järelikult ei ole õigustamatu üürieseme allkasutusse andmise fakt piisav häiring selle jaoks, et üürileandja saaks üürilepingu erakorraliselt üles öelda, vaid esinema peab veel mingi lisaasjaolu, mida tuleb lugeda häiringuks.

Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt peab õigustamatu allkasutusse andmine ülesütlemise aluse andmiseks tekitama ka mingi raske tagajärje. Allkasutusse andmise tõttu peavad naabrid või üürileandja olema sedavõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata lepingu jätkamist.¹⁵² Kuivõrd eelnevalt on tuvastatud, et õigustamatu allkasutusse andmine iseenesest ei ole häiring, mida seadusandja soovis sätestada VÕS § 315 lõike 1 p-i 3 sätestada üürilepingu ülesütlemise alusena, asub autor seisukohale, et häiring ja raske tagajärg peaks tulenema allkasutaja käitumisest. Selleks, et üürileandjal oleks VÕS § 315 lõike 1 p 3 alusel õigus üürilepingu erakorraliselt üles öelda, peab üürnik andma asja allüürile ning allüürnik peab oma käitumisega häirima üürileandjat või naabreid sedavõrd, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Eeltoodud seisukohta kinnitab ka ringkonnakohtu praktika. Ringkonnakohus lahendas kaasust, kus üürnik andis asja õigustamatult allüürile. Allkasutaja, kelle kasutusse kostja oli eluruumi õigustamatult andnud, pidas korteris koera, kes reostas maja õue ja ründas majaelanikke, aga samuti pidas ta korteris kärarikkeid joominguid, mistõttu majaelanikud olid häiritud. Ka olid majaelanikud tema käitumisest tulenevalt korduvalt kohale kutsunud politsei. Ringkonnakohus leidis, et eespoolkirjeldatud asjaolud

¹⁵⁰ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 288 / p 3.1.

¹⁵¹ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 3.

¹⁵² K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 3.

seoses üürniku poolt eluruumi allkasutusse andmisega ja allkasutaja poolt eluruumi kasutamisega andsid üürileandjale VÕS § 315 lõike 1 p 3 sätestatud aluse üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.¹⁵³ Järelikult kinnitab ka ringkonnakohtu praktika, et üürileandja poolt üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks VÕS § 315 lg 1 punkti 3 alusel peab esinema allüürniku käitumisest tulenev raske tagajärg või häiring.

Autori hinnangul on regulatsioon siinkohal siiski ebaselge ning võib üürileandja jaoks praktikas segadust. VÕS § 315 lõike 1 punktist 3 ei tulene otsesõnu, kas üürileandja või naabrite häiritus võib tuleneda asjaolust, et üürisee anti õigustamatult kolmanda isiku kasutusse või peab see tulenema allkasutajast ja tema käitumisest. Seejuures on antud küsimus tekitanud ka praktikas probleeme.

Praktikas on Üürikomisjon lahendanud kaasust, kus üürnik oli majutanud teise isiku eluruumi selleks üürileandjalt eelnevalt luba küsimata. Üürnik ei esitanud Üürikomisjonile tõendeid, et üürniku poolt majutatud isik oleks olnud selline isik, kelle majutamiseks ei oleks üürnik pidanud üürileandja luba küsima. Üürikomisjon asus seisukohale, et üürileandjal oli seetõttu õigus üürileping erakorraliselt VÕS § 315 lg 1 p 3 alusel üles öelda.¹⁵⁴ Üürikomisjon asus seisukohale, et üürileandjal on VÕS § 315 lõike 1 p-i 3 alusel üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik annab asja õigustamatult allkasutusse. Siinkohal jättis Üürikomisjon tähelepanuta, et allkasutusse andmisest peab tulenevalt üürniku käitumisest esinema ka raske tagajärg või häiring. Seega on autor seisukohal, et Üürikomisjon kohaldas VÕS § 315 lõike 1 p 3 valesti. Seega on VÕS § 315 lõike 1 p 3 ebaselgus põhjustanud autori hinnangul ebaõige lahendi.

Teise näitena on Üürikomisjon lahendanud kaasust, kus üürnik ei elanud eluruumis juba aastaid ning andis asja üürileandja loata allüürile. Üürileandja hoiatas üürnikku ja palus rikkumine lõpetada. Üürikomisjon asus seisukohale, et kuivõrd üürileandja on korduvalt juhtinud üürniku tähelepanu lepingu rikkumisele ehk allüürile andmisele ja palunud rikkumine lõpetada, kuid üürnik sellele reageerinud ei ole, siis võib see häirida üürileandjat niivõrd, et temalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist. Üürikomisjon leidis, et kuivõrd eluruum on antud allüürile üürilepingut rikkudes ja üürnik rikkumist vaatamata korduvatele hoiatustele lõpetanud ei ole, oli üürileandjal VÕS § 315 lg 1 punktist 3 tulenevalt alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.¹⁵⁵ Eeltoodud kaasust lahendades asus Üürikomisjon

¹⁵³ TlnRnKo 29.12.2006, 2-06-8742.

¹⁵⁴ Üürikomisjon 01.03.2005, ÜK-2/188/04.

¹⁵⁵ Üürikomisjon 21.02.2008, ÜK-2/125/07.

seisukohale, et häiring, mis andis üürileandjale õiguse öelda üürileping erakorraliselt üles esines, kuna üürnik ei reageerinud üürileandja palvele lõpetada allüürisuhe. Eelnevalt on selgitatud, et VÕS § 315 lõike 1 p 3 ei sätesta sellises ülesütlemise õigust. Üürilepingu ülesütlemiseks peab allüürile andmisega peab kaasnema häiring või raske tagajärg. Seega on VÕS § 315 lõike 1 p 3 ebaselgus põhjustanud juba korduvalt ebaõigeid lahendeid.

Järelikult VÕS § 315 lõike 1 punkti 3 sisu ebaselge, sest selle kohaldamise eelduseks on, et üürniku poolt õigustamatu üürieseme allkasutusse andmine on põhjustanud häiringu või raske tagajärje. Samas ei nähtu selline nõue otsesõnu VÕS §315 lõike 1 punkti 3 sõnastusest ning sellist nõuet ei tunnustatud ka Üürikomisjoni praktikas. Autori hinnangul tuleks õigusselguse tagamiseks vajalik muuta VÕS 315 lõike 1 p 3 sõnastust selliselt, et oleks üheselt mõistetav, et lisaks allkasutusse andmisele, peab ülesütlemise õiguse tekkimiseks esinema ka häiring. Autor pakub välja sõnastuse uue VÕS § 315 lõike 1 p 3 sõnastuse: Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui: üürnik annab asja õigustamatult kolmanda isiku kasutusse ning allüürnik kasutab üürieset viisil, mille tõttu üürileandja või naabrid on niivõrd häiritud, et üürileandjalt ei saa oodata üürilepingu jätkamist.

5 ÜÜRNIKU POOLT KOHUSTUSE OLULISEL MÄÄRAL JA TAHTLIK RIKKUMINE NING ÜÜRILEANDJA KOHUSTUS HOIATADA ÜÜRNIKKU JA ANDA TALLE TÄIENDAV TÄHTAEG

5.1 Üürnikule pandud kohustuse rikkumise oluline määr ja tahtlikkus VÕS § 315 lõike 1 p 2 mõttes

Valides üürilepingu ülesütlemiseks õiget alust, peab üürileandja hindama, kas üürnik on kohustust rikkunud olulisel määral või tahtlikult. See on oluline, kuna VÕS § 315 lõige 1 p 2 annab üürileandjale õiguse öelda VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kohustuste olulise või tahtliku rikkumise korral leping üürnikku eelnevalt hoiatamata. Selleks, et üürileandja saaks enda huve maksimaalselt kaitsta ning öelda üürilepingu üles VÕS § 315 lõike 1 p 2 alusel, on oluline tuvastada, millisel juhul saab üürileandja üürilepingu ülesütlemisel tugineda sellele, et üürnik on rikkunud oma kohustust olulisel määral või tahtlikult.

Üürilepingust tuleneva kohustuse tahtliku rikkumise saab sisustada võlaõigusseaduse üldosast tuleneva vastutust käsitleva regulatsiooniga. VÕS § 104 lõike 2 kohaselt on tahtlus üks süü vormidest. VÕS § 104 lg 5 järgi on tahtlus õigusvastase tagajärje soovimine võlasuhte tekkimisel, täitmisel või lõpetamisel. Lepinguõiguslik tahtluse sisustamise kohta on hulgaliselt kohtupraktikat. VÕS § 104 lg 5 lähtub tahtlusteooriast, kuna selle järgi puudub tahtlus siis, kui kahju tekitanud isik ei saanud teo õigusvastasusest aru.¹⁵⁶ Seega on kohustuse tahtliku rikkumise eelduseks õigusvastase tagajärje soovimine. VÕS §-de 313 ja 316 alusel üürilepingu ülesütlemise kehtivust analüüsid asus Riigikohus seisukohale, et teadlikkus õigusvastasusest on tsiviilõiguses tahtliku kohustuse rikkumise eeldus. Tahtluse hindamisel on oluline see, milline on lepingu rikkuja enese suhtumine rikkumisse.¹⁵⁷ Arvestades Riigikohtu praktikat peab autor piisavalt selgeks, et VÕS § 315 lõike 1 p-s 2 sätestatud tahtlikku rikkumist tuleb sisustada lähtuvalt VÕS § 104 lõikes 5 sätestatust. Samale seisukohale on asunud ka maakohus.¹⁵⁸ Järelikult võib üürniku poolt kohustuse tahtliku rikkumise tuvastamisel tugineda VÕS §-le 104 ning VÕS § 315 lõige 1 punkt 2 on üürniku tahtluse tuvastamiseks piisavalt selge.

Samas ei ole seadusandja täpsustanud, mida tähendab VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kohustuste olulisel määral rikkumine. Kohustuse olulisel määral rikkumise analüüsimisel

¹⁵⁶ T. Tampuu, *Lepinguvälised võlasuhted*. Tallinn: Juura 2014, lk 235.

¹⁵⁷ RKTko 20.12.2004, 3-2-1-146-04, p. 23.

¹⁵⁸ HMKo 17.06.2008, 2-08-2543.

lepinguvastase kasutamise korral ei tugine autor Saksa õiguskirjandusele ega kohtupraktikale, sest Saksa õigus ei sätesta VÕS § 315 lõike 1 p-le 2 sarnast regulatsiooni, mis puudutab üürileandja õigust öelda üürileping koheselt üles tulenevalt üürniku kohustuste olulisel määral rikkumisest.

Riigikohus on asunud seisukohale, et kuigi üürilepingutele kohaldub VÕS § 196, siis üürilepingu ülesütlemisel ei ole täiendavat tähtaega kohustuse rikkumise lõpetamiseks vaja määrata VÕS § 116 lõike 2 p-des 2-4 sätestatud juhtudel.¹⁵⁹ Seega kohaldub ka üürilepingutele VÕS § 196 regulatsioon. VÕS § 196 lõike 2 kohaselt võib juhul, kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Täiendava tähtaja määramine ei ole vajalik VÕS § 116 lõike 2 punktides 2 – 4 sätestatud juhtudel. Järelikult kohaldub üürilepingu erakorralisele ülesütlemisele ka VÕS § 116 lõikes 2 sätestatu.

Kuna seadusest ei tulene muid aluseid üürniku kohustuste rikkumise olulisuse sisustamiseks, võiks üürilepingust tuleneva kohustuse olulisel määral rikkumist sisustada ka lähtuvalt VÕS § 116 lõikest 2. VÕS § 116 lõige 2 ei sätesta küll, millal on tegemist olulisel määral kohustuse rikkumisega, kuid norm sätestab avatud loetelu oluliste lepingurikkumiste kohta, millest võiks lähtuda VÕS § 315 lõike 1 p-s 2 sätestatud olulisel määral kohustuse rikkumise sisustamisel. Samas kuna VÕS 116 lõike 2 puhul on tegemist avatud loeteluga, siis on lisaks VÕS § 116 lõikele 2 punktides 1 - 5 sätestatule võimalik ka teisi juhtumeid, mil üürnik on oma kohustusi rikkunud olulisel määral. Samas ei ole nähtu seadusest muid tingimusi, mille alusel eristada olulisi VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 nimetatud kohuste rikkumisi mitteolulistest rikkumistest.

Kohtupraktikast on teada ringkonnakohtu kaasus, mille kohaselt ütles üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles, kuna kostja ei arvestanud majaanike ja naabrite huvidega ning jättis osa üürist regulaarselt maksmata. Ringkonnakohus luges tõendatuks, et: i) korterisse kogunesid joomaseltskonnad; ii) lärm ja tülid rikkusid öörahu, ning iii) üürniku külalised reostasid ühiskasutuses olevat tualettruumi. Kohus leidis, et üürnik jättis seetõttu olulisel määral arvestamata majaanike huvidega.¹⁶⁰ Samas ei ole kohus põhjendanud, milles täpsemalt seisneb kohustuse olulisel määral rikkumine. Samuti ei viidanud kohus kohustuse rikkumise olulise määra tuvastamisel VÕS § 116 lõikele 2.

¹⁵⁹ RKTko 09.03.2006, 3-2-1-2-06, p. 14.

¹⁶⁰ TrtRnKo 26.06.2006, 2-04-1272.

Ringkonnakohus on lahendanud ka kaasust, kus üürileandja ütles üürilepingu üles VÕS § 315 lõike 1 p 2 ja § 276 lg 3 alusel, kuna üürnikud rikkusid korduvalt ja oluliselt teiste majaelanike rahu, terroriseerides neid, seades ohtu teiste üürnike ning nende pereliikmete tervise ja ähvardades nende elu. Esitatud tõenditest nähtus, et teised majaelanikud on pidanud elama üürniku käitumise pärast häirituna ja pidevalt hirmu tundes. Kohus leidis, et üürnik on jätnud olulisel määral arvestamata majaelanike ja naabrite huvidega.¹⁶¹ Samas ei põhjendanud kohus ka selles lahendis, millest tulenevalt asuti seisukohale, et rikkumise määr oli oluline. Samuti ei põhjendanud kohust, mille alusel rikkumise määr hinnati.

Samas hõlmab VÕS § 116 lõige 2 p 3 endas ka kohustuse tahtlikku rikkumist, kuigi VÕS § 315 lõige 1 punkti 2 sõnastuses on rikkumise oluline määr ning tahtlikkus sätestatud alternatiivselt. Seetõttu jääb autori hinnangul selgusetuks, miks on seadusandja VÕS § 315 lõike 1 p-s 2 toonud eraldi alternatiividena välja, et üürileandja ei pea üürnikku hoiatama, kui üürnik rikub kohustust tahtlikult või olulisel määral. Selline ebakõla viitab pigem seadusandja soovile, mitte samastada VÕS § 315 lõike 1 punktis 2 sätestatud kohustuste oluliselt rikkumise määr ja VÕS § 116 lõikes 2 sätestatud lepingu olulist rikkumist.

Autorile teadaolevalt ei ole õiguskirjanduses ega kohtupraktikas siiani analüüsitud üürnikule VÕS § 276 lõigetes 2 ja 3 pandud kohustuse rikkumist aspektist, millal tuleb asuda seisukohale, et kohustusi on rikutud olulisel määral. Seetõttu on autori hinnangul ebaselge, kas kohustuse rikkumise määr hindamisel tuleks lähtuda VÕS § 116 lõikes 2 sätestatust või on tegemist subjektiivse hinnanguga üürileandja ning õiguse rakendaja poolt. Autori hinnangul tuleks VÕS § 315 lõike 1 p- 2 täpsustada tingimustega, mille alusel hinnata üürniku kohustuste rikkumise olulisust või viidata selle hindamise juures VÕS § 116 lõike 2 kohaldamisele.

5.2 Üürniku hoiatamine VÕS § 315 lõike 1 p 1 mõttes

VÕS § 315 lõige 1 punktis 1 ja VÕS § 315 lõige 1 punktis 2 sätestatud üürilepingu ülesütlemise aluste erinevus on, et VÕS § 315 lõike 1 p 1 puhul on ülesütlemise õiguse tekkimise eelduseks asjaolu, et üürileandja on üürnikku eelnevalt hoiatanud ning üürnik on rikub hoiatusest hoolimata VÕS 276 lõigetes 2 ja 3 sätestatud kohustusi. VÕS 315 lõike 1 p-s 1 sätestatud ülesütlemisaluse olemasolu sõltub otseselt üürniku käitumisest ning alus üürilepingu ülesütlemiseks tekib vaid siis, kui üürnik jätkab kohustuse

¹⁶¹ HMKo 27.02.2011, 2-09-31495.

rikkumist ka pärast üürileandjapoolset hoiatust.¹⁶² Seetõttu on käesoleva magistritöö raames oluline tuvastada, millal peab üürileandja üürnikku hoiatama.

VÕS § 315 lõike 1 p 1 sätestab üldsõnaliselt, et üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt VÕS § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi. VÕS § 315 lõike 1 p 1 grammatiliselt tõlgendades tuleks pigem asuda seisukohale, et üürileandjal on õigus üürileping erakorraliselt üles öelda ka siis, kui üürnik rikub pärast hoiatust VÕS § 276 lõigetes 2 või 3 sätestatud kohustust mõne teise käitumisega, kui sellega, mis tingis hoiatuse tegemise. Samas võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt peab üürileandja lepingu erakorralise ülesütlemise õiguse tekkimise eeldusena hoiatama üürnikku ning üürnik peab ka peale hoiatamist panema toime sama rikkumise või jätkama sama kestva rikkumise toimepanemist.¹⁶³ Seega ei nähtu VÕS § 315 lõike 1 punkti 1 sõnastusest ja Võlaõigusseaduse kommentaaridest selget vastust, kas üürnik peab korduvalt rikkuma talle pandud kohustust üldiselt või peab korduma konkreetne käitumine, mida loetakse kohustuse rikkumiseks. Seetõttu analüüsib autor kõige pealt hoiatamise eesmärki ja seejärel hoiatuse sisu.

Kuivõrd Eesti õiguskirjanduses ega kohtupraktikas ei ole analüüsitud, mis on hoiatuse andmise eesmärgiks ja hoiatuse sisu, tugineb autor siinkohal Saksa õiguskirjandusele ja kohtupraktikale. BGB § 543 lõike 3 p-d 1 ja 2 reguleerivad hoiatuse andmise kohustust üürilepingu erakorralise ülesütlemise korral. BGB § 543 lõike 3 p-d 1 ja 2¹⁶⁴ sätestavad: Juhul, kui oluline põhjus seisneb üürilepingust tuleneva kohustuse rikkumises, on ülesütlemine võimalik pärast täiendava tähtaja edutut möödumist või pärast edutut hoiatamist. See ei kehti kui:

1. täiendava tähtaja või hoiatuse andmine ei tooks ilmselgelt edu;
2. kohene ülesütlemine on arvestades mõlemapoolseid huvisid erilise asjaolu tõttu õigustatud.

Seega on BGB § 543 lõike 3 punktides 1 ja 2 sätestatud üürileandjale VÕS § 315 lõike 1 punktis 1 sätestatuga analoogne kohustus hoiatada üürnikku enne üürilepingu ülesütlemist. Samas on sätestatud ka, millal üürileandja üürnikku hoiatama ei pea. BGB § 543 lõike 3 p-s 1

¹⁶² K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 3.

¹⁶³ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 3.

¹⁶⁴ BGB § 543 (3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,

2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

sätetatud välistav asjaolu on analoogne VÕS § 116 lõike 2 p-i 4 sisule. Autor tugineb analüüsis ainult BGB § 543 lõike 3 p-le 1 ja selle kommentaaridele, sest BGB § 543 lõike 3 punkt 2 ei ole analoogne säte VÕS § 315 lõikes 1 sätestatule.

BGB § 543 kommentaaride kohaselt annab hoiatus rikkuvale poolele võimaluse kaaluda oma olukorda ning seda, kas ta tõesti soovib, et üürileping erakorraliselt üles öeldaks. Hoiatus näitab kohustust rikkuvale poolele, et teine pool ei kavatse üürilepingust tulenevate kohustuste rikkumist taluda ning on valmis enda huvide kaitseks vajaduse korral üürilepingu üles ütlemata.¹⁶⁵ Hoiatus on oluline ka sellepärast, et juhul kui üürnik rikub küll lepingus tulenevat kohustust, aga teeb seda hooletusest, siis on tal pärast üürileandjapoolset hoiatust võimalik mõista, et ta on kohustust rikkunud ning rikkumine lõpetada.¹⁶⁶ Hoiatus peab olema sisult nii täpne, et üürnikule on selge, millist rikkumist üürileandja talle ette heidab¹⁶⁷ ja üürnikul on võimalik selle järgi oma käitumist suunata.¹⁶⁸ Järelikult on hoiatuse eesmärgiks üürnikule teada andmine, et ta rikub oma kohustust ning et üürileandja võib juhul, kui rikkumist ei lõpetata üürilepingu erakorraliselt üles öelda. Üürnikul on seejärel võimalus langetada otsus, kas ta jätkab kohustuse rikkumist ja üürileandja ütleb ilmselt üürilepingu üles või ta lõpetab rikkumise ja elab edasi oma eluruumis. Seega on hoiatuse eesmärgiks üürniku kaitsmine – talle antakse viimane võimalus kohustuse rikkumise lõpetamiseks ilma üürilepingu ülesütlemiseta. Kuivõrd võlaõigusseaduse aluseks on olnud BGB sätted, eeldab autor, et ka Eesti seadusandja on soovinud üürniku eelneva hoiatamisega saavutada sama eesmärgi.

Lähtuvalt üürniku hoiatamise eesmärgist on hoiatuse sisuks konkreetse kohustuse rikkumise välja toomine ja nõue, et kestav rikkumine lõpetataks või juhul, kui rikkumine on lõppenud, siis nõue, et see ei korduks.¹⁶⁹ Hoiatus peab sisaldama nõuet, et üürnik tulevikus hoiduks kohustuse rikkumisest.¹⁷⁰ Hoiatamise järel peaks üürnik mõistma, et ta rikub kohustust ning

¹⁶⁵ H. Blank. Blank/Börstingaus (viide 17), § 543 / Rn. 202.

¹⁶⁶ BGH, VIII ZR 142/08, 29.04.3009, Rn 14. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=c3e170b7f01c664b4e49b7f40dc60483&nr=48015&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

¹⁶⁷ Leonhard. Hoffmann-Becking/Gebele. Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht. 12. Auflage 2016, Rn. 2. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata%2fform%2fhoffmannfb_12%2fcont%2fhoffmannfb_gliiii.gld.glg6.htm&pos=107&hlwords=on (14.02.2016).

¹⁶⁸ F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg (viide 145), § 543 / Rn. 63.

¹⁶⁹ J. Lindner-Figura, F. Oprea, F. Stellmann. Geschäftsraummieta. C. H. Beck 2012, § 543 / Rn. 164. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/LinOprSteHdbMiete_3/cont/LinOprSteHdbMiete%2Ehtm (9.03.2016).

¹⁷⁰ V. Thieler. Mieten und Vermieten. Köln: Fischer Taschenbuch Verlag 1994, lk 219.

tulenevalt hoiatusest ja soovist vältida lepingu erakorralist lõpetamist, peaks hoiatamine tooma kaasa kohustuse rikkumise lõpetamise.

Kui mõjuv põhjus seisneb lepingust tuleneva kohustuse rikkumises, tekib üürileandjal BGB § 543 lõike 3 kohaselt õigus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks alles pärast seda, kui üürnik pärast üürileandja poolset hoiatust lepinguvastast kasutust jätkab.¹⁷¹ Ülesütlemise õiguse tekkeks ei ole ainult lepinguvastane kasutamine üürniku poolt, vaid ka rikkumise jätkamine hoolimata sellest, et üürnikku on hoiatatud.¹⁷² Samas ei tohiks BGB § 543 kommentaaride kohaselt rikkumiste samalaadsusele¹⁷³ panna liiga kõrgeid nõudmisi, st rikkumised ei pea olema identsed, küll aga võiksid olla samaliigilised või -laadsed.¹⁷⁴ Kuivõrd BGB § 543 lg 2 p 2 oli VÕS § 315 lõike 1 allikaks, võiks lähtuda Eesti õigust tõlgendades Saksa õiguspraktikast. Seega asub autor seisukohale, et üürileandjal on VÕS § 315 lõige 1 punkti 1 alusel õigus öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik rikub püsivalt või korduvalt kohustust ning kohustuse rikkumine on sarnane või samalaadiline. Üürileandjal puudub õigus öelda üürileping üles kui rikkumine on lõpetatud ja puudub alus arvata, et see võib korduda.

Samas ei nähtu VÕS § 315 lõike 1 punkti 1 sõnastusest, kui täpne peab olema üürnikule esitatavas hoiatuses kirjeldatud kohustuse rikkumine. Sättest ei nähtu, kas hoiatus peab sisaldama viidet konkreetsele rikkumisele või selle liigile. Seega ei ole VÕS § 315 lõige 1 punkti 1 sõnastus piisavalt selge, et tuvastada üürileandja poolse hoiatuse täpset sisu. Autor on seisukohal, et kui lähtuda Võlaõigusseaduse kommentaarides väljendatud seisukohast, et üürileandja peab lepingu erakorralise ülesütlemise õiguse tekkimise eeldusena hoiatama üürnikku ning üürnik peab ka peale hoiatamist panema toime sama rikkumise või jätkama sama kestva rikkumise toimepanemist, on vaja VÕS § 315 lõike 1 sõnastust täpsustada. Autor pakub välja, et VÕS § -i 315 lõike 1 p 1 uus sõnastus võiks olla järgnev: Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik või asja allkasutaja rikub üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt hoiatuses nimetatud käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 või 3 sätestatud kohustusi.

¹⁷¹ H. Blank. Blank/Börstinghaus (viide 17), § 543 / Rn. 185.

¹⁷² R. Schulze, H. Grziwotz, R. Lauda. Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentiertes Vertrags und Prozessformularbuch. 2. Auflage. Nomos. 2014, Rn. 19 – 20. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/form/SchuGrzLauFbBGB_2/BGB/cont/SchuGrzLauFbBGB.BG_B.p543.gIA.htm (15.03.2016).

¹⁷³ Saksa keeles on kasutatud sõna „gleichartig,“ mis tähendab: samalaadne, ühelaadiline, sarnane.

¹⁷⁴ H. Blank. Schmidt-Futterer (viide 19), § 543 / Rn. 202.

5.3 Üürnikule täiendava tähtaja andmise kohustus enne VÕS § 315 lõike 1 alusel üürilepingu üles ütlemist

VÕS § 315 lõikest 1 ei tulene üürileandjale täiendava tähtaja andmise kohustust, kui üürileandja ütleb üürilepingu erakorraliselt üles. Seega tuleks VÕS § 315 lõiget 1 grammatiliselt tõlgendades asuda seisukohale, et üürileandja ei pea üürnikule andma täiendavat tähtaega rikkumise lõpetamiseks. Siiski on Riigikohus asunud seisukohale, et VÕS § 196 lõikes 2 on sätestatud kõikide kestvuslepingute suhtes üldreegel, mis kehtib niivõrd kuivõrd konkreetse erinormiga ei ole sätte kohaldumist välistatud. Riigikohus on leidnud, et üürilepingute ülesütlemise puhul ei ole välistatud VÕS § 196 lõike 2 kohaldumine.¹⁷⁵ Samas ei ole selge, kas VÕS § 196 lõike 2 kohaldamine on võimalik ka VÕS § 315 lõikes 1 nimetatud juhtumitel või on VÕS § 315 lõige 1 erand VÕS § 196 lõike 2 suhtes ning VÕS-i üldosast tulenev täiendava tähtaja andmise kohustus ei kohaldu üürisuhte lõpetamisel asja lepinguvastase kasutamise tõttu. Samuti tuleb tuvastada, kas üürileandja peab andma üürnikule täiendava tähtaja kui ta on üürnikku eelnevalt hoiatanud.

Võlaõigusseaduse kommentaarid ei sätesta, kas üürileandja peab üürnikule üürilepingut erakorraliselt üles öeldes andma täiendava tähtaja või mitte. Võlaõigusseaduse kommentaaride kohaselt reguleerib VÕS § 315 lõige 1 ülesütlemisaluseid ja seda, kas ülesütlemisõiguse tekkimise eeldusena peab üürileandja andma üürnikule rikkumise lõpetamiseks täiendava tähtaja ja kas see peab tulemusteta mööduma.¹⁷⁶ Tegelikult reguleerib VÕS § 315 lõige 1 vaid hoiatuse andmise kohustust.

Riigikohus on asunud seisukohale, et kuna üürisuhe on oma olemuselt kestvussuhe,¹⁷⁷ siis tuleb üürilepingu ülesütlemisel lisaks üürilepingu osa sätetele arvestada ka kestvuslepingu erakorralise ülesütlemise üldalustega, mis tulenevad VÕS §-st 196. Eelkõige on peetud silmas üürileandja kohustust anda üürnikule täiendav tähtaeg oma kohustuse täitmiseks.¹⁷⁸ Järelikult tuleb pigem jaatada VÕS § 196 rakendumine üürisuhetele. Riigikohus on asunud seisukohale, et kui mõjuvaks põhjuseks üürilepingu üles ütlemiseks on üürniku poolne üürilepingu rikkumine, tuleb täiendavalt rakendada VÕS § 196 lõikes 2 sätestatud.¹⁷⁹ Järelikult ei pruugi VÕS § 196 rakendada kõikidele erakorralistele üürilepingu ülesütlemistele, näiteks kui üürnik ütleb üürilepingu üles, kuna üürileandja ei võimalda talle asja kasutamist. VÕS § 315 lõikes 1

¹⁷⁵ K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses, lk 25.

¹⁷⁶ K. Paal. VÕS II komm vlj. § 315 / p. 3.

¹⁷⁷ RKTko 20.12.2004, 3-2-1-146-04, p. 22.

¹⁷⁸ RKTko 09.03.2006, 3-2-1-2-06, p. 14.

¹⁷⁹ RKTko 21.05.2004, 3-2-1-62-04, p. 13.

p-de 1 - 3 alusel üürilepingu ülesütlemiste eelduseks on kõikidel juhtudel üürniku poolne talle pandud kohustuse rikkumine, mistõttu tuleb asuda seisukohale, et üürilepingut VÕS § 315 alusel erakorraliselt üles öeldes tuleb arvestada VÕS §-s 196 sätestatuga.

Riigikohus lahendas kaasust, kus üürileandja esitas hagiavalduse, millega palus lõpetada üürileping üürnikuga ja tõsta üürnik eluruumist välja. Riigikohus asus seisukohale, et kui mõjuv põhjus seisneb selles, et teine lepingupool rikub lepingulist kohustust, võib VÕS § 196 lõike 2 kohaselt lepingu üles öelda alles pärast kohustuse rikkumise lõpetamiseks määratud mõistliku tähtaja tulemusteta lõppemist. Täiendava tähtaja andmisega saab üürnik niiöelda viimase võimaluse soorituse puudused kõrvaldada.¹⁸⁰ Järelikult ei või üürileandja öelda üürilepingut VÕS § 315 lõike 1 alusel üles enne, kui ta on andnud üürniku kohustuse rikkumise lõpetamiseks mõistliku täiendava tähtaja, mis on tulemusteta lõppenud. Seega on täiendava tähtaja andmise eesmärgiks anda üürnikule võimalus lõpetamaks kohustuse rikkumine täiendava tähtaja jooksul.

Ringkonnakohus on väljendanud seisukohta, et võlaõigusseaduse üldosa regulatsioonist tuleneb, et kui võlgnik täidab oma kohustuse täiendava tähtaja jooksul, ei saa teine lepingupool enam lepingust taganeda.¹⁸¹ Riigikohus on asunud seisukohale, et juhul kui üürnik kõrvaldab rikkumise määratud tähtaja jooksul, siis tulenevalt VÕS § 316 lõikest 2, ei ole üürileandjal õigust üürilepingut üles öelda.¹⁸² Kuigi Riigikohus on eeltoodud seisukohta väljendanud analüüsides VÕS § 316 alusel üürilepingu erakorralist üles ütlemist, siis sarnaselt VÕS §-le 315 ei sisaldu ka VÕS §-s 316 nõuet täiendava tähtaja andmiseks. Seega võib analoogia korras tugineda eeltoodud Riigikohtu seisukohale. Kuivõrd üürileandjal ei ole üürilepingu erakorralise üles ütlemise õigust olukorras, kus üürnik lõpetab rikkumise täiendava tähtaja jooksul, siis on täiendava tähtaja andmise eesmärgiks anda üürnikule viimane võimalus lõpetada kohustuse rikkumine.

Riigikohus on asunud seisukohale, et hea usu põhimõttest lähtudes tuleks kohustust rikkunud poolele tähtaja määramisel arusaadavaks teha, et tähtaja tulemusteta möödudes, võib vastaspool lepingus taganeda.¹⁸³ Järelikult on täiendava tähtaja andmise üheks eesmärgiks anda üürnikule mõista, et juhul, kui ta jätkab oma kohustuse rikkumist, öeldakse üürileping erakorraliselt üles ning ta peab eluruumist lahkuma. Lisaks sellele leidis Riigikohus, et täiendava tähtaja andmine peaks kõrvaldama ka lepingust taganeda sooviva poole ebakindluse

¹⁸⁰ RKTko 04.04.2005, 3-2-1-24-05, p. 25.

¹⁸¹ P. Varul, VÕS I komm vlj. § 116 / p. 4.4.2.

¹⁸² RKTko 04.04.2005, 3-2-1-24-05, p. 25.

¹⁸³ RKTko 04.04.2005, 3-2-1-24-05, p. 25.

selle suhtes, kas vastaspoole rikkumist saab ikka lugeda oluliseks.¹⁸⁴ Seega on täiendava tähtaja andmise eesmärgiks anda üürileandjale kindlus selles osas, et kuna üürnik ei ole täiendava tähtaja jooksul kohustuse rikkumist lõpetanud, siis on üürileandjal alus üürilepingu erakorraliseks ülesütlemiseks.

VÕS § 196 lõike 2 teise lause kohaselt ei ole täiendava tähtaja määramine vajalik VÕS § 116 lõike 2 punktides 2 – 4 sätestatud juhtudel ehk juhul, kui kohustust rikutakse olulisel määral. Ka Riigikohus on kinnitanud, et üürilepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral ei ole vaja täiendavat tähtaega määrata VÕS § 116 lõike 2 p-des 2 - 4 viidatud asjaoludel.¹⁸⁵ Seega ei pea üürileandja andma üürnikule rikkumise lõpetamiseks täiendavat tähtaega, kui esinevad VÕS § 116 lõike 2 p-des 2 - 4 sätestatud asjaolud.

Samas on ringkonnakohus on leidnud, et kuna kohtumenetluse käigus vabastasid allkasutajad eluruumi, oli kohustuse rikkumine, mis seisnes üürileandja nõusolekuta asja allkasutusse andmises, hõlpsasti kõrvaldatav. Seega ei saanud üürniku poolt lepingu rikkumine asja allkasutusse andmisega olla niivõrd häiriv, et andis ülesütlemiseks aluse VÕS § 315 lõike 1 p 3 järgi ilma VÕS § 196 lõike 2 kohaselt mõistlikku tähtaega rikkumise kõrvaldamiseks andmata.¹⁸⁶ VÕS 315 lõige 1 p 3 sätestab küll üürilepingu erakorralise ülesütlemise eelduseks üürileandja või naabrite häirituse, kuid häiritusega ei ole seotud täiendava tähtaja andmine. Seega peab ringkonnakohus olema käsitlenud häirimist kui üürnikule kohustuse rikkumist üldiselt VÕS 315 lõike 1 kontekstis, näiteks peaks ringkonnakohus jõudma samale järeldusele ka hoolsuskohustuse rikkumise korral. Järelikult ei pea üürileandja VÕS 315 lõike 1 alusel üürilepingut erakorraliselt üles öeldes üürnikku hoiatama, kui kohustuse rikkumine on niivõrd häiriv või niivõrd raske. Autori hinnangul peaks taoliseks rikkumiseks olema VÕS § 315 lõike 1 p-s 2 sätestatud olulisel määral kohustuse rikkumine. Järelikult ei pea lähtuvalt kohtupraktikast üürileandja andma üürnikule täiendavat tähtaega kohustuse rikkumise korral, kohustust rikuti olulisel määral või tahtlikult.

Samale seisukohale on jõudnud Kaupo Paal oma magistritöös. Kaupo Paal on väljendanud seisukohta, et ilmselt ei kohaldu VÕS § 196 lõige 2 kõikide üürilepingu erakorralise ülesütlemise aluste puhul. VÕS § 315 lõike 1 punkt 1 eristub punktist 2 selle poolest, et punkti 1 raames on ülesütlemisalusega tegemist siis, kui üürnik üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt kohustust rikub. Punkti 2 kohaselt piisab ülesütlemiseks ka

¹⁸⁴ RKTko 04.04.2005, 3-2-1-24-05, p. 25.

¹⁸⁵ RKTko 16.06.2010, 3-2-1-54-10, p. 14; RKTko 12.04.2006, 3-2-1-20-06, p. 12.

¹⁸⁶ TlnRnKo 19.08.2008, 2-05-16521.

vaid tahtlikult või olulisel määral kohustuse rikkumisest. Punktide 1 ja 2 sõnastusi võrreldes tuleb asuda seisukohale, et punkt 2 on erinorm VÕS § 196 lõike 2 ees ning VÕS § 315 lõike 1 p 2 välistab VÕS § 196 lõikes 2 sätestatud täiendava tähtaja andmise kohustuse.¹⁸⁷ Eeltoodud seisukoht kinnitab autori poolt järelдат, et üürileandja ei pea andma täiendavat tähtaega kohustuse rikkumise lõpetamiseks, kui üürnik rikub kohustust tahtlikult või olulisel määral.

Käesoleva töö raames on oluline analüüsida ka VÕS § 116 lõike 2 p 3 vahekorda VÕS § 116 lõikes 4 sätestatuga. VÕS § 116 lõige 4 välistab lepingust taganemise täiendavat tähtaega andmata, kui ilma selleta kaasneks lepingust taganemise korral lepingut rikkunud poolele ebaproportsionaalselt suur kahju. Seega võib esineda olukord, kus ühelt poolt ei pea üürileandja tahtlikku rikkumise korral tulenevalt VÕS § 196 lõikest 2 ja VÕS § 315 lõike 1 p-st 2 andma täiendavat tähtaega rikkumise lõpetamiseks, kuid teiselt poolt on üürileandja VÕS § 116 lõike 4 alusel kohustatud ebaproportsionaalselt suure kahju korral andma täiendava tähtaja. Kuivõrd kohustus anda üürilepingu erakorralise ülesütlemise korral täiendav tähtaeg tuleneb VÕS-i üldosa regulatsioonist, siis ilmselt kohaldub ka VÕS § 116 lõige 4 kohaldub ka üürilepingutele. Juhul, kui VÕS § 116 lõige 4 kohaldub ka üürilepingu ülesütlemisele tahtliku kohustuse rikkumise tõttu, võib üürileandja olla kohustatud ka tahtliku kohustuse rikkumise korral andma üürnikule täiendava tähtaja. Sellist regulatsiooni aga VÕS § 315 lõikest 1 ei tulene ning selleni on võimalik jõuda vaid läbi mitme paragrahvi koos tõlgendamise ning ka siis ei ole võimalik võtta õiguspraktikale tuginevat tõsikindlat seisukohta. Seega on ebaselge, kas kohustust tahtlikult rikkunud üürnikule tuleb anda täiendav tähtaeg kohustuse rikkumise lõpetamiseks või mitte.

Samuti on oluline tuvastada, kas hoiatuse ja täiendava tähtaja andmise näol on tegemist alternatiivsete eeldustega või võib üürileandja olla kohustatud andma üürnikule mõlemad. VÕS § 315 lõike 1 p 1 kohaselt on üürileandja kohustatud üürniku eelnevalt hoitama. Eelnevalt on tuvastatud, et VÕS § 196 lõikest 2 tuleneb üürileandjale kohustus anda üürnikule täiendav tähtaeg, kui mõjuv põhjus seisneb selles, et üürnik rikub lepingulist kohustust. Tõlgendades eeltoodud paragrahve koos, jääb mulje, justkui oleks üürileandja kohustatud VÕS § 315 lõike 1 p 1 alusel üürilepingut üles öeldes andma üürnikule nii hoiatuse kui ka täiendava tähtaja.

Eesti õiguskirjanduses ja ega kohtupraktikas ei ole analüüsitud, kas üürileandja on kohustatud andma üürnikule enne üürilepingu ülesütlemist nii täiendava tähtaja kui ka hoiatuse. Saksa

¹⁸⁷ K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses, lk 26.

õigus teeb selgelt vahet täiendava tähtaja andmise kohustusel ja hoiatuse andmise kohustusel, neid antakse erinevat laadi rikkumiste puhul. BGB § 543 kommentaaride kohaselt antakse täiendav tähtaeg üürnikule juhul, kui rikkumine on selline, mille lõpetamiseks tuleb tarvitusele võtta mingeid abinõusid ehk käituda mingil viisil ja teha mingeid tegusid. Hoiatus antakse üürnikule sellisel juhul, kui kohustuse rikkumine lõpetamine on koheselt võimalik, näiteks häiriva lärmi tegemise lõpetamine.¹⁸⁸ Seetõttu ei saa tugineda Saksa õiguskirjandusele ja kohtupraktikale, tuvastamaks, kas üürileandja on VÕS § 315 lõike 1 p alusel üürilepingut erakorraliselt üles öeldes kohustatud üürnikku eelnevalt hoiatama ning andma lisaks ka täiendava tähtaja. Samas on Eesti õiguspraktika kohaselt nii täiendava tähtaja andmise kohustuse kui ka hoiatuse andmise eesmärgiks teha kohustust rikkunud poolele selgeks, et tähtaja möödudes või hoiatusele vaatamata rikkumise jätkumisel võib üürileandja lepingu lõpetada.¹⁸⁹ Seetõttu on autor seisukohal, et üürniku eelneval hoiatamisel ei pea üürileandja andma üürnikule täiendavat tähtaega. Samas ei ole võimalik autori järeldust kinnitada ei VÕS sõnastusest, kohtupraktikast ega õigusalasest kirjandusest. Seetõttu nendib autor, et VÕS § 315 lõike 1 sõnastus on täiendava tähtaja ja hoiatuse andmise kohustuse andmise omavahelise suhestumise küsimuses ebaselge. Vastavalt jääbki ebaselgeks, kas üürileandja peab üürieseme lepingule mittevastava kasutamise korral andma üürnikule nii hoiatuse ka täiendava tähtaja.

Üldjuhul ei pea kohustust tahtlikult või olulisel määral rikkunud üürnikule andma rikkumise kõrvaldamiseks täiendavat tähtaega. Siiski tuleb kaaluda, kas VÕS § 116 lõikest 4 tulenevalt võiks üürileandja olla kohustatud andma mõningatel juhtudel ka tahtlikult või olulisel määral kohustust rikkunud üürnikule täiendava tähtaja. Seega on ebaselge, kas ja millal võiks üürileandja olla kohustatud anda tahtlikult või olulisel määral kohustust rikkunud üürnikule täiendava tähtaja. Samuti ei ole selge, kas üürileandja on kohustatud VÕS 315 lõike 1 p 1 alusel üürilepingu üles öeldes üürnikku eelnevalt hoiatama ning lisaks sellele andma talle veel täiendava tähtaja rikkumise lõpetamiseks.

Juhul, kui seadusandja eesmärgiks oli, et üürileandja on kohustatud VÕS 315 lõike 1 p 1 alusel üürilepingu üles öeldes üürnikku eelnevalt hoiatama ning lisaks andma talle veel täiendava tähtaja rikkumise lõpetamiseks, ei ole vajalik kehtivat regulatsiooni selles osas muuta. Kui see aga seadusandja eesmärgiks ei olnud, on vajalik oleks muuta VÕS §-i 315. Autor pakub välja, et VÕS § -i 315 võiks täiendada lõikega 3, mille sõnastus võiks olla järgnev: Lõike 1 p 1

¹⁸⁸ F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg (viide 145), § 543 / Rn. 62.

¹⁸⁹ F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg (viide 145), § 543 / Rn. 63.

alusel üürilepingut erakorraliselt üles öeldes ei ole üürileandja kohustatud andma üürnikule täiendavat tähtaega.

6 KOKKUVÕTE

VÕS § 315 lõige 1 sätestab üürileandja õiguse öelda üürileping üles asja lepinguvastase kasutamise korral. Samas ei ole Eesti õiguskirjandus üürieseme lepinguvastast kasutamist põhjalikult käsitletud, mistõttu on üürilepingu lepinguvastase kasutamise sisustamine Eesti õiguspraktikas ebaselge. Töös on analüüsitud VÕS § 315 lõike 1 kohaldamist eluruumide lepinguvastase kasutamise korral. Töö esimeseks eesmärgiks oli tuvastada, kas VÕS § 315 lõike 1 sõnastusest nähtuvad kõik VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused. Töö teiseks eesmärgiks oli tuvastada, kas VÕS § 315 lõikes 1 sätestatud ülesütlemise aluste eelduste sisu on kooskõlas õigusselguse põhimõttega.

Esimeses peatükis analüüsiti üürilepingu ülesütlemist VÕS § 315 lõike 1 alusel seetõttu, et üürnik rikub kohustust kasutada asja hoolikalt. Asja hoolikalt kasutamise kohustus tuleneb VÕS § 276 lõikest 2. Analüüsi tulemusena on tuvastatud, et hoolsuskohustuse sisu ega selle rikkumist ei ole võimalik VÕS § 276 lõiget 2 grammatiliselt tõlgendades üheselt mõista. Hoolsuskohustus tähendab üürniku kohustust kasutada üürieset nagu tavaline hoolikas üürnik asja kasutaks ning vältida seeläbi üüriesemele kahju tekkimist. Samas hõlmab see ka kohustust kõrvaldada üürieseme pisipuudused ja kohustust teavitada üürileandjat, kui üüriese on ohustatud. Selliseid üürniku hoolsuskohustuse elemente ei ole aga võimalik VÕS § 276 lõiget 2 grammatiliselt tõlgendades üheselt tuvastada.

Samuti on autor tuvastanud, et üürnik peab enda hoolsuskohustusest tulenevalt võtma kasutusele meetmeid enda elutegevusest tulenevate kahjustuste vähendamiseks või ära hoidmiseks. Kui aga eluruumis suitsetamisest kaasneb eluruumile kahjulikke tagajärgi, mida ei ole võimalik pisipuuduste kõrvaldamise raames kõrvaldada, siis tuleb seda pidada üürniku hoolsuskohustuse rikkumiseks. Samas ei nähtu ka antud eeldus sõnaselgelt VÕS § 276 lõike 2 sõnastusest. Autor on tuvastanud ka, et hoolsuskohustuse rikkumise alusel üürilepingu ülesütlemise eelduseks võib olla üürieseme ohustatus. Samas ei ole seda võimalik üheselt VÕS § 315 lõike 1 sõnastusest kinnitada. Seetõttu on autor seisukohal, et VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eeldused on ebaselged. Vastavalt on vajalik VÕS § 315 lõike 1 sõnastust täpsustada. Autor teeb ettepaneku sätestada VÕS § 276 lõikes 2, et üürnik peab kasutama asja hoolikalt ja vältima üürieseme ohustamist, kahjustamist ja hävitamist. Samuti võiks VÕS-i 15. peatükki lisada sätte, mis lubab üürileandjal üürilepingus reguleerida üüriesemel suitsetamist.

Teises peatükis analüüsiti üürilepingu ülesütlemist VÕS § 315 lõike 1 alusel seetõttu, et üürnik rikub kohustust kasutada asja vastavalt sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti.

Autor on tuvastanud, et Eesti õiguses tuleks eluruumi sihtotstarbelise kasutuse alla lugeda ka isiku tööga seotud tegevuste läbiviimist kuni eluruumi kasutatakse esmajoones elamiseks. Samas kuna VÕS ei sätesta ei sihtotstarbe mõistet ega milliseid tegevusi tuleb pidada eluruumi sihtotstarbelise kasutamise hulka kuuluvaks, siis ei ole on autori hinnangul ebaselge VÕS § 276 lõikes 2 sätestatud üürniku kohustus kasutada üüriest vastavalt sihtotstarbele. Vastavalt tuleks autori hinnangul õigusselguse huvides VÕS § 276 sätestada, milliseid tegevusi loetakse eluruumi sihtotstarbele vastava kasutamise hõlmatuks.

Kuigi VÕS § 276 lõikest 2 ja § 315 lõikest 1 tuleneb kohustus kasutada eluruumi vastavalt selle sihtotstarbele, erineb õigusteooria ja –praktika selle osas, kas üüriese hooajaline kasutamine on asja sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumine. Ka ei ole Eesti õiguses võimalik lõplikult tuvastada, kas üüriese sihtotstarbele mittevastava kasutamise tõttu VÕS § 315 lg 1 alusel üürilepingu ülesütlemiseks peab asja kasutus ohustama ka üüriest või rikkuma korteriomanike või majaanike huve. Autori hinnangul ei tohiks VÕS § 315 lõike 1 kaitsealasse kuuluda olukord, kus üürnik rikub kohustust kasutada asja sihtotstarbeliselt, kuid üüriest ei ohustata ega tegevusel pole mõju väljapoole eluruumi ehk sellega ei rikuta teiste korteriomanike ega majaanike huve. Seda seisukohta kinnitab ka, et üüriese sihtotstarbelise kasutamise kohustuse eesmärgiks on tagada üüriese säilimine, üürileandjale kahju tekkimise vältimine ning teiste korteriomanike ja majaanike huvide kaitse. Samas ei nähtu sellist nõuet kohtupraktikast ega seaduse sõnastusest. Seetõttu on autori hinnangul VÕS § 276 lg 2 ja § 315 lõike 1 sõnastus ebaselge. Õigusselguse tagamiseks on vajalik VÕS § 276 sõnastust täpsustada selliselt, et sellest nähtuks, et üürnikupoolne asja kasutus peab vastama sihtotstarbele, millest üürileandmisel lähtuti ning sätestada VÕS §-s 276 tegevused, mis loetakse eluruumi sihtotstarbele vastava kasutamise hõlmatuks.

Lähtuvalt õigusteooriast tuleb pidada eluruumi sihtotstarbega kooskõlas olevaks eluruumis selliste äriliste tööde tegemine, mis ei kahjusta eluruumi ülemäära ega millega ei kaasne teisi mõjutusi üüriesele ega teistele majaanikele, võrreldes eluruumi ainult elamiseks kasutamisest. Samuti on võimalik loomade pidamine eluruumis sõltuvalt selle mõjust üürileandjale, teistele korteriomanikele ja majaanikele ning üüriese säilimisele. Samas ei nähtu eeltoodud reeglid selgelt VÕS § 276 lõike 2 ega VÕS § 315 lõike 1 sõnastusest. Seetõttu on VÕS § 276 lõike 2 ja VÕS § 315 lõike 1 sõnastus ebaselge. Autori hinnangul tuleb õigusselguse tagamiseks sätestada VÕS §-s 276 tegevused, mis loetakse eluruumi sihtotstarbele vastava kasutamise hõlmatuks.

Kolmandas peatükis analüüsiti üürilepingu ülesütlemist VÕS § 315 lõike 1 alusel seetõttu, et üürnik rikub kohustust arvestada majaelanike ja naabrite huvidega. Analüüsi tulemusena on tuvastatud, et majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse kaitsealasse kuuluvad nii sama maja elanike kui ka teiste korteriomanike ja kasutajate huvid. Samas ei ole VÕS § 276 lõike 3 sõnastusest täielikult selge, kas kaitsealasse kuuluvad ka naabermaja või -hoone elanikud ja kasutajad. Lähtuvalt sätte eesmärgist teeb autor ettepaneku õigusselguse eesmärgil parandada VÕS § 276 lõike 3 sõnatust järgmiselt: Elu- ja äriruumi üürnik peab arvestama sama maja elanike, korteriomanike ja kasutajate huvidega.

Majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustuse sisuks kohustus käituda korrektselt ja majaelanikes ja naabritest hoolivalt, sh nende rahu mitte häirivalt ega neile kahju tekitavalt. Samas ei ole VÕS § 276 lõike 2 sisu selge, kas ja mis tingimustel on pooltel õigus täpsustada majaelanike ja naabrite huve maja kodukorras. Seega ei ole selge, kas VÕS § 315 alusel on üürileandjal õigus üürileping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik rikub maja kodukorda. Samuti ei ole Eesti õiguses üheselt selge, kas majaelanike ja naabrite huvidega arvestamise kohustust on võimalik rikkuda kui üürniku käitumine ei avalda mõjusid väljapoole üürieset. Antud küsimuses on seisukohad vastuolulised. Autor teeb ettepaneku täpsustada VÕS § 276 lõike 3 sõnastust täpsustusega, kas ja mis ulatuses on pooltel ja maja elanikel võimalik täpsustada majaelanike ja naabrite huve ning sätestada VÕS §-s 276 näitlik loetelu, millised tegevused loetakse eluruumis olevat kooskõlas majaelanike ja naabrite huvidega või millised tegevused neid rikuvad.

Neljandas peatükis analüüsiti üürilepingu ülesütlemist VÕS § 315 lõike 1 alusel seetõttu, et üürnik rikub kohustust küsida asja allkasutusse andmiseks üürileandjalt nõusoleku. Autor on tuvastanud, et eluruumi üürilepingu olemusest tuleneb üürniku õigus ajutiselt majutada üüripinnal ka teisi isikuid tingimusel, et ajutine majutamine ei muutuks üürieseme alaliseks kaaskasutuseks. Samas ei nähtu VÕS § 315 lg 1 punkti 3 sõnastusest selline ajutise ja alalise allkasutuse vahetegemine. Seetõttu ei ole VÕS § 315 lg 1 punkti 3 sõnastus selge. Autor soovib õigusselguse huvides sätestada VÕS-s tegevused, mida loetakse alaliseks allkasutusse andmiseks või sätestada tegevused, mis loetakse eluruumi kasutamiseга hõlmatuks.

Samuti ei tulene VÕS § 315 lõike 1 punktist 3 üheselt, milles peab seisnema üürieseme õigustamatu allkasutusse andmise korral häiring üürileandjale või majaelanikele, mille tõttu võib üürileandja üürilepingu erakorraliselt üles öelda. Autor on tuvastanud, et VÕS § 315 lõike 1 punkti 3 alusel üürilepingu ülesütlemiseks on vajalik, et üürniku poolt õigustamatu

üürieseme allkasutusse andmine on põhjutanud häiringu või raske tagajärje. Samas ei nähtu selline nõue selgelt VÕS § 315 lõike 1 punkti 3 sõnastusest. Töö käigus tuvastati, et ebaselge regulatsioon on põhjutanud praktikas ka ebaõigeid lahendeid.

Viiendas peatükis analüüsiti hoiatuse ja täiendava tähtaja andmise kohustust ning üürniku kohustuste rikkumise olulisust ja tahtlikkust. VÕS § 315 lõige 1 punkt 2 ei sätesta selgelt, et kohustuse rikkumise olulise hindamisel tuleks lähtuda VÕS § 116 lõikest 2. Samas ei sätesta seadus muid aluseid, mille alusel hinnata üürniku poolse kohustuse rikkumise olulisust. VÕS § 116 lõike kohaldamise vastu räägib aga asjaolu, et VÕS § 116 lõige 2 p 3 hõlmab endas ka kohustuse tahtlikku rikkumist, kuigi VÕS § 315 lõige 1 punkti 2 sõnastuses on rikkumise oluline määr ning tahtlikkus sätestatud alternatiivselt. Seega on ebaselge, mille alusel tuleks tuvastada, kas üürnik on rikkunud oma kohustust olulisel määral. Autori hinnangul tuleks VÕS § 315 lõige 1 punkti 2 täpsustada tingimustega, mille alusel hinnata üürniku kohustuse rikkumise olulisust.

Seevastu üürniku poolt kohustuse tahtliku rikkumise tuvastamiseks on võimalik tugineda VÕS § 104 lõigete 2 ja 5 suurele hulgale kohtupraktikale. Seetõttu on VÕS § 315 lõige 1 punkt 2 piisavalt selge ulatuses, milles see käsitleb üürniku kohustuse rikkumise tahtlikkust.

Ülesütlemisõiguse tekkimiseks peab üürileandja reeglina üürniku eelnevalt hoiatama. Samas ei nähtu VÕS § 315 lõike 1 punkti 1 sõnastusest, et üürilepingu ülesütlemise eelduseks on hoiatatava tegevuse sarnasus või samaliigilisus üürilepingu ülesütlemise aluseks oleva kohustuse rikkumisega. Seega ei ole VÕS § 315 lõige 1 punkti 1 sõnastus piisavalt selge, et tuvastada üürileandja poolse hoiatuse sisu ja täpsus. Autori hinnangul tuleks VÕS § 315 lõike 1 punkti 1 sõnastust täpsustada järgmiselt: Üürileandja võib üürilepingu üles öelda, kui üürnik või asja allkasutaja rikub üürilandja eelnevast kohustusest hoolimata jätkuvalt hoiatuses nimetatud käesoleva seaduse § 276 lõikes 2 ja 3 sätestatud kohustusi.

VÕS § 196 lõikest 2 tulenevalt peab üürileandja andma üürnikule täiendava tähtaja kohustuse rikkumise lõpetamiseks. Täiendavat tähtaega ei pea andma, kui esinevad VÕS § 116 lõike 2 p-des 2 - 4 sätestatud asjaolud või kui kohustust rikuti olulisel määral või tahtlikult. Autor on tuvastanud VÕS § 116 lõikest 4 tulenevalt võiks üürileandja olla kohustatud andma mõningatel juhtudel ka tahtlikult või olulisel määral kohustust rikkunud üürnikule täiendava tähtaja. Samas on ebaselge, kas ja millal võiks üürileandja olla kohustatud anda tahtlikult või olulisel määral kohustust rikkunud üürnikule täiendava tähtaja. Samuti ei ole selge, kas üürileandja on kohustatud VÕS 315 lõikel p 1 alusel üürilepingu ülesse öeldes üürnikku

eelnevalt hoiatama ning lisaks sellele andma talle veel täiendava tähtaja rikkumise lõpetamiseks.

Juhul, kui seadusandja eesmärgiks oli, et üürileandja on kohustatud VÕS 315 lõike 1 p 1 alusel üürilepingu üles öeldes üürnikku eelnevalt hoiatama ning lisaks andma talle veel täiendava tähtaja rikkumise lõpetamiseks, ei ole vajalik kehtivat regulatsiooni selles osas muuta. Kui see aga seadusandja eesmärgiks ei olnud, on vajalik oleks muuta VÕS §-i 315. Autor pakub välja, et VÕS § -i 315 võiks täiendada lõikega 3, mille sõnastus võiks olla järgnev: Lõike 1 p 1 alusel üürilepingut erakorraliselt üles öeldes ei ole üürileandja kohustatud andma üürnikule täiendavat tähtaega.

Käesolev töö on sisustanud üürileandja õigust öelda üürileping erakorraliselt üles, kui üürnik kasutab asja lepinguvastasel. Käesolev töö muudab selgemaks VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduste sisu ja muudab arusaadavamaks selle rakendamise võimalusi, aitamaks üürilepingu osapooltel paremini oma õigusi ja kohustusi määrata. Seejuures tehakse käesolevas töös ettepanekuid VÕS-i regulatsiooni täiendamiseks, et tagada selle sõnastuse parem vastavus õigusselgusele. Kuigi käesolev töö tegeleb paljude lepinguvastast kasutamist puudutavate probleemidega, on käesoleva töö eesmärgiks olnud tuvastada VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduste õigusselgus. Kuna käesoleva töö eesmärgiks pole olnud nende eelduste sisu piiride täpsem tuvastamine, siis on võimalik jätkuvalt täpsustada nende eelduste sisu. Seega loodab käesoleva töö autor, et tema töö tulemusi võetakse praktilisse kasutusse ning need on aluseks edasisele VÕS § 315 lõike 1 kohaldamise eelduste analüüsimisele.

7 DIE AUßERORDENTLICHE KÜNDIGUNG DES WOHNRAUMMIETVERTRAGS BEIM VERTRAGSWIDRIGER GEBRAUCH. ZUSAMMENFASSUNG

In der vorliegenden Masterarbeit wird die außerordentliche Kündigung der Wohnraummietvertrag nach dem Paragraph 315 Abs. 1 des Schuldrechtsgesetzes (weiterhin VÖS) analysiert. In der Masterarbeit analysiert man ob die Voraussetzungen der Kündigung nach VÖS § 315 Abs. 1 klar sind. Das Ziel der Masterarbeit ist herauszufinden, ob alle Voraussetzungen des VÖS § 315 Abs. 1 sich aus der Formulierung des Paragraphs ergeben und ob es im Einklang mit der Recht Klarheit steht. Wenn die Regulation unklar ist, schlägt der Autor die Möglichkeiten vor, wie man die Regulation klarer machen kann.

Wenn der Mieter die Mietsache vertragswidrig gebraucht, hat der Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach VÖS § 315 Abs. 1. Nach VÖS § 315 Abs. 1 Punkten 1 bis 3 hat der Vermieter das Recht zur außerordentlichen Kündigung, wenn:

1. Der Mieter ihm nach VÖS § 276 Abs. 2 oder 3 obliegenden Pflicht auch nach der Abmahnung verletzt;
2. Der Mieter ihm nach VÖS § 276 Abs. 2 oder 3 obliegenden Pflicht in erheblichen Maße oder vorsätzlich verletzt;
3. Der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt und deswegen ist der Vermieter oder die Hausbewohner so belastet, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses vom Vermieter nicht zugemutet werden kann.

Nach VÖS § 276 Abs. 2 und 3 muss der Mieter:

1. die Mietsache mit Sorgfalt und nach der Verwendungszweck, dem man im Vertrag vereinbart hat benutzen;
2. muss auf andere Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Im estnischen Recht sind nach VÖS § 275 die abweichenden Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters nichtig, wenn sie in Mietverträgen über Wohnräume enthalten sind.

Die Masterarbeit besteht aus fünf Teilen. In dem ersten Kapitel der Masterarbeit analysiert man die Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags nach VÖS § 315 Abs. 1, weil der Mieter ihm nach VÖS § 276 Abs. 2 obliegende Sorgfaltspflicht verletzt. Im Rahmen des Kapitels werden das Ziel und der Inhalt der Sorgfaltspflicht analysiert. Danach

analysiert man, was für eine Verletzung der Sorgfaltspflicht die außerordentliche Kündigung nach VÕS § 315 Abs. 1 rechtfertigt. Nach VÕS § 276 Abs. 2 ist der Mieter verpflichtet die Wohnung sorgfältig und pfleglich behandeln. Gemäß VÕS § 334 Abs. 1 muss der Mieter die Mietsache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertraglich bestimmten Gebrauch ergibt. Zum vertraglichen Gebrauch gehören unvermeidlich gewisse Gebrauchs- und Verschleißspuren an der Mietsache.

Der Inhalt der Sorgfaltspflicht ist aber nicht ausdrücklich gesetzlich festgelegt. Wenn man VÕS § 276 Abs. 2 grammatisch interpretiert, kommt man nicht auf eine einheitliche Definition der Sorgfaltspflicht. Um den Inhalt der Sorgfaltspflicht zu verstehen, muss man zuerst das Ziel der Sorgfaltspflicht und andere Paragraphen des Schuldrechtgesetzes analysieren. Sorgfaltspflicht dient den Schutzzweck der Mietsache. Als Ergebnis der Analyse versteht man, dass unter der Sorgfaltspflicht gehören auch: i) die Pflicht kleinere Schäden von die Mietsache abzuwenden; und ii) die Pflicht dem Vermieter bei auftretende Mängel, die der Mieter selber nicht zu beseitigen hat dem Vermieter zu melden. Deswegen ist es unklar, was für eine Pflicht die Sorgfaltspflicht, die im VÕS § 276 Abs. 2 ist und deswegen ist es schwer zu sagen was für eine Pflichtverletzung die außerordentliche Kündigung rechtfertigt.

Es gibt einige Probleme im Bereich der außerordentlichen Kündigung der Wohnraummietverträge wegen der Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht. Es ist unklar, ob eine Voraussetzung der außerordentlichen Kündigung wegen der Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht ist die Gefährdung der Mietsache. BGB § 543 Abs. 2 P. 2 ist eine der Grundlagen des estnischen Paragraphen VÕS § 315 Abs. 1. Nach der Kündigung nach BGB § 543 Abs. 2 P. 2 hat der Vermieter ein Kündigungsrecht, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.

Auch nach der Analyse kann man nicht endgültig sagen, ob man im estnischen Recht tatsächlich die Gefährdung der Mietsache nicht als eine Voraussetzung der außerordentlichen Kündigung festgelegt hat oder ob die Gefährdung der Mietsache eine Voraussetzung sein soll. Wenn man VÕS § 276 Abs. 2 und § 315 Abs. 1 mit dem Zweck der Sorgfaltspflicht interpretiert, kommt man auf das Ergebnis, dass ein Kündigungsgrund sollte nicht schon dann vorliegen, wenn der Mieter seine Sorgfaltspflicht verletzt. Vielmehr sollte die Sorgfaltspflichtverletzung eine Gefährdung der Mietsache zur Folge haben. Deswegen ist der Autor in der Meinung, dass die Regulation unklar ist.

Im zweiten Teil der Magisterarbeit analysiert man die Kündigung nach VÖS §315 Abs. 1, weil der Mieter ihm nach VÖS § 276 Abs. 2 obliegende Pflicht den vertragsgemäßen Gebrauch einzuhalten verletzt. Im Rahmen des Kapitels werden das Ziel und der Inhalt des vertragsgemäßen Gebrauchs analysiert. Danach analysiert man, was für eine Verletzung des vertragsgemäßen Gebrauchs die außerordentliche Kündigung nach VÖS § 315 Abs. 1 rechtfertigt. Der Inhalt des vertragsgemäßen Gebrauchs richtet sich in erster Linie nach den Abreden der Parteien und die tatsächliche Wille der Vertragsparteien. Ist eine Wohnung vermietet, so sollten die Räume nicht gewerblich genutzt werden. Der Mieter ist verpflichtet, den vertragsgemäßen Gebrauch einzuhalten. Ein vertragswidriger Gebrauch liegt vor, wenn die Räume entgegen den vertraglichen Vereinbarungen genutzt werden. Nutzt der Mieter die ausschließlich zu Wohnzwecken angemieteten Räume ohne Zustimmung des Vermieters zu anderen Zwecken, sollte dies einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache darstellen.

Wenn man die Paragraphen VÖS § 272 Abs. 1 und VÖS § 276 Abs. 2 grammatisch interpretiert, kommt man eher auf die Ergebnis, dass man das Wohnraum nur für leben benutzen sollte. Wenn man der Rechtsliteratur und Gerichtsurteile analysiert, kommt man auf das Ergebnis, dass ein vertragswidriger Gebrauch kann vorliegen, wenn der Mieter die Wohnung zu beruflichen Zwecken nutzt, muss aber nicht. Nicht jede berufliche Tätigkeit in der Wohnung ist verboten. Eine berufliche Mitbenutzung zählt oft zum Wohngebrauch. Dazu gehören die Ausübung beruflicher Tätigkeiten ohne Außenwirkung. Ein maßgebliches Kriterium ist, ob durch die berufliche Tätigkeit der Charakter der Wohnung als Mietwohnung verändert wird. Ist dies der Fall, handelt es sich um vertragswidrigen Gebrauch. Ein anderes maßgebliches Kriterium ist, ob durch die berufliche Tätigkeit die der Wohnung in Gefahr gestellt wird. Die berufliche Mitbenutzung lässt die rechtliche Einordnung der Mietsache als Wohnraum unberührt, solange der Wohngebrauch noch überwiegt. Ein Recht zur gewerblichen Mitbenutzung hat der Mieter allerdings nur dann, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnungsnutzung.

Wenn man die Paragraphen VÖS § 272 Abs. 1, § 276 Abs. 2 und § 315 Abs. 1 grammatisch interpretiert, kommt man nicht auf das Ergebnis, dass der Mieter das Recht hat irgendwelche berufliche Tätigkeiten im Wohnraum auszuüben. Um das zu verstehen, muss man noch der Rechtsliteratur und Gerichtsurteile zusammen mit dem Zweck dieser Pflicht interpretieren. Deshalb ist die Regulation unklar.

Das Halten von Kleintieren, zählt zum vertragsgemäßen Mietgebrauch. Solche Tiere kann der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters halten. Die Haltung größerer Tiere ist von einer Erlaubnis des Vermieters abhängig. Aus dem Mietvertrag folgt dem Mieter das Recht, aber keine Pflicht zum Gebrauch. Diese Aussage bestätigen sowohl die estnische als auch deutsche Rechtsliteratur. Doch sind die estnische Gerichtsurteile widersprüchlich und man könnte es interpretieren als der Mieter wäre verpflichtet die Mietsache ständiger Wohnsitz zu benutzen. Deshalb ist der Autor in der Meinung, dass der Regulation unklar ist.

Es gibt einige Probleme im Bereich der außerordentlichen Kündigung der Wohnraummietverträge wegen der Verletzung der obliegenden Pflicht von vertragsgemäßen Gebrauch einzuhalten. Es ist unklar, ob eine Voraussetzung der außerordentlichen Kündigung ist die Gefährdung der Mietsache. BGB § 543 Abs. 2 P. 2 ist eine der Grundlagen des estnischen Paragraphen VÕS § 315 Abs. 1. Nach der Kündigung nach BGB § 543 Abs. 2 P. 2 hat der Vermieter ein Kündigungsrecht, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache wegen der Verletzung der Pflicht von vertragsgemäßen Gebrauch erheblich gefährdet.

Auch nach der Analyse kann man nicht endgültig sagen, ob man im estnischen Recht tatsächlich die Gefährdung der Mietsache nicht als eine Voraussetzung der außerordentlichen Kündigung festgelegt hat oder ob die Gefährdung der Mietsache eine Voraussetzung sein soll. Wenn man VÕS § 276 Abs. 2 und § 315 Abs. 1 mit dem Zweck der Pflicht von vertragsgemäßen Gebrauch einzuhalten interpretiert, kommt man auf das Ergebnis, dass ein Kündigungsgrund sollte nicht schon dann vorliegen, wenn der Mieter nicht von vertragsgemäßen Gebrauch einhält. Vielmehr sollte die Verletzung der Pflicht eine Gefährdung der Mietsache zur Folge haben. Deswegen ist der Autor in der Meinung, dass die Regulation unklar ist.

Im dritten Teil der Magisterarbeit analysiert man die Kündigung nach VÕS §315 Abs. 1, weil der Mieter ihm nach VÕS § 276 Abs. 3 obliegende Pflicht auf andere Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen verletzt. Im Rahmen des Kapitels werden das Ziel und der Inhalt der Rücksichtnahmepflicht analysiert. Danach analysiert man, was für eine Verletzung der Rücksichtnahmepflicht rechtfertigt die außerordentliche Kündigung nach VÕS § 315 Abs. 1. Der Begriff des Hausfriedens wird im VÕS nicht definiert. Die Nutzung von Wohnräumen durch mehrere Mietparteien setzt ein gewisses Maß an Rücksichtnahme voraus. Der Mieter muss sich beim Gebrauch der Mieträume so verhalten, dass keiner des Hausbewohners, mehr als nach den Umständen unvermeidlich, gestört oder belästigt wird.

Der Autor hat herausgefunden, dass es drei verschiedene Möglichkeiten gibt, wen man unter die Nachbarn verstehen kann, auf denen der Mieter Rücksicht nehmen muss. Deswegen ist die Regulation unklar. Aus VÖS § 315 Abs. 1 und § 276 Abs. 3 kann man nicht einheitlich ableiten, auf denen der Mieter Rücksicht nehmen soll.

Die sogenannte Hausordnung ist in größeren Häusern üblich. Es ist aber unklar, ob die Verstöße gegen die Hausordnung die außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Allerdings könnten die Verstöße gegen die Hausordnung die außerordentliche Kündigung nur dann rechtfertigen, wenn die Hausordnung ein Teil des Mietvertrags ist oder durch eine Vereinbarung den Vertragsparteien ein Teil des Mietvertrages wird. Man kann aber aus dem VÖS § 315 Abs. 1 und § 276 Abs. 3, Rechtsliteratur und Gerichtsurteile nicht auf ein einheitliches Ergebnis kommen. Deswegen ist die Regulation unklar, weil es unklar ist, ob der Vermieter ein Recht auf eine außerordentliche Kündigung hat wenn der Mieter gegen die Hausordnung verstößt.

Die Voraussetzung der Kündigung ist ein beharrliches und rücksichtsloses Verhalten des Mieters. Hierzu zählen zum Beispiel andauernde Belästigungen anderer Hausbewohner. Auch Beleidigungen, tätliche Angriffe und sonstige Straftaten, die gegen andere Hausbewohner gerichtet sind, können eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Eine Störung des Hausfriedens liegt zum Beispiel vor, wenn der Mieter die Nachbarn wiederholt mit Lärm oder Gewaltandrohung belästigt.

Im vierten Teil der Magisterarbeit analysiert man die Kündigung nach VÖS §315 Abs. 1, weil der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt und deswegen ist der Vermieter oder die Hausbewohner so belastet, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses vom Vermieter nicht zugemutet werden kann. Im Rahmen des Kapitels werden die Probleme der Anwendungsbereich des Paragraphs 315 Abs. 1 P 3 analysiert. Im Rahmen des Kapitels werden das Ziel und der Inhalt der Pflicht vor die Gebrauchsüberlassung Erlaubnis zu Fragen analysiert. Danach analysiert man, was für eine unbefugte Gebrauchsüberlassung rechtfertigt die außerordentliche Kündigung nach VÖS § 315 Abs. 1.

Die Vorschrift besteht aus zwei Tatbestandselementen, nämlich der unbefugten Gebrauchsüberlassung als vertragswidrige Handlung des Mieters und der dadurch bedingten Belastung des Vermieters oder den Hausbewohner, so dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses von dem Vermieter nicht zugemutet werden kann. Die Tatbestandselemente müssen kumulativ vorliegen.

Der Mieter ist nach VÖS § 288 Abs. 1 verpflichtet vor die Gebrauchsüberlassung die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Hierzu zählen die Gebrauchsüberlassung der gemieteten Räume oder eines Teils der gemieteten Räume und die Aufnahme eines Dritten in die Wohnung. Doch hat der Mieter das Recht zur Aufnahme von den Besuchern für eine vorübergehende Zeit. Es ist aber nicht ausdrücklich gesetzlich festgelegt, wie man ständiges Leben in einem Wohnraum und das Besuchen in einem vorübergehende Zeit unterscheiden sollte. Deswegen ist der Paragraph 315 Abs. 1 und 288 Abs. 1 unklar.

Wenn man die Paragraphen VÖS § 288 Abs. 1 und VÖS § 315 Abs. 1 P. 2 grammatisch interpretiert, kommt man nicht auf das Ergebnis, ob die Belastung des Vermieters oder den Hausbewohnern, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unmöglich macht, aus die Tatsache, dass die Gebrauchsüberlassung der Mietsache oder aus dem Verhalten des Untermieters sich rechtfertigen soll. Deswegen ist der Paragraph VÖS § 315 Abs. 1 P. 3 unklar. Der Autor hat mit Hilfe von der Kommentare des estnischen Schuldrechtsgesetzes und Gerichtsurteile auf dem Ergebnis gekommen, dass die Belastung aus dem Verhalten des Untermieters sich rechtfertigt. Der Autor hat auch Urteile gefunden, in denen das Gericht auf dem falschen Urteil gekommen ist. Nämlich waren die Gerichte auf der Meinung, dass die Belastung, die die außerordentliche Kündigung rechtfertigt auch nur von der Tatsache, dass die Gebrauchsüberlassung der gemieteten Räume stattgefunden hat existieren kann.

Im fünften Teil der Magisterarbeit analysiert man die Pflicht des Vermieter den Mieter vor der Kündigung abmahnen und ihm zusätzliche Frist nach VÖS § 315 Abs. 1 zu geben. In der Regel rechtfertigt eine einmalige Pflichtverletzung keine Kündigung. Ein einmaliger Verstoß ist regelmäßig nicht erheblich genug. Der Vermieter muss den Mieter vorher nicht abmahnen wenn er nach VÖS § 315 Abs. 1 P. 1 außerordentlich kündigt. VÖS § 315 Abs. 1 P. 2 ermöglicht den Vermieter außerordentlich kündigen als der Mieter ihm nach VÖS § 276 Abs. 2 oder 3 obliegenden Pflicht in erheblichen Maße oder vorsätzlich verletzt. Also bilden die Fälle ganz schwerwiegender Pflichtverletzungen eine Ausnahme, die dann allerdings zumeist auch zu einer außerordentlichen Kündigung ohne Abmahnung führen können.

Es ist aber unklar, was der Gesetzgeber unter die Pflichtverletzung in erheblichen Maße gemeint hat. Man kann nicht einheitlich sagen, ob man es nach VÖS § 116 Abs. 2 beurteilen soll oder ob es ein selbständiges Begriff. Wenn es ein selbständiger Begriff ist, ist es unklar, wie man die Erheblichkeit beurteilen soll, weil VÖS § 315 Abs. 1 P. 2 keine Kriterien dafür gesetzlich geregelt hat. Deswegen ist die Regulation unklar.

Der Vermieter muss den Mieter vor der Kündigung abmahnen, wenn er nach VÖS §315 Abs. 1 P. 1 außerordentlich kündigen will. Hat sich der Mieter in einem Einzelfall vertragswidrig verhalten, so setzt die Kündigungsbefugnis voraus, dass der Mieter nach der Abmahnung erneut eine Vertragsverletzung begangen hat. Wenn man VÖS § 315 Abs. 1 P. 1 grammatisch interpretiert, bleibt es unklar ob die Vertragsverletzung gleichartig sein soll oder nicht. Nach BGB Kommentare, sollte man an das Kriterium der Gleichartigkeit allerdings keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Man kann aber aus dem VÖS § 315 Abs. 1 P. 2, Rechtsliteratur und Gerichtsurteile auf ein einheitliches Ergebnis kommen. Deswegen ist die Regulation unklar.

Nach VÖS § 196 Abs. 2 ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zusätzlichen Frist zulässig wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Vertrag besteht. Dies gilt nicht, wenn es um eine wesentliche Pflichtverletzung nach VÖS § 116 Abs. 2 Punkten 2 bis 4 geht. Beruht die außerordentliche Kündigung auf der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, muss ein Abhilfeverlangen unter Fristsetzung ausgesprochen werden. Die Fristensetzung ist dann nicht erforderlich, wenn es um eine wesentliche Pflichtverletzung nach VÖS § 116 Abs. 2 Punkten 2 bis 4 geht. Es ist unklar, ob der Vermieter den Mieter sowohl abmahnen als auch ihm ein zusätzlichen Frist geben soll, wenn der Vermieter nach VÖS § 315 Abs. 1 P. 1 außerordentlich kündigt. Man kann aber aus dem VÖS § 315, Rechtsliteratur und Gerichtsurteile auf ein einheitliches Ergebnis kommen. Deswegen ist die Regulation unklar.

Es ist auch unklar ob man VÖS § 116 Abs. 4 bei außerordentlichen Kündigung nach VÖS § 315 Abs. 1 anwenden soll. Wenn es so ist, dann gibt es die Möglichkeit, dass der Vermieter könnte in bestimmten Fällen verpflichtet sein dem Mieter auch dann eine zusätzliche Frist geben, wenn der Vermieter VÖS § 315 Abs. 1 P. 2 außerordentlich kündigt. Es bedeutet, dass der Vermieter könnte verpflichtet sein dem Mieter eine zusätzliche Frist geben, wenn der Vermieter außerordentlich kündigt, weil der Mieter ihm nach VÖS § 276 Abs. 2 oder 3 obliegenden Pflicht in erheblichen Maße oder vorsätzlich verletzt. Man kann aber nicht mit Hilfe von einer Interpretation den Paragraphen VÖS § 116 Abs. 2 und § 315, Rechtsliteratur und Gerichtsurteile auf ein einheitliches Ergebnis kommen. Deswegen ist die Regulation unklar.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. H. G. Bamberger, H. Roth. Beck'scher Online-Kommentar BGB. 37. Edition. München: Verlag C. H. Beck. Arvutivõrgus: <https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?typ=reference&y=400&w=BeckOK&name=BGB> (9.03.2016).
2. M. Bergauer. BGB Sachenrecht: Eigentum und Besitz, Pfandrecht an beweglichen Sachen. Hamburg: Diplomica Verlag GmbH 2010. Arvutivõrgus: https://books.google.ee/books?id=pd5yAZdfHNMC&pg=PA9&dq=BGB+Sachenrecht&hl=et&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=BGB%20Sachenrecht&f=false (9.03.2016)
3. H. Blank. Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts. 12. Auflage. München: Verlag C. H. Beck oGH 2015. Arvutivõrgus: https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/SchmidtFuttererMietRKO_12/cont/SchmidtFuttererMietRKO%2Ehtm (9.03.2016).
4. H. Blank, U. P. Börstinghaus. Miete. Kommentar. 4. Auflage. München: Verlag C. H. Beck oHG. 2014. Arvutivõrgus: https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/BlaBoeKoMR_4/cont/BlaBoeKoMR%2Ehtm (9.03.2016).
5. V. Emmerich, J. Sonnenschein. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. 11. Auflage. Mörlenbach: De Gruyter 2014.
6. V. Emmerich. C. Rolfs. B. Weitemeyer. Staudinger Praxis Edition. Mietrecht. Kommentar. Berlin: Sellier – de Gryter 2012.
7. B. Gramlich. Mietrecht. Kommentar von Bernhard Gramlich. München: Verlag C.H.Beck 2003.
8. T. Hannemann, M. Wiegner. Münchener Anwalts Handbuch Mietrecht. 4. Auflage. München: C. H. Beck. oHG 2014. Arvutivõrgus: https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/HaWieHdbWohnrMR_4/cont/HaWieHdbWohnrMR%2Ehtm (9.03.2016).
9. L. Hoffmann-Becking, Gebele. Beck'sches Formularbuch Bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht. 12. Auflage 2016. Arvutivõrgus: https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata%2fform%2fhoffmannfb_12%2fcont%2fhoffmannfb.gliii.gld.gl6.htm&pos=107&hlwords=on (14.02.2016).
10. H. – J. Kraemer. Die Kündigung aus wichtigem Grund nach altem und neuem Recht. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2001, 553. Arvutivõrgus: <https://beck->

- online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata%2fzeits%2fnzm%2f2001%2fcont%2fnzm.2001.553.1.htm&pos=13&hlwords=on (28.04.2016).
11. H. Langenberg, K. Zehelein. Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe bei Wohn- und Gewerberaum. 5. Auflage. München: Verlag C. H. Beck. oHG 2015.
Arvutivõrgus: https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/LangenbergHdbRep_5/cont/LangenbergHdbRep.htm (31.03.2016).
 12. J. Lindner-Figura jt (koost). Geschäftsraummieta. 3. Auflage. C. H. Beck 2012.
Arvutivõrgus: https://online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/LinOprSteHdbMiete_3/cont/LinOprSteHdbMiete%2Ehtm (9.03.2016).
 13. Ü. Madise jt (koost). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2012.
 14. M. Merimaa, Eluaseme õiguslik regulatsioon. Asja-, võla- ja ühinguõiguslikud aspektid. Tallinn: Ilo 2005.
 15. R. Narits. Eesti õiguskord ja väärtusjurisprudents. Juridica 1998/1.
 16. H. Oetker, F. Maultzsch. Vertragliche Schuldverhältnisse. 4. Auflage. Wiesbaden: Fachmedien 2013.
Arvutivõrgus: <https://books.google.ee/books?id=tSgeBAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=Vertragliche+Schuldverh%C3%A4ltnisse&hl=et&sa=X&ved=0ahUKEwjtzdvF1OvLAhVronIKHX5AB3cQ6AEIGjAA#v=onepage&q=Vertragliche%20Schuldverh%C3%A4ltnisse&f=false> (10.04.2016).
 17. K. Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö. 2006.
Arvutivõrgus: <http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/959/paalkaupo.pdf?sequence=5> (28.04.2016).
 18. P. Bassemege jt. Bürgerliches Gesetzbuch. Beck'sche Kurzkommentare. München: Verlag C. H. Beck 2015.
 19. P. Ruedin, U. Christen, I. Bräunlich. OR für den Alltag: Kommentierte Ausgabe aus der Beobachter-Beratungspraxis. Zürich: Der Achweizerische Beobachter 2013.
Arvutivõrgus: <https://books.google.ee/books?id=1sMWCgAAQBAJ&pg=PA262&lpg=PA262&dq=Der+Mieter+einer+unbeweglichen+Sache+muss+auf+Hausbewohner+und+Nachbarn+R%C3%BCcksicht+nehmen&source=bl&ots=9srNduk6bo&sig=2SBVG16DgavDYRI6k8c8FFXCMnc&hl=et&sa=X&ved=0ahUKEwiU6Ov2ypPMAhXLBZoKHXNQDNcQ6AEIGjAA#v=onepage&q=Der%20Mieter%20einer%20unbeweglichen%20Sache%20muss%20>

- [auf%20Hausbewohner%20und%20Nachbarn%20R%C3%BCcksicht%20nehmen&f=false](#) (31.04.2016).
20. P. Schlechtriem. Võlaõigus. Eriosa, Tallinn: Juura 2000.
21. R. Schulze jt (koost). Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. 8. Aufl. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/SchDoeEbeKoBGB_8/cont/SchDoeEbeKoBGB%2Ehtm (9.03.2016).
22. R. Schulze, H. Grziwotz, R. Lauda. Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentiertes Vertrags- und Prozessformularbuch. 2. Auflage. Nomos. 2014. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/form/SchuGrzLauFbBGB_2/BGB/cont/SchuGrzLauFbBGB.BGB.p543.glA.htm (15.03.2016).
23. R. Stürner jt (koost). Jauernig. Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. 16. Aufl. 2015. C. H. Beck. Arvutivõrgus: https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/JauKoBGB_16/cont/JauKoBGB%2Ehtm (9.03.2016).
24. F. J. Säcker, R. Rixecker, H. Oetker, B. Limperg. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Verlag C. H. Beck. München. Arvutivõrgus: <https://beck-online.beck.de.ezproxy.utlib.ee/?vpath=bibdata/komm/MuekoBGB/cont/MuekoBGB%2Ehtm> (9.03.2016).
25. T. Tampuu. Lepinguvälised võlasuhted. Tallinn: Juura 2014.
26. V. Thieler. Mieten und Vermieten, Köln: Fischer Taschenbuch Verlag 1994.
27. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus I. Üldosa (§§ 1-207). Komm vlj. Tallinn: Juura 2006.
28. P. Varul jt (koost). Võlaõigusseadus II. Eriosa (§§ 208-618) Komm vlj. Tallinn: Juura 2007.
29. Üürivaidluse lahendamise seaduse eelnõu seletuskiri (1070 SE I). Arvutivõrgus: <http://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/eda68ec5-0e24-3f70-b461-167f752394b5/%C3%9C%C3%BCrivaidluse%20lahendamise%20seadus/> (20.04.2016).

KASUTATUD ÕIGUSAKTID

30. Bürgerliches Gesetzbuch. Arvutivõrgus: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (31.04.2016).
31. Eesti Vabariigi põhiseadus. RT I, 15.05.2015, 2.
32. Korteriomandiseadus. RT I, 21.05.2014, 19.
33. Obligationenrecht. Arvutivõrgus: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm> (23.04.2016).

34. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I, 12.03.2015, 106.
35. Võlaõigusseadus. RT I, 07.07.2015, 13.
36. Üürivaidluse lahendamise seadus. - RT I 2003, 15, 86.

KASUTATUD KOHTUPRAKTIKA

Riigikohtu lahendid

37. RKPJKo 05.10.2000, 3-4-1-8-00.
38. RKTCo 04.04.2005, 3-2-1-24-05.
39. RKTCo 21.05.2004, 3-2-1-62-04.
40. RKPJKo 15.12.2005, 3-4-1-16-05.
41. RKTCo 20.12.2004, 3-2-1-146-04.
42. RKTCo 09.03.2006, 3-2-1-2-06.
43. RKPJKo 20.03.2006, 3-4-1-33-05.
44. RKTCo 20.04.2006, 3-2-1-20-06.
45. RKPJKo 31.01.2007, 3-4-1-14-06.
46. RKÜKo 03.12.2007, 3-3-1-41-06.
47. RKÜKo 02.06.2008, 3-4-1-19-07.
48. RKTCo 16.06.2010, 3-2-1-54-10.
49. RKTCo 26.09.2012, 3-2-1-98-12.
50. RKTCo 11.12.2013, 3-2-1-129-13.

Bundesgerichtshofi lahendid

51. BGH VIII ZR 218/03. 8.12.2004. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8400bf95ed30db965a0fe15f59b4868f&nr=31449&pos=0&anz=1> (20.02.2016).
52. BGH XII ZR 92/04. 15.11.2006. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=b6f9a1ae2c9699e3ec39c8f001b6a0ba&nr=38409&pos=0&anz=2> (20.02.2016).
53. BGH VIII ZR 124/05. 28.06.2006. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=4971d8023c5ede1c77f1b21ddd1e6565&nr=37334&pos=0&anz=1> (20.02.2016).
54. BGH VIII ZR 37/07. 5.03.2008. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=a775bbf7e90be369b6f891bfef760329&nr=43258&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

55. BGH VIII ZR 165/08. 14.07.2009. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=ff9f0d0f45c9586b777e4e4b6bc8efa&nr=49019&pos=0&anz=1> (20.02.2016).
56. BGH VIII ZR 142/08, 29.04.3009. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=c3e170b7f01c664b4e49b7f40dc60483&nr=48015&pos=0&anz=1> (20.02.2016).
57. BGH VIII ZR 93/10, 8.12.2010. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=4740bd1ae62103a8b0a287140bbacec2&nr=54711&pos=0&anz=1> (20.02.2016).
58. BGH VIII ZR 186/14. 18.02.2015. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=70bb38fef63654fb607236f0086da3a0&nr=70521&pos=0&anz=1> (20.02.2016).
59. BGH VII ZR 213/12. 10.04.2013. Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=07a3ce6f452643c0576f17b5d651b32d&nr=64011&pos=0&anz=1> (20.02.2016).

Ringkonnakohtu lahendid

60. TrtRnKo 26.06.2006, 2-04-1272.
61. TlnRnKo 29.12.2006, 2-06-8742.
62. TlnRnKo 19.08.2008, 2-05-16521.
63. TlnRnKo 22.06.2009, 2-07-53000.
64. TlnRnKo 16.02.2011, 2-09-31495.

Maakohtu lahendid

65. HMKo 13.12.2006, 2-05-16521.
66. VMKo 09.05.2008, 2-08-2365.
67. TMKo 02.06.2008, 2-07-60210.
68. HMKo 17.06.2008, 2-08-2543.
69. PMKo 02.06.2009, 2-07-47899.
70. HMKo 27.09.2010, 2-09-31495.
71. PMKo 26.04.2013, 2-12-29354.
72. HMKo 11.10.2013-11-46910.
73. VMKo 22.11.2013, 2-13-32891.

Üürikomisjoni lahendid

74. 01.03.2005, ÜK 2-/188/04.
75. 21.02.2008, ÜK-2/125/07.
76. 22.11.2010, 11-1/113/10.
77. 13.06.2011, 11-1/63/11.
78. 07.10.2013, 11-1/48/13.
79. 09.06.2014, 11-1/41/14.
80. 10.12.2015, 11-1/106/15.

KASUTATUD MUUD ALLIKAD

81. M. Tekkel, T. Veideman. Eesti Täiskasvanud Rahvastiku Tervisekäitumise Uuring 2014, Tallinn: Tervise Arengu Instituut 2015. Arvutivõrgus: https://intra.tai.ee/images/prints/documents/14274488161_T2iskasvanud_rahvastiku_tervisekaatumise_uuring_2014.pdf (31.04.2016).
82. Eesti keele seletav sõnaraamat. Arvutivõrgus: <http://www.eki.ee/dict/ekss/> (28.04.2016).

LÜHENDID

83. BGB - Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik)
84. BGH - Bundesgerichtshof (Saksa riigikohus)
85. KOS - Korteriomandiseadus
86. OR - Obligationenrecht
87. PS - Eesti Vabariigi põhiseadus
88. Üürikomisjon - Tallinna Üürikomisjon
89. VÕS - Võlaõigusseadus

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Maris Alt,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

ELURUUMI ÜÜRILEPINGU ERAKORRALINE ÜLESÜTLEMINE ASJA
LEPINGUTINGIMUSTELE MITTEVASTAVA KASUTAMISE KORRAL,

mille juhendaja on PhD Piia Kalamees,

- 1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
- 1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas, 02.05.2016