

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND

Eraõiguse instituut

Karl Järvelaid

ALLÜÜRILEPINGU OLEMUS

Bakalaureusetöö

Juhendaja: mag.iur Kaupo Paal
Kaasjuhendaja: dr.iur Karin Sein

Tallinn 2013

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Üürilepingu ja allüürilepingu eristamine	6
1.1. Allüürisätete mõju allüürilepingu olemasolule.....	6
1.2. Allüürilepingu kui allkasutuslepingu sisustamise mõju lepingu sisule	9
1.3. Allüürileandmise mõju üüri suurusele.....	11
2. Allüürilepingu sisu mõjutavad välised asjaolud	17
2.1. Allüürilepingu kehtivuse sõltuvus allkasutusse andmise loast.....	17
2.2. Allüürilepingu kehtivuse sõltuvus üürilepingu kehtivusest	22
2.3. Allüürilepingu kokkuleppeline kehtivuse sõltuvus üürilepingu kehtivusest.....	24
3. Üürileandja õigused allüürniku suhtes	28
3.1. Allüürniku talumiskohustus (VÕS § 283 lg 2 mõttes)	28
3.2. Üürileandja väljanõudeõigus allüürniku suhtes.....	30
Kokkuvõte	33
Zusammenfassung	37
LÜHENDID	40
Kasutatud kirjandus	41
Kasutatud õigusaktid	43
Kasutatud kohtupraktika.....	44
Kasutatud käsikirjalised üliõpilastööd.....	48
Kasutatud arvutivõrguväljaanded	49
LISAD	50
Lisa 1. Eesti allüürisätete võrdlus Šveitsi ja Saksamaa allüüri sätetega.....	50
Lisa 2. Skeem 1 (omanik – üürnik – allüürnik).....	52
Lisa 3. Skeem 2 (omanik, peaüürnik, üürnik, allüürnik, all-allüürnik).....	53
LIHTLITSENTS.....	54

Sissejuhatus

Üuriobjekti allüürile andmine on tänapäeval majandustegevuse oluline osa. Allüürilepingu kui üht liiki allkasutuslepingu tähtsus hakkab seoses üürikorterite vähenemisega Eestis alles esile kerkima. Selline probleem on aktuaalne aga juba paljudes Lääne-Euroopa linnades. Näiteks Šveitsi suuremates linnades ei loobu üürnikud, kes ei ela parajasti ise üürikorteris, naljalt sellest, sest elamispinna nõudlus ületab pakkumise ja seega võib analoogse korteri leidmine tulevikus olla võimatu, nii et üürnikul on üürikorterist loobumisest kasulikum korter allüürile anda ja vajadusel hiljem tagasi kolida.¹ Võib eeldada, et ka Eestis kasvab tulevikus allüürilepingute rakendamine. Olukorras, kus seadus ei käsitle otseselt allüürilepingut, osutub allüürilepingu sõlmimisel osapooltele nende õiguste ja kohustuste määramine kindlasti problemaatiliseks. Seetõttu on aktuaalne käsitleda allüürilepingu olemust.

Allüürilepingu käsitus on Eestis reguleeritud võlaõigusseadusega (edaspidi VÕS), mis hakkas kehtima 1. juulil 2002. Eesti võlaõigusseaduse koostamisel on muu hulgas lähtutud Saksamaa ja Šveitsi üürisüsteemidest.² Konkreetselt allüürilepingut reguleeriva sätte VÕS § 288 koostamisel on lähtutud Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüürilepingu regulatsioonist.³ VÕS § 288 reguleerib allkasutust üldisemalt, sest ka rendilepingute puhul on võimalik rakendada üürisätteid. Võlaõigusseaduses ei sisaldu otseselt ei allkasutuse ega allüüri mõiste, kuid VÕS § 288 alusel on võimalik allüürilepingu mõiste tuletada. VÕS § 288 lõike 1 järgi on võimalik üürnikul üürileandja loal üuriobjekt allüürile anda. Seega peaks sellisel juhul olema tegemist allüürilepinguga, sest üürileandja on lepinguliselt saanud üuriobjekti kasutusõiguse ja üürib üuriobjekti edasi.

Eelnevast tulenevalt seisneb allüürilepingu olemuse probleem selles, et allüürilepingu olemus on Eesti allüüriregulatsioonis napilt sõnastatud. See väljendub mitmes asjaolus: allüürilepingu

¹ Philipp Käser. Die Untermiete (Art. 262 OR): Eine gesetzliche Bürde für den Vermieter? Zürich. 12.08.2011 punkt 3.2, mis viitab allikale „Wenn Mieter zu Vermieter werden“. Tages Anzeiger. – Arvutivõrgus: <http://www.tagesanzeiger.ch/zuerich/stadt/Wenn-Mieterzu-Vermietern-werden/story/28589550/print.html> (15.05.13)

² Võlaõigusseaduse eelnõu 116 SE I. – Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (15.05.13)

³ K. Paal. VÕS § 288/2. – Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Juura: Tallinn. 2007.

olemuse mõistmiseks pole seaduses piisavalt allüürilepingut puudutavaid sätteid, kõrgema astme kohus pole Eestis allüürilepingut puudutavas kohtuotsustes ühtegi allüürilepingu olemust sisustavat otsust teinud, ka pole seni sel teemal Eestis avaldatud ühtegi juriidilist artiklit, mis sisustaks allüürilepingut, ning ka õiguskirjanduses pole samuti täpsemalt allüürilepingu olemust sisustatud. 1986. aastal on Merike Kalda kaitsnud diplomitöö „Allüürilepingu mõiste ja allüürilepingu lõpetamine“⁴ ja Karl Haavsalu on käsitlenud allüürilepingut oma bakalaureusetöös „Üürileping ja selle lõppemine ning lõpetamine (Saksa, Šveitsi ja Eesti õiguse võrdlev analüüs)“⁵ ühes alaosas. Kõige põhjalikumalt on kõnealust teemat seni käsitlenud Kaupo Paal oma magistrیتöös „Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses“.⁶

Kuid ka eelmainitud tööd ei ole allüürilepingu olemust piisavalt sisustanud ja seetõttu on käesoleva bakalaureusetöös eesmärk sisustada allüürilepingu olemus. Selleks on töö autor esmalt läbi töötanud allüürilepingut puudutava aktuaalse Eesti õiguskirjanduse, kohtupraktika ja seadusaktid, samuti enne VÕS-i jõustumist allüürilepingut reguleerinud õiguskirjanduse, kohtupraktika ja seadusaktid. Kuna Eesti õiguskirjandus, kohtupraktika ja seadusaktid ei selgita piisavalt allüürilepingu olemust, on käesoleva töö autor läbi lisaks töötanud ka Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüürilepingut puudutava õiguskirjanduse, kohtupraktika ja seadusaktid. Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüüriregulatsioonid on valitud seetõttu, et Eesti õiguskirjanduse järgi on siin allüürilepingut reguleeriva sätte koostamisel lähtutud just nende riikide allüürilepingu regulatsioonidest.⁷ Lisas 1 on ka tabel, mis võrdleb, kuidas on reguleeritud seadusega allüürilepingut Saksamaal, Šveitsis ja Eestis, ning näitab, et Eesti seadused reguleerivad allüürilepingut võrdlusaluste riikide seadustega sarnaselt.⁸ Kuid tuleb rõhutada, et nendes riikides – Saksamaal ja Šveitsis – täiendavad allüürilepingu ebapiisavat regulatsiooni õiguskirjandus ja kohtupraktika. Õiguskirjanduse ja kohtupraktika abil on suudetud nendes riikides ebapiisav allüüriregulatsioon sisustada sedavõrd ammendavalt, et autori arvates võiks lähtuda ka Eesti allüürilepingu valdkonnas lähtuda seni lahendamata

⁴ Merike Kalda. Allüürilepingu mõiste ja allüürilepingu lõpetamine. Diplomitöö. Tartu Riiklik Ülikool 1986.

⁵ Karl Haavsalu. Üürileping ja selle lõppemine ning lõpetamine (Saksa, Šveitsi ja Eesti õiguse võrdlev analüüs). Bakalaureusetöö. Tartu Ülikool 2000.

⁶ Kaupo Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistrیتöö. Tartu Ülikool 2006.

⁷ K. Paal. VÕS § 288/2. – Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

⁸ Käesoleva töö lisades 2 ja 2 on skeemid, mis aitavad paremini mõista allüürisuhete osapooli, kui neid on kolm või rohkem kui kolm. Skeemid on vajalikud, sest käesolevas töös on allüürilepingu suhte seletamiseks võtnud kasutusele saksa mõiste „Hauptmieter“ otsetõlge „peaüürnik“, mis tähendab seda üürnikku, kes on sõlminud üürilepingu üüriobjekti omanikuga.

probleemide puhul julgemalt Saksamaa, Šveitsi ja Austria õiguskirjanduses ja kohtupraktikas kasutatud lahenditest.

Lisaks võrreldakse töös Eesti võlaõigusseadust enne selle jõustumist Eestis allüürilepingut reguleerinud elamuseadusega. Seda tehakse eelkõige selleks, et tuua töösse veel üks konkreetne võrdlus, et oleks selgem, miks võiks seadusandja lähtuda pigem Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüürilepingu regulatsioonist kui jääda varem Eestis allüürilepingut reguleerinud põhimõtete juurde. Selleks, et saavutada bakalaureusetöö eesmärk – allüürilepingu olemuse sisustamine – püstitab autor järgmised hüpoteesid:

- a) allüürilepingule kohaldub tavalise üürilepingu regulatsioon;
- b) allüürilepingu ja üürilepingu kehtivus ei ole lahtumatult seotud;
- c) allüürilepingu kehtivusõigus on põhjendatud ja seda ei tuleks muuta.

Struktuuriliselt jaguneb käesolev bakalaureusetöö kolmeks peatükiks. Töö esimeses peatükis keskendub autor üürilepingu ja allüürilepingu eristamisele. Seega käsitleb esimene peatükk allüürisätete mõju allüürilepingu olemusele, allkasutuslepingu allüürilepinguna sisustamise mõju lepingu sisule ja üürioobjkti allüürile andmise mõju üüri suurusele. Töö teises peatükis keskendub autor allüürilepingu sisu mõjutavatele välistele asjaoludele. Täpsemalt uurib peatükk allüürilepingu kehtivuse sõltuvust allkasutusse andmise loast ja üürilepingu kehtivusest ning allüürilepingu kokkuleppelise kehtivuse sõltuvust üürilepingu kehtivusest. Kolmandas peatükis keskendub autor üürileandja õigustele allüürniku suhtes. See tähendab allüürniku talumiskohustust ja olukorda, kui allüürnik ei tagasta üürioobjkti üürilepingu lõppedes.

Käesoleva töö allikatena on läbi töötatud kõik Eestis allüürilepingut puudutavad kohtuotsused ja õiguskirjandus. Saksamaa allikatena oli Berliini ja Dresdeni ülikoolide õigusteaduskondade raamatukogudes võimalik kasutada kõige uuemat õiguskirjandust ja seaduste kommentaare, mille kaudu jõudis autor tähtsamate kohtuotsuste ja allüürilepingut puudutavad artikliteni. Šveitsi allikatena oli võimalik kasutada allüürilepingut puudutavat magistritööd, mis on kättesaadav internetis, ja allüürilepingut puudutavaid seaduse kommentaare ning jõuda nende kaudu nii asjakohaste kohtuotsuste kui ka üüriregulatsiooni puudutavate internetilehekülgedeni. Austria materjalid on kogutud Viini ülikooli õigusteaduskonna raamatukogus leiduvast kirjandusest ning kasutatud on ka seaduste kommentaare, mille kaudu jõudis autor nii tähtsamate kohtuotsuste kui ka üüriregulatsiooni puudutavate internetilehekülgedeni.

1. Üürilepingu ja allüürilepingu eristamine

1.1. Allüürisätete mõju allüürilepingu olemasolule

Üürilepingu mõiste tuleneb võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) 271. paragrahvist, mis sätestab, et üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks lepingu eseme ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri).⁹ Eesti seadusandja on allkasutuse tähendust selgitanud VÕS § 288 lõikes 1, mis sätestab, et üürnik võib üürileandja nõusolekul anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule (allkasutus), eelkõige anda asja allüürile.¹⁰ Tulenevalt seaduse tekstist saab üüriohjekti allüürile anda ainult üürnik, muidu ei ole tegemist allüürilepinguga. Seaduse koostaja ei ole kuidagi piiranud allüürilepingut võrreldes üürilepinguga, sest on oma sätetega määranud, et allüüriohjekti ei tohi teisiti kasutada kui üürnikule antud kasutusõiguse ulatuses. Seega on allüürnikul peaüürnikuga¹¹ sama kasutusõiguse ulatus, kui seda ei ole allüürilepinguga piiratud. Käesoleva töö autori arvates võiks allüürilepingut käsitleda tavalise üürilepingu sätete järgi. Tuleb arvestada, et VÕS-is on allüürilepingut nii napilt reguleeritud, et ilma tavalise üürilepingu regulatsiooni kohaldamiseta ei oleks võimalik allüürilepingule üldse tähendust anda ega seda allüürilepinguna kasutada. Analüüsidest võlaõigusseaduse kommentaarides toodud analoogseid Saksamaa, Šveitsi ja Austria õigussüsteeme, millest lähtuti VÕS § 288 sätte koostamisel, selgus, et ka nimetatud riikides on allüürilepingut käsitletud tavalise üürilepingu sätete järgi.¹²

Nendes riikides ei ole allüürileping seaduses endas määratletud tavalise üürilepingu sätete järgi, kuid õiguskirjandus ja kohtupraktika on jõudnud just sellisele tulemusele. Tänapäevane VÕS sarnaneb allüürilepingu osas Saksamaa ja Šveitsi seadustega. Et tänapäevane Eesti kohtupraktika ja õiguskirjandus ei ole lahendanud allüürilepingu olemust sisustavaid probleeme, on asjakohane analüüsida Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüürilepingu olemuse käsitlusi, et mõista Eesti allüürilepingu sätete koostajaid, kelle arvates peaks selline allüürilepingu käsitus sobima allüürilepingut reguleerima ka Eestis.

⁹ Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4 – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13)

¹⁰ Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4 – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13)

¹¹ Allüürilepingu suhte seletamiseks on töö autor võtnud kasutusele saksakeelse mõiste „Hauptmieter“ otsetõlke „peaüürnik“, mis peaks kirjeldama üürnikku, kes on sõlminud üürilepingu üüriohjekti omanikuga.

¹² Paul Varul, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

Saksamaal reguleerib üürilepinguid Saksa tsiviilseadustik (*Bürgerliches Gesetzbuch*, edaspidi BGB). BGB allüürilepingut reguleeriv seadus sarnaneb Eesti seadusega, üürilepingu mõistet defineerib BGB § 535, kuid allüürilepingule ei ole BGB-s selget tähendust antud.¹³ See ei ole aga takistanud Saksamaa õiguskorral allüürilepingule selge tähenduse andmist. Allüürilepingu tähendus on antud Saksamaa õiguskirjanduses, mille järgi on allüürileping tavaline üürileping.¹⁴ Autori poolt kasutatud õiguskirjanduses ei esinenud põhjendust, miks allüürilepingut tuleb käsitleda tavalise üürilepingu sätete järgi. Allüürilepingut tavalise üürilepingu käsitlevates kohtuotsustes on põhjendus lühike ja seal ei ole viidanud varasematele otsustele. Saksamaa kohtus on põhjendanud allüürilepingu käsitlemist üürilepingu sätete alusel sellega, et allüürilepingul ei ole seaduses eraldi regulatsiooni. Ka on seaduse järgi allüürileandjal samad õigused kui üürileandjal ja allüürnikul samad õigused kui tavalisel üürnikul.¹⁵ Tuleb lisada, et analoogsel seisukohal, et allüürileping on tavaline üürileping, ollakse ka Šveitsis ja Austrias.

Šveitsi üürisüsteem on analoogne Eesti üürisüsteemiga ja ka allüürilepingu sätted on sarnased. Šveitsi tsiviilseadustiku (Obligationenrecht, edaspidi OR) § 262 ei sätesta allüürilepingu mõistet täpsemalt, kui seda on tehtud Eestis allüürilepingut käsitlevas seaduses. Samas kehtib Šveitsi õiguskirjanduses, nagu Saksamaalgi, seisukoht, et allüürileping on tavaline üürileping.¹⁶ Allüürileping allub OR-i §§-le 253–273c nagu peaüürilepingki.¹⁷ Erinevalt

¹³ Bundesministerium der Justiz. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_535.html (13.05.13)

¹⁴ Volker Emmerich. § 540/ 25. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weitemeyer. J.von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011; Walter Heinzmann. § 540/ 20. – Hans-Theodor Soergel. Bürgerliches Gesetzbuch. Band 8. Schuldrecht 6 §§ 535–610. Stuttgart: Kohlhammer 2007; Hans-Jürgen Bieber. § 540/22. – Franz Jürgen Säcker. Roland Rixecker. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München. Verlag C.H Beck München 2012 viitab NJW 1978, 1483, 1484. – Arvutivõrgus: <http://beck-online.beck.de/default.aspx?typ=reference&y=300&z=NJW&b=1978&s=1483> (17.05.13); Volker Emmerich. § 540/ 14. – Volker Emmerich, Jürgen Sonnenschein. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mörlenbach: De Gruyter 2011 viitab BGH, 17.12.2003 (XII ZR 308/00). – DRsp Nr. 2004/2176 = NJW 2004, 848. – Arvutivõrgus: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2003/BGH/Rechtsstellung-des-gewerblichen-Zwischenvermieters-Recht-zur-Kuendigung-wegen-Maengeln-der-Mietsache> (15.05.13)

¹⁵ BGH, 17.12.2003 (XII ZR 308/00). – DRsp Nr. 2004/2176 = NJW 2004, 848. – Arvutivõrgus: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2003/BGH/Rechtsstellung-des-gewerblichen-Zwischenvermieters-Recht-zur-Kuendigung-wegen-Maengeln-der-Mietsache> (15.05.13)

¹⁶ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Zürich: Orell Füssli 2007, § 262 N 5; Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft. Das schweizerische Mietrecht. Zürich: Schulthess 2008, § 262 N 37; Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Obligationenrecht I. Basel: Helbing Lichtenhahn 2011, § 262 N 9.

¹⁷ Petra Ducksch. Präjudizienbuch OR. – Die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Zürich: Schulthess 2009, § 262 Rn 1.

Saksamaast ei kohaldata Šveitsis eluruumidele ja äriruumidele üüriregulatsiooni sätteid erinevalt,¹⁸ seetõttu kehtib nii elu- kui ka äriruumidele liigkasuvõtliku üürihinna kaitse.¹⁹

Austria üüriüsteem on samuti analoogne Eesti üüriregulatsiooniga, kuid selles on erinevusi Saksamaa ja Šveitsi üüriregulatsioonist. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et Austria üüriõiguse (Mietrechtsgesetz, edaspidi MRG) § 1, mis reguleerib üüriõigusi, ei tee põhimõttelist vahet üürilepingul ja allüürilepingul.²⁰ Suureks erinevuseks varemmainitud üüriregulatsioonidest on Austrias see, et nii üürilepingu kui ka allüürilepingu mõiste on seal defineeritud. Austria üüriõigus § 2 lõike 2 järgi on allüürilepinguga tegemist juhul, kui leping ei vasta peauürilepingu mõistele Austria üüriõiguse § 2 lõike 1 kohaselt.²¹ See tähendab, et kui peauürnik üüriobjekti osaliselt või täielikult ja tähtajaliselt või tähtajatult raha eest kolmanda isiku kasutusse annab, on tegu allüürilepinguga.²² Allüürnikule kehtib põhimõtteliselt samasugune kasutusõigus nagu peauürnikule.²³ Ka kehtivad all-allüüri suhtes põhimõtteliselt kõik MRG-s kehtestatud normid.

Kui meenutada Eestis varasemalt kehtinud üüriüsteemi, et mõista paremini allüüriõiguses toimunud arenguid, on kõige olulisemad muutused järgnevas. Üüriregulatsioon, mis praegu kuulub võlaõigusseaduse alla, oli kuni aasta 1. juulini osa elamuseadusest.²⁴ Elamuseaduses oli allüürileping täiesti teistmoodi reguleeritud kui praegu kehtivas võlaõigusseaduses. Vastavalt elamuseaduses sätestatud oli allüürileping mõeldud ainult ajutise lahendusena. See oli mõeldud üüriobjekti osalisele üürile andmiseks või üüriobjekti täies ulatuses välja üürimiseks ajutiselt ja erandkorras.²⁵ Seega oli allüürileping täielikus sõltuvuses üürilepingust, sest üürilepingu lõppemisega lõppes ka allüürileping – nii oli seaduses

¹⁸ Das schweizerische Mietrecht. Schulthess Juristische Medien AG. 2008, § 262 Rn 4.

¹⁹ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht: Obligationenrecht: art. 1–529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn 1992, § 262 Rn 9 viide kohtuotsusele BGE 124 III 62 E. 2a. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c3124062.html> (16.05.13)

²⁰ Mietrecht für Mieter. – Arvutivõrgus: <http://www.ak-tirol.com/bilder/d171/Folder-Mietrecht-2012.pdf> (13.05.13)

²¹ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, Rn 13–14.

²² Mietrecht für Mieter. – Arvutivõrgus: <http://www.ak-tirol.com/bilder/d171/Folder-Mietrecht-2012.pdf> (13.05.13)

²³ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, Rn 13.

²⁴ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

²⁵ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

sätetatud.²⁶ Seaduse hilisema redaktsiooni järgi ei tohtinud allüürilepingu alusel saadav üür olla suurem kui üürilepingu alusel saadav üür.²⁷ Tänauses võlaõigusseaduses ei ole allüürilepingul selliseid konkretiseerivaid ja piiravaid sätteid, mis reguleeriksid ainult allüürilepingut ja eristaksid seda tavalisest üürilepingust. Kui seaduse koostaja oleks tahtnud säilitada varasema allüürilepingu regulatsiooni, oleks ta võinud jätta alles elamuseaduses kehtinud regulatsiooni.

Eelnevat kokku võttes on Eestiga analoogsetes Saksamaa, Šveitsi ja Austria üürisüsteemides jõutud seisukohale, et allüürilepingut tuleks käsitleda tavalise üürilepinguna. Saksamaal ja Šveitsis ei ole allüürileping seadusandluses otseselt määratletud, kuid Austrias on allüürilepingule antud ka seaduses legaaldefiniitsioon. Kõigis kolmes analoogses üürisüsteemis kohaldatai allüürilepingule tavalise üürilepingu sätteid, välja arvatud allüürilepingule spetsiifilistes olukordades. Šveitsis nähakse isegi äriruumide allüürilepingute puhul vajadust üürilepingut kaitsvate sätete järele. Eestis enne 1. juulit 2002 allüürilepingu reguleerinud elamuseadus sätestas allüürilepingu regulatsiooni konkreetset tavalisest üürilepingust erinevalt. Tänauses võlaõigusseadus ei ole allüürilepingule sätestatud elamuseadusega võrreldavat konkretiseerivat regulatsiooni. Eestis allüürilepingut reguleerivad sätted on napid ja ilma üürilepingu regulatsiooni kohaldamiseta ei oleks võimalik allüürilepingut üldse kohaldada. Käesoleva töö autori arvates peaks eelnevast tulenevalt käsitlema Eestis allüürilepingut samuti tavalise üürilepinguna ja arvestama, et allüürileandjal ja allüürnikul on samad õigused ja kohustused kui üürileandjal ja üürnikul tavalises üürilepingus ning seaduse koostaja on võtnud allüürilepingu regulatsiooni üle riikidest, kus kehtib põhimõte, et allüürileping on tavaline üürileping.

1.2. Allüürilepingu kui allkasutuslepingu sisustamise mõju lepingu sisule

Allüürilepingu sõlmimiseks on vaja, et üürnik annaks peaüürilepingust saadud kasutusõiguse alusel üürisubjektile allüürile. Probleem võib praktikas tekkida olukorras, kus üürilepingus ei ole selgelt mainitud, et tegemist on allüürilepinguga ja seega on allüürile andja tekitatud

²⁶ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

²⁷ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

allüürnikus tahtlikult vale ettekujutus tegelikest asjaoludest, eesmärgiga kallutada isik lepingut sõlmima. Kuna allüürilepingu eripärast tulenevalt on allüürniku õigused nõrgemalt kaitstud kui üürnikul üürilepingu korral, kujutab allüürnikuks olemisest teatamata jätmine endast tahtlikku eksitusse viimist, mille puhul on rikutud lepingutingimusi ning tsiviilseadustiku üldosaseaduse (edaspidi TsÜS) § 92 kohaselt on allüürnikul allüürniku seisusest teadasaamisest alates õigus üürileping üles öelda.²⁸

Saksamaal on õiguskirjanduses käsitletud sellist probleemi, kui allüürileandja ei täida oma teatamiskohustust allüürniku suhtes, jättes selgitamata, et tegemist on allüürilepinguga. Saksamaal ollakse seisukohal, et allüürilepingu subjektile on lepingu omapärast tulenevalt vähem õigusi kui üürilepingu subjektile. Sellepärast ollakse ka seisukohal, et kui allüürnik saab teada oma tegelikust õiguslikust staatusest, on tal õigus üürileping üles öelda.²⁹

Saksamaaga analoogsele seisukohale on jõutud Šveitsis. Eelkirjeldatud olukorras võib allüürnik võtta seda kui tahtlikku eksitamist, mille sätestab Šveitsis OR § 28 ja mille järgi on tahtliku eksitamisega tegemist siis, kui luuakse ebaõige ettekujutus tegelikust olukorrast või vaikitakse teadaolevast informatsioonist.³⁰ Allüürileandjal on seadusest tulenevalt selgitamiskohustus, mille ta sel juhul on jätnud tahtlikult täitmata. Allüürnik saab lepingu ülesütlemise põhjusena toetuda ka OR § 258 alusel lepingu puudulikule täitmisele.³¹

Samal ajal on Austrias kõnealune olukord jäetud käsitlemata. Käesoleva töö autor ei leidnud Austria õiguskirjanduses eraldi käsitlust juhtumitele, kus allüürileping sõlmitakse üürilepinguna. Austria üüriseaduses § 2 lõikes 2 sisaldub allüürilepingu definitsioon.³² Seega on Austrias üürilepingul ja allüürilepingul seadusega määratud erinevus. Austrias kohaldatakse küll ka allüürilepingutele üüriseadust, kuid jäetakse neile mõned konkreetset sätteid kohaldamata ja kohaldatakse selle asemel Austria tsiviilseadustiku (edaspidi ABGB) üldisemaid sätteid. Üürilepingu sõlmimisel on oluline märkida, kas tegemist on allüürilepingu

²⁸ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 06.12.2010, 12. – Arvutivõrgus:

<https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012> (12.05.13); M. Käerdi. §92/1.-3.7. - P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura: Tallinn 2010.

²⁹ Volker Emmerich. § 540/ 26. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weitemeyer. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011.

³⁰ Schweizer Gesetztexte. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_001.htm (13.05.13)

³¹ Philipp Käser. Die Untermiete (Art. 262 OR): Eine gesetzliche Bürde für den Vermieter?. Zürich 2011, lk 15–16.

³² Jusline Österreich. – Arvutivõrgus:

<http://www.jusline.at/index.php?cpid=ba688068a8c8a95352ed951ddb88783e&lawid=77&paid=2> (13.05.13)

või tavalise üürilepinguga, sest allüürilepingu subjekt on nõrgemalt kaitstud kui üürilepingu subjekt.

Eestis enne 1. juulit 2002 allüürilepingut reguleerinud elamuseaduses oli allüürileping konkreetselt piiratud nii üürilepingu kestuse kui allüüri andmise lubadega. Et allüürniku õigused on kindlasti piiratumad kui tavalisel üürnikul, kujutanuks allüürnikuks olemisest teatamata jätmise ka siin endast tahtlikku eksimusse viimist, mis tähendanuks lepingutingimuste rikkumist.

Eelnevast tulenevalt on analoogsetes Saksamaa, Šveitsi ja Austria üürisüsteemides lähtunud seisukohast, et allüürniku teavitamata jätmise tema allüürnikustaatuses kujutab endast lepingu rikkumist. Allüürnikule luuakse sellisel juhul tegelikest asjaoludest teistsugune arusaam eesmärgiga sõlmida leping. Allüürnikud on tulenevalt allüürilepingu olemusest nõrgemalt kaitstud kui üürnikud ja allüürnikul peab olema õigus üürileandjapoolse teavitamiskohustuse täitmata jätmisel leping üles öelda. Eesti praegust regulatsiooni järgides säilib allüürnikul TsÜS § 92 järgi õigus leping üles öelda ja seega ei ole antud töö autori arvates tingimata vaja seadust teda kaitsva sättega täiendada.

1.3. Allüürileandmise mõju üüri suurusele

Üürihinna tõstmine on tavaliste üürilepingute puhul seadusega reguleeritud, kuid allüürilepingute puhul on see kord ebaselge. Praegu kehtivas võlaõigusseaduses ei ole seadusega reguleeritud allüürniku lisandumisel üüri tõstmise tingimusi. VÕS § 288 lg 4 sätestab põhimõtte, et asja allkasutusse andmise puhul on võimalik tõsta üüri üksnes mõistlikus ulatuses. Lisaks võib üürileandja seada nõusoleku andmise allüürile andmiseks sõltuvusse üürniku nõusolekust üüri tõsta. Allüürile andmisel on üüri mõistlik tõstmine meie õiguskirjanduse järgi lubatud kolmel juhul:

- a) kui üürnik hakkab üüriobjekti allkasutusse andmisest teenima olulist tulu, mis katab oluliselt allüürile andmisest tekkivaid riske ja kulutusi;
- b) kui allüürimise tulemusena suurenevad oluliselt asja koormus või kulumine või asja säilimise riskid;

c) kui konkreetne üürnik kõnealust eluruumi ei vaja.³³

Vastavad selgitused nimetavad seega need erandjuhud, kui üürileandjal on õigus üüri tõsta. Eelnevatest peatükkidest tulenevalt peaks töö autori arvates üüriobjekti allüürile andmisel lähtuma tavalise üürilepingu üürihinna regulatsioonidest. Kui võrrelda antud olukorda Saksamaa praktikaga, siis Saksamaa BGB § 553 lõike 2 järgi võib üürileandja siduda üürihinna mõistlikus ulatuses allüürile andmise nõusolekuga sellisel juhul, kui üüri tõstes on allüüriloo andmine mõistlik.³⁴ Üüri tõstmine on Saksamaal üüriobjekti allüürile andmisel lubatud vaid siis, kui see toob kaasa suuremad kommunaalkulud või ruumide suurema kulumise.³⁵ Üürileandja võib, lubades allüürimist, tõsta väljakujunenud kohtupraktika põhjal üüri kuni 10%. Üüri tõstmine allüürniku võtmise lubamisel üüri ei ole lihtsalt üüri tõstmine, vaid tegemist on lepingu sobitamiselega üüriruumide laiendatud kasutamiseks. Allüürniku võtmise lubamisega on üürilepingu ulatus laiendatud ja vastutasuks peaks üürnik kõrgendatud üüriga nõustuma. Tuleb tähele panna, et kõrgemat üürihinna ei langetata automaatselt allüürilepingu lõppemisega, kui üürihinna alandamises ei ole eraldi kokku lepitud.³⁶ Üürileandja peab arvestama sellega, et üüri tõstmise eeldusi allüürile andmise lubamisel tuleb Saksamaa praktikas väga harva ette.³⁷ Kui muidu on Saksamaal kohalikud üürihinnad rangelt reguleeritud, võib allüürniku ja üürniku vahelises lepingus eluruumi üürihind olla piirkonna keskmisest üürihinnast siiski kõrgem.³⁸ Mõistlikuks peetakse Saksamaa praktikas allüüri üürihinna, mis on tavalisest üürituru hinnast isegi kuni 20% kõrgem.³⁹

³³ K. Paal. § 288/3.4. Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

³⁴ Bundesministerium der Justiz. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_553.html (17.05.13)

³⁵ Volker Emmerich. § 553/16. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weittemeyer. J.von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier; de Gruyter 2011.

³⁶ Michael J. Schmid, Annegret L. Harz. Fachanwaltskommentar Mietrecht. Luchterhand: 2012, § 553 Rn 36 viitab kohtuotsusele BayObLG. – Rechtsentscheid vom 25.03.1986 (RE-Miet 4/85). – DRsp Nr. 1992/7032 = NJW-RR 1986, 892. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1986/BayObLG/Enthaelt-ein-Mietvertrag-ueber-Wohnraum-eine-Vereinbarung-wonach-bei-Nutzung-zu-anderen-als-Wohnzwecken-ein-vom-Vermieter-festzusetzender-Zuschlag-zu-zahlen-sei-so-ist-bei-einer-andersartigen-Nutzung-die-Vereinbarung-nicht-aufgrund-des-10-Abs.-1-MHG-unwirksam-und-eine-Erhoehung-des-Zuschlags-muss-nicht-auf-dem-Wege-des-2-MHG-erwirkt-werden> (16.05.13)

³⁷ Werner Hinz, Walter Junke, Hartmut v. Rechenberg, Friedemann Sternel. Formularbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Köln: Luchterhand 2012, 2.43/2.

³⁸ Volker Emmerich. § 540/ 25. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weittemeyer. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier; de Gruyter 2011.

³⁹ Dirk Ehlert § 553/15b. – Heinz Georg Bamberger. Herbert Roth. BGB. München: Verlag C.H. Beck 2013. – Arvutivõrgus: http://beck-online.beck.de/default.aspx?vpath=bibdata/komm/BeckOK_ZivR_26/BGB/cont/beckok.BGB.p553.gIII.gI2.gIb.htm (17.05.13)

Saksamaal on isikutele äriruumide allüürimine vähem kaitstud kui eluruumi allüürimine. Äriruumide üürimise puhul on eesmärk teenida üürileandjale kasumit, seega on äriruumide puhul lubatud küsida üürnikult üüriobjekti allüürile andmise lubamisega kuni 50% üürilisa, kui üürihinna tõstmine on õigustatud. Kui üürileandja seob allüürile andmise lubamist üürihinna tõstmisega 50–99%, peavad selleks olema väga tugevad argumendid, üürihinna tõstmine rohkem kui 100% on aga Saksamaa praeguse kohtupraktika järgi alati vastuoluline.⁴⁰

Kui võrrelda Saksamaa praktikat tema naabermaa Šveitsiga, tuleb öelda, et Šveitsis pole üürihinna regulatsioon nii rangelt piiritletud kui Saksamaal. Allüürilepingule kohaldatakse ka Šveitsis tavalise üürilepingu sätteid.⁴¹ Šveitsi OR § 262 eesmärk on ära hoida olukordi, kus üürnik saab allüürimisest üleliia suurt kasumit.⁴² Et põhimõtteliselt on tegemist tavalise üürilepinguga, kehtib allüürilepingule piiranguteta kaitse liigkasuvõtliku üürihinna vastu, mis on ühesugune nii eluruumide kui ka äriruumide puhul.⁴³ Šveitsi kohtupraktika järgi peaks allüüri suurus üldjuhul sarnanema üürilepingu alusel makstava üüri suurusega.⁴⁴ Samuti eeldatakse Šveitsis, et peaüürileandjal on seaduslik õigus olla teadlik kogu allüürilepingu sisust. Selliste tähtsate lepingupunktide hulka kuuluvad kindlasti:

- 1) allüürniku isik;
- 2) allüürihind;
- 3) kõik allüürniku allüürilepinguga seotud majanduslikud kohustused;
- 4) üüriobjekti kasutuseesmärk;
- 5) allüürilepingu pikkus;
- 6) üüriobjekti suurus ja
- 7) elamispinna puhul kasutajate arv.⁴⁵

Šveitsi Föderaalkohus (Schweizerisches Bundesgericht) on oma otsuses BGE 119 II 353 andnud eraldi juhtnööre allüürihinna määramiseks.⁴⁶ Kui allüürile antakse ainult üks tuba,

⁴⁰ Kai-Jochen Neuhaus. Handbuch der Geschäftsraummiere. Luchterhand 2011, Rn 1685.

⁴¹ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Obligationenrecht I. Basel: Helbing Lichtenhahn 2012, § 272, N 9.

⁴² Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 22; Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Obligationenrecht I. Basel: Helbing Lichtenhahn 2012, § 272, N 9, BGE 119 II 353. – Arvutivõrgus: http://www.polyreg.ch/d/informationen/bgeleitentscheide/Band_119_1993/BGE_119_II_353.html (12.05.2013)

⁴³ BGE 124 III 62. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c3124062.html> (16.05.13); Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Obligationenrecht I. Basel: Helbing Lichtenhahn 2012, § 272, N 9.

⁴⁴ Präjudizienbuch OR. Schulthess Juristische Medien AG 2009, § 262 Rn 3.

⁴⁵ Das schweizerische Mietrecht. Zürich: Schulthess Juristische Medien AG 2008, § 262 Rn 16.

jagatakse korteri üür tubade arvuga ja võrreldakse selle alusel allüüritoa üüri. Kui allüürile antav üüriobjekt on möbleeritud eluruum, peetakse õigustatuks 15–20% kõrgemat üür. Lisaks võib tõsta üüri sel juhul, kui üürnik pakub allüürnikule lisateenuseid, nagu koristusteenus, toitolustamine jne. Samas võib piiratud köögikasutusvõimaluse puhul pidada Šveitsis mõistlikuks 20% võrra madalamat üüri. Üüri tõstmist kommunaal- ja muude kulude kasvu korral on Šveitsis objektiivne arvestada üüriobjekti ruutmeetrite järgi.⁴⁷ Kriteeriume, mis ütlevad, millise suurusega üür liigkasuvõtlis, ei ole Šveitsis täpselt sätestatud. Arvestades Šveitsi OR § 262 lg 2 punktiga b, on üürniku üürist saadud kasum sõltuvalt asjaoludest liigkasuvõtlis alates 30–40%-st.⁴⁸

Kui võrrelda Saksamaa ja Šveitsi vastavat õiguspraktikat Austria omaga, tuleb rõhutada, et Austrias on allüürihinna ulatuse määrad suuremad. Austrias ei tohi allüürilepinguga terve üüriobjekti väljaüürimise korral olla allüürilepingu hind peaüürilepingu hinnast suurem kui 50%.⁴⁹ Austrias sisalduvad allüürihinnas lisaks:

- 1) kommunaalkulud,
- 2) käibemaks,
- 3) allüürniku soovi järgi üürniku poolt tehtud üüriobjekti täienduste kulu ning
- 4) lisaks üüritud sisustus.⁵⁰

Erandkorras on Austrias lubatud seadusega määratud kõrgemat allüürihinda põhjendatult kehtestada siis, kui üürnik on panustanud allüüriobjekti parandustesse.⁵¹ Tähtajalise allüürilepingu puhul ja osalise allüürimise puhul võib allüürilepingu hind olla peaüürilepingust kõrgem kuni 25%. Juhul kui tähtajalisest lepingust saab tähtajatu leping, kohalduvad sellele ka tähtajatu üürihinna piirangud.⁵² Austria MRG § 26 lg 4 järgi on kokkulepped allüürihinna kohta tühised, kui nad ületavad seadusega lubatud piirmäära.

⁴⁶ Polyreg. – Arvutivõrgus: http://www.polyreg.ch/d/informationen/bgeleitentscheide/Band_119_1993/BGE_119_II_353.html (12.05.2013)

⁴⁷ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 24.

⁴⁸ Das schweizerische Mietrecht. Zürich: Schulthess Juristische Medien AG 2008, § 262 Rn 19 viitab otsusele 119 II 353 E. 6f S. 360. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c2119353.html> (16.05.13)

⁴⁹ Jusline Österreich. – Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.jusline.at/26_Untermietzins_MRG.html (13.05.13); Mietrechtgesetz heute. – Arvutivõrgus: http://www.justiz.gv.at/internet/file/2c9484852308c2a60123ec67f4d00677.de.0/mrg_heute_aufgabe_9.pdf (13.05.13)

⁵⁰ Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft. – Arvutivõrgus: <http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Miete.php> (13.05.13)

⁵¹ Der Bestandvertrag. – Arvutivõrgus: http://www.lindeverlag.at/titel-98-98/vermieter_fibel-4482/titel/leseprobe/9783709400746.pdf (13.05.13)

⁵² Jusline Österreich. – Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.jusline.at/26_Untermietzins_MRG.html (13.05.13)

Osalisel üüriobjekti allüürimisel peab allüürihind olema peaüürihinnaga proportsionaalne allüürile antavate ruutmeetrite alusel.⁵³ Austria kohtupraktika järgi alluvad allüürihinna piirmääradele ka äriruumide üürihinnad.⁵⁴

Tuleb tunnistada, et Eestis enne 1. juulit 2002 allüüri reguleerinud elamuseaduses oli allüürileping üüri puudutavates küsimustes konkreetselt reguleeritud. Elamuseaduse § 46 lg 3 järgi ei tohtinud allüürilepingu üürihind olla kõrgem kui üürniku poolt makstav üür. Seda sätet järgides oli pooltel siiski õigus määrata allüürihind omavahelise kokkuleppega. Tegelikult ei tohtinud üürileandja tõsta allüüri, kuna tal ei tekkinud üüriobjekti allüürile andmisest suuremaid kulutusi. Elamuseaduse § 37 lg 3 järgi maksis üürnik:

- 1) veevarustuse,
- 2) kanalisatsiooniteenuste,
- 3) soojavarustuseks vajaliku soojusenergia,
- 4) tarbitud elektrienergia ja
- 5) majapidamisgaasi eest.

See tähendab, et üürnik tasus suurenenud inimeste arvu tõttu loetletud teenuste eest rohkem. Üürileandja sai üüri tõsta ainult sellisel juhul, kui ta tõestas, et tal tekivad tegelikud täiendavad kulud, mida üürihind elamuseaduse järgi ei katnud. Elamuseaduse § 37 lg 2 alusel moodustus üürihind kuludest üürilepingu esemeks olevate ruumide ning nende pindala hoolduseks ja remondiks (sh renoveerimiseks), samuti kuludest vastava hoone ümbruse osa hoolduseks ning tasust üürnikule osutatud teenuste eest. Üürikulused arvestati eluruumi üldpinna ühe ruutmeetri kohta. Üürileandja kasum võis moodustada kuni 10% üürihinnast.⁵⁵ Kuna elamuseaduses oli sisustatud allüürihinna maksimum ja üürileandja poolt üürnikult nõutava kasu ulatus, võib öelda, et elamuseaduses oli allüürilepingu hinna kujunemine reguleeritud selgemalt kui praegu võlaõigusseaduses.

Praegu Eestis kehtivas võlaõigusseaduses ei ole reguleeritud allüürilepingu mõju üüri piirmääradele, nagu see on reguleeritud Saksamaa ja Šveitsi tsiviilseadusega. Eestiga analoogsetes üürisüsteemides Šveitsis, Saksamaal ja Austrias on osalise eluruumi allüürimise korral jõutud allüürihinna suhtes samadele seisukohtadele. Saksamaal ja Šveitsis nähakse

⁵³ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, N 96.

⁵⁴ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, N 102.

⁵⁵ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

normaalsena allüürihinda, mis on üürihinnast 20% kõrgem. Austrias on seadusega allüürihinna piirmäärad reguleeritud nii, et üüriobjekti osaliselt ja tähtajaliselt allüürile andes võib allüürihind olla 25% ja täielikul allüürimisel kuni 50% üürihinnast kõrgem. Eestis enne 1. juulit 2002 allüürilepingut reguleerinud elamuseaduse järgi ei võinud allüürihind olla kõrgem kui üürihind ning üürileandja ei võinud teenida rohkem kui 10% kasumit. Saksamaal on õiguskirjanduse alusel peetud samuti allüürniku võtmise korral õigeks üürihinna tõstmist kuni 10%, kuid selleks peab olema mõjuv põhjus, mida suudetakse vaidluse korral kohtule tõestada. Šveitsis ja Austrias pole õiguskirjandus üürileandjale allüürniku võtmisel eraldi üürihinna tõstmist ette näinud. Eestis võiks allüürihinna määramisel lähtuda üürilepingu üüri suurusest ning arvestada allüürihind proportsionaalselt allüürilepinguga kasutada saadud pinna kohta üürilepingu eseme kogupindalast.

2. Allüürilepingu sisu mõjutavad välised asjaolud

2.1. Allüürilepingu kehtivuse sõltuvus allkasutusse andmise loast

Võlaõigusseaduse § 288 lg 1 järgi võib üürnik anda üürilepingu eseme (või osa sellest) allüürile, kui üürileandja annab selleks nõusoleku. Samas võib üürileandja allüürile andmise loa andmisest keelduda üksnes mõjuva põhjuse korral, millised on loetletud VÕS § 288 lõikes 2:

- a) üürnik ei avalda üürileandjale allkasutusse andmise tingimusi;
- b) üürileandjale tekiks allkasutusse andmisest oluline kahju;
- c) üüritud ruumi koormataks allkasutusse andmisega ebamõistlikult;
- d) kui üürileandjal on selleks allkasutajast tulenev mõjuv põhjus.⁵⁶

Eesti õiguskirjanduse andmetel võib üürileandja sõlmida allüürilepingu allüüriloata. See Kaupo Paali seisukoht on asjakohane, kuna tegemist on üürniku ja allüürniku vahelise lepinguga, kuid samas on allüürilepingu täitmise võimalus ilma üürileandja allüürile andmise loata küsitav. Samuti loetakse allüürimist ilma üürileandja allüürile andmise loata üürilepingu rikkumiseks, sest üürnikule ei ole lepinguga vastavaid õigusi antud ning see annab üürileandjale õiguse üürileping erakorraliselt üles öelda.⁵⁷ Kui üürileandja keeldub mõjuva põhjuseta allüürile andmiseks luba andmast, võib üürnik VÕS § 312 sätestatud tähtaegu järgides üürilepingu üles öelda. Võrdluseks Saksamaa praktika: BGB § 540 lg 1 järgi ei ole üürnikul üürileandja loata õigus üürilepingu eset allüürile anda.⁵⁸ Sellest hoolimata sisaldub Saksamaa õiguskirjanduses seisukoht, et allüürilepingu kehtivus ei sõltu üürileandja loast.⁵⁹ Kui üürnikul on Saksamaal õigustatud huvi BGB § 553 järgi asi allkasutusse anda, kuid üürileandja luba puudub ning ei teki negatiivseid tagajärgi üürileandjale, ei ole lepingu erakorraline ülesütlemine õigustatud.⁶⁰ Sellisel juhul peab BGB § 573 lg 2 punkti 1 järgi

⁵⁶ Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13)

⁵⁷ K. Paal. § 288/3.1. – Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

⁵⁸ Bundesministerium der Justiz. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_540.html (16.05.13)

⁵⁹ BGH. – Urteil vom 12.07.2006 (XII ZR 178/03). – DRsp Nr. 2006/21173 = NJW-RR 2006, 1385. –

Arvutivõrgus: [http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=37144&pos=0&anz=1)

[bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=37144&pos=0&anz=1](http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=37144&pos=0&anz=1) (16.05.13)

⁶⁰ BayObLG. – Rechtsentscheid vom 26.10.1990 (RE-Miet 1/90). – DRsp Nr. 1992/6683. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsportal/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1990/BayObLG/Hat-der-Mieter-von-Wohnraum-vor-der-Gebrauchsuerberlassung-an-einen-Dritten-die-Erlaubnis-des-Vermieters-nicht-eingeholt-so-kann-die-vom-Vermieter-wegen-der-unerlaubten-Gebrauchsuerberlassung-gemaess-553-BGB-erklarte->

lõpetama lepingu korralise ülesütlemisega.⁶¹ Saksamaal on üürnikul üürileandjapoolse mõjuva põhjusega allüürile andmise loa andmisest keeldumise puhul õigus üürileping BGB § 573d lõike 3, § 575a lõike 3 ja § 580a lõike 4 alusel⁶² üles öelda. Saksamaal on ebamõistlik üürileandjalt allüürile andmise luba nõuda, kui üüriobjekti allüürile andmisest võib tekkida kahju või üüriobjekt võib ülemääraselt kuluda. Selline olukord võib esineda, kui üürnik tahab anda allüürnikule rohkem õigusi kui on antud temale üürilepingu alusel või lubab allüürnikul üüriobjekti kokkulepitust teisiti kasutada. Mõjuv põhjus võib olla ka see, kui allüürnik on üürileandja või üürniku konkurent või allüürnik osutub üürileandja „vihavaenlaseks“.⁶³ Üürileandjal on õigus lubamatu allüürile andmise korral esitada tegevusest hoidumise hagi BGB § 541 järgi. Kohene lepingu ülesõtlemine toimub Saksamaal BGB § 543 järgi.

Kui võrdleme Saksamaa praktikat Šveitsi omaga, tuleb öelda, et Šveitsi üüriseadus nõuab üürileandja nõusolekut üüriobjekti allüürile andmiseks, kuid jätab üürileandjale allüürile andmise loast keeldumise õiguse ainult erilistes olukordades.⁶⁴ Üürileandja allüürile andmise luba ei ole samas õigusliku allüürilepingu sõlmimise eelduseks.⁶⁵ Samuti ei ole üürileandja nõusoleku andmine allüürimiseks seotud kindla vormiga, mis tähendab, et see võib olla antud ka vaikivalt või eeldatavalt. Ka on Šveitsis üürileandjal võimalik välistada allüürile andmise õiguse andmist lepinguga.⁶⁶ Nõusolek on aga vajalik selleks, et üürnik saaks allüürilepingust tulenevaid kohustusi täita.⁶⁷ Allüürilepingu sisu kohaldub pidevalt peaüürilepingu sisu järgi ja on sellest otseses sõltuvuses.⁶⁸ Kui üürileandja on andnud allüürile andmise loa ette ja see on antud ilma piiranguteta, ei saa Šveitsis sellest enam taganeda.⁶⁹ Kui üürnik annab

Kuendigung-unwirksam-sein-wenn-der-Mieter-im-Zeitpunkt-der-Kuendigung-gemaess-549-Abs.-2-BGB-einen-Anspruch-auf-Erteilung-der-Erlaubnis-des-Vermieters-hat-Anschluss-an-den-Rechtsentscheid-des-Oberlandesgerichts-Hamburg-vom-17.12.1981-4-U-130-81-in-OLG-Hamburg-HdM-Nr.-5-NJW-1982-1157 (16.05.13)

⁶¹ Axel Wetekamp. Mietsachen. Handbuch zur Wohnraummiete. München: Verlag C. H. Beck 2007, 19; NJW-RR 1995, 969 = BayObLG vom 26.04.1995. – Arvutivõrgus: http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1995/BayObLG/node_318545 (16.05.13)

⁶² Volker Emmerich. § 540/ 8. – Volker Emmerich, Christian Rolf, Birgit Weitemeyer. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011.

⁶³ Volker Emmerich. § 540/ 22. – J. von Staudingers. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier; de Gruyter 2011.

⁶⁴ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Obligationenrecht I. Basel: Helbing Lichtenhahn 2012, § 262 N 3.

⁶⁵ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 5.

⁶⁶ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 4.

⁶⁷ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 6.

⁶⁸ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 15.

⁶⁹ Petra Ducksch. Präjudizienbuch OR. – Die Rechtsprechung des Bundesgerichts. 7. Auflage. Schulthess Juristische Medien AG 2009, § 262 Rn 2.

lepingueseme allüürile ilma üürileandja loata, ei tulene veel *eo ipso*,⁷⁰ et allüürile andmine on lubamatu. Kindlasti on vaja sel juhul kontrollida, kas keeldumine oleks kooskõlas OR § 262 lg 2 allüüriloa andmisest keeldumise seaduses loetletud põhjustega.⁷¹ Üürileandja võib Šveitsis keelduda OR § 262 järgi allüürile andmiseks loa andmisest juhul, kui:

- a) üürnik keeldub teda teavitamast allüürilepingu sisust;
- b) allüürilepingu tingimused on üürilepinguga võrreldes kuritarvitavad (ebamõistlikud);
- c) allüürimisel võib olla üürileandjale negatiivne tagajärg.⁷²

Teavitamiskohustus hõlmab nii üürihinna avaldamist kui ka kõiki muid olulisi tingimusi, nagu allüürnike nimed, üüriobjekti kasutusala, üürilepingu kestus ning üürniku ja allüürniku omavaheline suhe. Kuritarvitavad tingimused on OR § 262 lg 2 punkti b järgi tingimused, mis on kuritarvitavad võrreldes üürilepingu tingimustega. *Ratio legis*⁷³ Šveitsis on takistada ebamõistlikult suure kasumi saamist allüürimisest.⁷⁴ Allüürile andmine ilma üürileandja loata, kui allüürile andmise loa andmisest keeldumiseks võib olla mõjuv põhjus või üürileandja keeldub allüürile andmise loa andmisest mõjuval põhjusel, on Šveitsis üürilepingu erakorralise ülesütlemise põhjuseks OR § 266g järgi.⁷⁵

Oma teed on läinud Austria praktika. Näiteks peaaegu kõikides Austrias peauürilepingutes on sätestatud allüürile andmise keeld. Siiski ei muuda Austrias lepinguline allüürile andmise keeld sõlmitud allüürilepingut tühiseks.⁷⁶ Allüürile andmise keelule saab peauürileandja toetuda siis, kui selleks on MRG § 11 järgi mõjuv põhjus.⁷⁷ Mõjuva põhjuse olemasolu peab üürileandja Austrias tõestama.⁷⁸ Kui üürileandjal ei ole mõjuvat põhjust keeldumiseks, peab ta taluma ka üürilepinguga keelatud allüürile andmist.⁷⁹ Terve üüriobjekti allüürimise korral

⁷⁰ *Eo ipso* – eesti keeles „just seetõttu, iseenesest“.

⁷¹ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht: Obligationenrecht: art. 1–529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn 1992, § 262, N. 6.

⁷² Schweizer Gesetzestexte. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_018.htm (13.05.13)

⁷³ *Ratio legis* – eesti keeles „seaduse mõte“.

⁷⁴ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht: Obligationenrecht: art. 1–529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn 1992, § 262, N. 8–9.

⁷⁵ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht: Obligationenrecht: art. 1–529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn 1992, § 262, N. 6.

⁷⁶ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, N. 60.

⁷⁷ Mietrecht für Mieter. – Arvutivõrgus: <http://www.ak-tirol.com/bilder/d171/Folder-Mietrecht-2012.pdf> (13.05.13)

⁷⁸ Herbert Rainer. Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2012, Kaptiel 10 / Seite 2.

⁷⁹ Herbert Rainer. Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2012, Kaptiel 10/ Seite 1.

ei kohaldata Austrias MRG § 11 sätteid ja üüriobjekti täielikul allüürimisel kehtib allüürimiskeeld.⁸⁰ Ilma lepingulise allüürimiskeeluta võib üürileandja allüürile andmise luba andmast keelduda, kui allüürile andmine toob talle kaasa otseselt negatiivseid tagajärgi.⁸¹ Austrias on mõjuvad põhjused allüürile andmise lubamisest keeldumiseks:

- a) terve üüriobjekti allüürimine ehk kui üürnik ei kasuta üüriobjekti ise;
- b) võrreldes peaüüri ja osutatavate lisateenustega on allüürihind ebaproportsionaalselt kõrge;
- c) elanike arv ületaks seadusega lubatud üüriliste arvu, kui üürnik võtab endale allüürniku;
- d) kui üürileandjal on põhjust oletada, et allüürnik hakkab kodukorda ja rahu rikkuma.⁸²

Kui allüürile andmiseks loa andmisest keeldumiseks esinevad eelnevalt loetletud põhjused, on peaüürileandjal kahe esimese mõjuva põhjuse puhul õigus leping erakorraliselt üles öelda või mõjuva põhjuse esinemisel (kui allüürileping lepinguliselt keelatud oli) nõuda allüürilepingu lõpetamist.⁸³ ABGB § 1098 järgi on Austrias allüürile andmine keelatud ka siis, kui ei ole küll lepingulist allüürile andmise keeldu, kuid allüürile andmine on üürileandjale tõestatult kahjulike tagajärgedega.⁸⁴ Osalisel allüürimisel, kui üürnik üüriobjekti eluruumina kasutab ja ühtegi eelnevalt loetletud mõjuvat põhjust ei ole, ei saa üürileandja Austrias toetuda lepingulisele allüürile andmise keelule.⁸⁵

Võrdluses teiste riikide praktikaga tasub meenutada, et allüürilepingut reguleeris Eestis kuni 1. juulini 2002 elamuseadus, kus allüüriloa andmine oli samuti teistmoodi reguleeritud kui tänases võlaõigusseaduses. Sel ajal polnud Eestis harvad juhud, kui üürnik majanduslikel põhjustel andis eluruumi allüürile, kuid ei küsinud üürileandjalt selleks kirjalikku nõusolekut

⁸⁰ Peter Kuprian, Christian Prader. Der Mietvertrag. Handbuch für Vertragsverfasser. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2008, N. 272; MietSlg 28.147 = SZ 49/159 = OGH 17.12.1976, 2Ob553/76. – Arvutivõrgus:

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19761217_OGH0002_0020OB00553_7600000_000 (16.05.13)

⁸¹ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, N. 55.

⁸² OGH 06.09.1099,6 Ob 613, 614/88 = MietSlg. 40.151. – Arvutivõrgus: http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19880906_OGH0002_0060OB00613_8800000_000 (16.05.13)

⁸³ Mietrecht für Mieter. – Arvutivõrgus: <http://www.ak-tirol.com/bilder/d171/Folder-Mietrecht-2012.pdf> (13.05.13)

⁸⁴ Thomas Lederer, Thomas In der Maur, Markus Bulgarini. Handbuch Mietrecht. Weka 2012, § 11, N. 1.

⁸⁵ Mietrecht für Mieter. – Arvutivõrgus: <http://www.ak-tirol.com/bilder/d171/Folder-Mietrecht-2012.pdf> (13.05.13)

ja rikkus seega allüürile andmise korda. ES § 46 reguleeris eluruumi allüürile andmise kord nii, et üürnik vajas eluruumi allüürile andmiseks temaga koos elavate perekonnaliikmete ja üürileandja kirjalikku nõusolekut. ES § 54 lõike 1 punkti 2 alusel oli üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise aluseks üürilepingu alusel kasutatava eluruumi allüürile andmine kehtivat korda rikkudes. ES §47 lõike 3 järgi lõppes eluruumi üürileping nimetatud alusel ka kehtivat korda rikkudes sõlmitud üürilepingu puhul.⁸⁶

Eelnevat kokku võttes on Eestis üürnikul võlaõigusseaduse VÕS § 288 sõnastuse järgi üüriobjekti allüürile andmiseks küll vaja üürileandja nõusolekut, kuid Eesti õiguskirjanduse järgi võib üürnik seda teha ka ilma üürileandja loata. Üürniku võimalus allüürilepingut täita muutub sel juhul aga küsitavaks.

Samale seisukohale on jõutud ka Saksamaa õiguskirjanduses. Saksamaal üüriobjekti üürileandja loata allüürile andes, kui üürnikul on selleks õigustatud huvi, kuid üürileandja luba ei ole, ei saa üürilepingut erakorraliselt üles öelda, vaid peab lähtuma korralise ülesütlemise tähtaegadest. Šveitsis nõuab seadus üürnikult üürileandjalt allüürile andmise loa võtmist, kuid allüürile andmise luba ei ole õigusliku allüürilepingu sõlmimise eeldus. Šveitsi kohtupraktikas on jõutud arusaamisele, et üüriobjekti allüürile andmine on üürniku elementaarne õigus ja üürileandja võib seda keelata ainult mõjuval põhjusel. Isegi üüriobjekti allüürile andmise keeld üürilepingus on Šveitsis tühine, kui allüürile andmine ei tekita üürileandjale negatiivseid tagajärgi. Austrias on jõutud samale seisukohale kui Šveitsis, et ilma mõjuva põhjuseta on allüürile andmise keeld üürilepingus tühine. Seega, kui üürileandjal ei ole selleks ühtegi mõjuvat põhjust, ei saa ta keelata üürnikku üürilepingu eset allüürile andmast.

Varem oli Eestis elamuseaduses täpselt reguleeritud, et kui üürnik andis üüriobjekti allüürile ilma vastava loata, oli see üürilepingu rikkumine, mille alusel võidi üürileping üles öelda ja millega lõppes ka allüürileping. Eesti praeguses allüürilepingu regulatsioonis võiks lähtuda Šveitsi ja Austria allüürilepingu loa andmise põhimõttest, et üürnikul on alati õigus üüriobjekti allüürile anda, kui selle keelamiseks ei ole mõjuvat põhjust ega tekitata sellega negatiivseid tagajärgi üürileandjale. Samuti võiks lepingulist allüürile andmise keeldu lugeda tühiseks, kui üürileandjale ei tekitata allüürile andmisega negatiivseid tagajärgi. Arvestades, et VÕS § 275 alusel on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning

⁸⁶ Maie Kütt. Väljatõstmisega seotud probleeme elamuseaduses. – Juridica, 1997, nr 3, lk 140–144.

vastutuse osas seaduses sätestatust üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine ning VÕS § 288 annab üürnikule õiguse asja allüüri anda, kui üürileandjal ei ole seaduses loetletud mõjuvat põhjust seda keelata, ei peaks olema mingit seadusliku vastuolu, et eelkirjeldatud käsitlus Eesti allüüriregulatsiooni üle võtta.

2.2. Allüürilepingu kehtivuse sõltuvus üürilepingu kehtivusest

Allüürileping peab olema sõlmitud mitteomanikust üürileandjaga, seega ei saa ilma peaüürilepinguta olla ka allüürilepingut ning tekib küsimus, kas allüürileping sõltub üürilepingu kehtivusest.⁸⁷ Eesti Riigikohtu arvates ei laiene allüürilepingu kehtivusele VÕS § 288 lg 6, mille järgi allkasutaja (allüürnik) ei või kasutada asja pärast üürilepingu lõppemist. Riigikohus on oma otsuses võtnud seisukoha, et VÕS § 288 lg 6 eesmärk on esmajoones anda otsenõue allkasutaja vastu sellele üürileandjale, kes ei ole asja omanik ja kellel puudub allkasutajaga lepinguline suhe.⁸⁸ Samuti on Riigikohus oma otsustes seisukohal, et üürilepingu lõppemine iseenesest ei too kaasa allüürilepingu lõppemist.⁸⁹ Siin on hea võrrelda seda praktikat Saksamaa omaga.

Saksa õiguskirjanduses valitseb seisukoht, et eluruumi allüürilepingu kehtivus ei tohi sõltuda üürilepingu kehtivusest. Saksamaa Liitvabariigi ülemkohus (Bundesgerichtshof) on põhjendanud oma seisukohta sellega, et peaüürileandja ja allüürniku vahel ei eksisteeri lepingulist suhet. Samuti sellega, et allüürilepingut ei saa lõpetada üürilepingu lõpetamisega, kui selgub, et selle ülesütlemine võis olla vastuolus seadusega (ja seetõttu esitatakse hagi kohtusse ning selle lahendamine võib kesta aastaid ja kohus võib otsustada, et üürilepingu ülesütlemine oli õigusvastane).⁹⁰ Lisaks niisuguse olukorra tekitamise vastuvõetamatusele on Saksa kohus jäänud seisukohale, et allüürileping ei saa olla sõltuvuses üürilepingust.

⁸⁷ Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13)

⁸⁸ RKTko 3-2-1-26-08, p 11.

⁸⁹ RKTko 3-2-1-139-12, p 14; RKTko 3-2-1-60-09, p 12.

⁹⁰ Volker Emmerich. § 540/ 25. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weitemeyer. J.von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011; Walter Weidenkaff. § 540/ 25. – Otto Palant. Bürgerliches Gesetzbuch. München: Verlag C. H. Beck 2011 viitab otsusele BGH. – Urteil vom 12.07.2006 (XII ZR 178/03). – DRsp Nr. 2006/21173 = NJW-RR 2006, 1385. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2006/BGH/Umfang-der-Rechtskraft-eines-zwischen-den-Hauptmietparteien-ergangenen-Feststellungsurteils-ueber-den-Fortbestand-des-Hauptmietvertrages-Rechtsfolgen-des-Neuabschlusses-eines-Mietvertrages-durch-den-Unter-Untermieter> (12.05.13)

Saksamaa õiguspraktikas on äriruumide allüürimisel siiski lubatud allüürilepingu kehtivuse sidumine üürilepinguga.⁹¹ Võrreldes Saksamaa praktikat Šveitsi omaga, selgub, et Šveitsi praktika on analoogne. Šveitsis saab allüürileping OR § 273b lõike 1 lause 2 järgi kesta ainult üürilepingu kehtivusaja lõpuni. Samuti ei saa allüürilepingut sõlmides kokku leppida selle üürilepingu kehtivusest pikemaks kehtivusajaks.⁹² Hoolimata eelnevalt nimetatud sättest (OR § 273b lõige 1 lause 2), ei lõpeta peaüürilepingu lõppemine allüürilepingu kehtivust. Šveitsi ülemkohus (OGH) on põhjendanud oma seisukohta sellega, et allüürilepingu ja üürilepingu puhul on tegemist kahe iseseisva lepinguga ja nende lahutamatuks sidumiseks ei ole piisavalt mõjuvat põhjust. Peale selle eksisteerib allüürniku väljakolimiskohustus täiesti iseseisvalt, sõltumata üürilepingu kehtivusest.⁹³ Üürnik peab allüürilepingu lõpetamisel järgima üürilepingu ülesütlemise tähtaegu.⁹⁴

Austrias on seadusega ette nähtud, et allüürileping ja üürileping on eraldi lepingud, kuigi nendele kohaldatakse sama regulatsiooni. Austria MRG § 2 lg 2 lause 2 järgi peab üürnik olukorras, kus tema üürileping lõpeb, sellest allüürnikku koheselt teavitama.⁹⁵ Üürniku ja allüürniku omavahelises lepingus ei muutu midagi, kui peaüürileping lõpeb, kuid seejärel ei ole üürnikul enam võimalik allüürilepingut täita. Muidugi peab arvestama, et selles suhtes sõltub allüürileping peaüürilepingust, et peaüürnik saab Austria Zivilprozessordnungi (edaspidi ZPO) § 568 ja Exekutionsordnungi (edaspidi EO) § 349 alusel allüürniku üüriobjektist välja tõsta ja üürileandja saab väljatõstmishagi puhul kindla võidu.⁹⁶ Kui võrrelda seda varasem Eestis kehtinud elamuseadusega, mis reguleeris allüürilepingut kuni 1. juulini 2002, oli üürilepingu kehtivus Eestis reguleeritud täiesti vastupidiselt võrreldes Šveitsi, Saksamaa ja Austria õigussüsteemidega. Vastavalt elamuseaduse § 47 lõikele 3

⁹¹ Volker Emmerich, § 540/ 26. – J. von Staudingers. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier; de Gruyter 2011 viitab otsusele BGH, 31.10.1985. – IX ZR 95/85 = NJW-RR 1986, 234. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1985/BGH/Erwerb-einer-Eigentuemergrundschuld-durch-mehrere-Miteigentuemmer-Aufhebung-der-Gemeinschaft-durch-Zahlung-eines-Miteigentuemers> (12.05.13)

⁹² Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 10.

⁹³ OGH 28.06.1999, 3Ob33/99w, 2. c). – Arvutivõrgus: http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19990628_OGH0002_0030_OB00033_99W0000_000 (16.05.13)

⁹⁴ Recht und Praxis. – Arvutivõrgus: http://www.hev-aargau.ch/fileadmin/user_upload/HEV_Aargau/Publikationen/Wohnwirtschaft_2009/wowi_2009_4/wowi_4_2009_recht_praxis_untermiete.pdf (13.05.13)

⁹⁵ Jusline Österreich. – Arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.jusline.at/index.php?cpid=ba688068a8c8a95352ed951ddb88783e&lawid=77&paid=2> (13.05.13)

⁹⁶ Herbert Rainer. Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2012, Miet und Wohnrecht 19, Punkt 7.7.

lõppes allüürileping üürilepingu lõppemisega.⁹⁷ Seadusandja oli allüürilepingu lahutamatu sidumisega üürilepinguga väga konkreetne ning sätte teistsugune tõlgendamine ei ole võimalik.

Eelnevat kokku võttes on töö autori arvates Eesti seadusandja andnud VÕS § 288 lg 6 sõnastuses, mille järgi ei või allkasutaja kasutada asja pärast üürilepingu lõppemist ega teisiti, ebaselge normi, nagu analoogsete üüriregulatsioonidega riigid Šveits ja Saksamaagi. Vastavat normi on Riigikohus tõlgendanud nii, nagu seda on tehtud analoogsetes üürisüsteemides Šveitsis, Saksamaal ja Austrias. Eesti kohtupraktikas on jõutud tänaseks tulemusele, et allüürilepingu kehtivus ei ole Eestis lahutamatult seotud üürilepingu kehtivusega. Sama seisukoht kehtib Eesti üüriregulatsiooni eeskujuks olnud riikides. Nendes riikides ollakse ühtsel seisukohal, et allüürileping ja üürileping on iseseisvad lepingud ning ühe kehtivus ei tohi mõjutada teise lõppemist. Samuti säilib üürileandjal vindikatsioonihagi esitamise nõue kohtusse. Varem kehtinud elamuseaduses oli selgelt sätestatud, et allüürileping lõpeb üürilepingu lõppemisega. Kui seadusandja tahe oleks olnud siduda ka võlaõigusseaduses allüürileping üürilepinguga, oleks ta võinud teha seda sama konkreetselt, nagu see oli reguleeritud Eestis enne 1. juulit 2002 allüürilepingut reguleerinud elamuseaduses. Riigikohtu tõlgendus allüürilepingu kehtivusest on käesoleva töö autori arvates kooskõlas tänase allüürilepingu regulatsiooniga, sest allüürileping ja üürileping on kaks eraldi lepingut ja ühe kehtivus ei sõltu teisest.

2.3. Allüürilepingu kokkuleppeline kehtivuse sõltuvus üürilepingu kehtivusest

Kaupo Paali magistritöö „Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses“ järgi võivad allkasutuslepingu pooled kokku leppida, et allkasutusleping lõpeb siis, kui lõpeb üürileping.⁹⁸ Riigikohus on oma otsustes järjekindlalt väljendanud seisukohta, et üürilepingu lõppemine iseenesest ei too kaasa allüürilepingu lõppemist, aga allüürileping lõpeb, kui selles on allüürilepingus eraldi kokku lepitud.⁹⁹ Käesoleva töö autor lähtub arusaamast, et

⁹⁷ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

⁹⁸ Kaupo Paal. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö. Tartu: Tartu Ülikoo, 2006, lk 96.

⁹⁹ RKTko 3-2-1-139, p 14; RKTko 3-2-1-60-09, p 12.

allüürilepingut tuleb käsitleda tavalise üürilepingu sätete järgi. Teistsugune tõlgendus oleks käesoleva töö autori arvates arusaamatu, sest allüürilepingut reguleerivaid sätteid on võlaõigusseaduses nii napid, et ilma tavalise üüriregulatsioonita ei ole võimalik allüürilepingut kohaldada ja Riigikohus ei ole teinud otsust allüürilepingule üksikute sätete kohaldamiseks. Kuna allüürilepingule tuleb kohaldada kõiki üürilepingu sätteid, tuleb allüürilepingule kohaldada ka üürilepingu kestuse ja lõpetamise sätteid. Vastavalt VÕS § 309 lõikele 3 on kokkulepe, mille kohaselt eluruumi üürileandjal on õigus tähtajatu üürileping üles öelda muul kui käesolevas seaduses nimetatud alusel, tühine ja VÕS § 275 alusel on eluruumi üürilepingus lepingupoolte õiguste ja kohustuste ning vastutuse osas seadusega sätestatud üürniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe tühine. Eluruumilepingud on eriline lepinguliik, mis vajab seadusandja suuremat kaitset. Käesoleva töö autor on teistsugusel arvamusel kui Riigikohus, sest analoogsete üürisüsteemidega riikide kohtud on keeldunud sidumast allüürilepingut kokkuleppeliselt üürilepinguga samadel alustel, mille järgi peab käesoleva töö autor Eesti allüürilepingu kokkuleppelist lõppemist tühiseks.

Riigikohtu otsus, mille järgi võib kokkuleppeliselt allüürilepingut üürilepinguga siduda, on vastupidine Eesti üüriregulatsiooni loomisel eeskujuks¹⁰⁰ olnud Saksamaa allüürilepingu allüüriregulatsioonile. Et Saksamaal ei ole võimalik eluruumi allüürilepingut kokkuleppeliselt üürilepingu kehtivusega siduda, tuleneb BGB § 572 lõikest 2.¹⁰¹ Allüürilepingut on Saksamaal käsitletud tavalise üürilepinguna, kus kehtib ka allüürnike kahjuks tehtavate kõrvalekalduvate kokkulepete keeld.¹⁰² Saksamaal on allüürilepingut lõpetav tingimus üürilepingu lõppemise puhul võimalik ainult äriruumide puhul.¹⁰³ Eluruumi allüürile andmisel

¹⁰⁰ Võlaõigusseaduse seletuskiri 116 SE I. – Arvutivõrgus: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=991610001 (16.05.13)

¹⁰¹ *Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.*

¹⁰² Volker Emmerich. § 540/ 25. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weitemeyer. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011; Walter Heinzmann. § 540/ 20. – Hans-Theodor Soergel. Bürgerliches Gesetzbuch. Band 8. Schuldrecht 6 §§ 535–610. Stuttgart: Kohlhammer 2007; Volker Emmerich. § 540/14. – Volker Emmerich, Jürgen Sonnenschein. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mörlenbach: De Gruyter 2011 viitab BGH. – Urteil vom 17.12.2003 (XII ZR 308/00). – DRsp Nr. 2004/2176 = NJW 2004, 848. – Arvutivõrgus: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2003/BGH/Rechtsstellung-des-gewerblichen-Zwischenvermieters-Recht-zur-Kuendigung-wegen-Maengeln-der-Mietsache> (15.05.13)

¹⁰³ Volker Emmerich. § 540/26. – J. von Staudingers. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier; de Gruyter 2011; BGH, 19-11-1984. – II ZR 6/84 (Düsseldorf) = NJW-RR 1986, 234. – Arvutivõrgus: <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?words=NJW-rr+1986%2C+234&btsearch.x=42&btsearch.x=0&btsearch.y=0> (17.05.13)

on allüürilepingu kehtivuse sidumine lubatud ainult ühes – selles, et allüürilepingu kehtivuse algus seotakse üürileandjale allüürimiseks loa andmisega.¹⁰⁴

Šveitsis saab allüürileping OR § 273b lõike 1 lause 2 kohaselt kesta ainult üürilepingu kehtivuse ajani. Hoolimata OR § 273b lg 1 lõikest 2 ei lõpeta peaüürilepingu lõppemine allüürilepingu kehtivust. Šveitsi ülemkohus on põhjendanud oma seisukohta sellega, et allüürilepingu ja üürilepingu puhul on tegemist kahe iseseisva lepinguga ja nende lahutamatuks sidumiseks ei ole piisavalt mõjuvaid põhjusi.¹⁰⁵ Üürnik peab allüürilepingu lõpetamisel järgima üürilepingu ülesütlemise tähtaegu.¹⁰⁶

Austrias on MRG § 30 lg 3 järgi tühine üürileandja õigus üürileping üles öelda muul põhjusel, kui tingimustel, mida loetleb Austria MRG § 30.¹⁰⁷ Iga üürilepingut lõpetav kokkulepe, mis määrab teistsugused eeldused kui seadusega määratud ülesütlemispõhjused, on tühine, isegi kui nendes on ülesütlemise põhjustena lepingus kokkulepitud.¹⁰⁸ MRG § 30 lg 2 punkti 13 järgi saab Austrias lepingu lõppemises kokku leppida mõjuva põhjuse korral, mis on seotud üürileandja/üürniku lähedaste sugulaste või ettevõttega, kuid see mõjuv põhjus peab lepingu sõlmimisel olema kirjalikult fikseeritud.¹⁰⁹ Kui võrrelda seda Eestis varasem kehtinud elamuseadusega, oli seal üürilepingu kehtivus lahendatud vastupidiselt analoogsetest õigussüsteemidest. Elamuseaduse § 47 lg 3 järgi lõppes allüürileping üürilepingu lõppemisega, seega ei olnud vaja sõlmida eraldi kokkulepet selle lõpetamiseks.¹¹⁰ Seaduse koostaja oli allüürilepingu lahutamatul sidumisel üürilepinguga konkreetne ning sätte teistsugune tõlgendamine ei ole võimalik.

¹⁰⁴ Volker Emmerich. § 540/14. – Volker Emmerich, Jürgen Sonnenschein. *Miete*. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mörlenbach: De Gruyter 2011.

¹⁰⁵ OGH 28.06.1999 3Ob33/99w, 2. c). – Arvutivõrgus: http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19990628_OGH0002_0030_OB00033_99W0000_000 (16.05.13)

¹⁰⁶ *Recht und Praxis*. – Arvutivõrgus: http://www.hev-aargau.ch/fileadmin/user_upload/HEV_Aargau/Publikationen/Wohnwirtschaft_2009/wowi_2009_4/wowi_4_2009_recht_praxis_untermiete.pdf (13.05.13)

¹⁰⁷ Jusline Österreich. – Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.jusline.at/30_K%C3%BCndigungsbeschr%C3%A4nkungen_MRG.html (13.05.13)

¹⁰⁸ Guntolf Palten. *Untermiete*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, Rn 128; OGH 24.04.1998. 1Ob243/97k. – Arvutivõrgus: http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19980324_OGH0002_0010_OB00243_97K0000_000 (16.05.13)

¹⁰⁹ Guntolf Palten. *Untermiete*. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, N 237.

¹¹⁰ Elamuseadus. – RT I 1994, 28, 426 ... RT I 2001, 93, 565. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/829085> (12.05.13)

Eelnevat kokku võttes on Eesti õigusloomes jõutud tulemusele, et kokkuleppeliselt saab allüürilepingut siduda üürilepingu kehtivusega.¹¹¹ Käesoleva töö autor ei nõustu selle seisukohaga. Kui seaduse koostaja tahe ei oleks olnud allüürilepingut reguleerida tavalise üürilepingu sätete järgi, oleks ta andnud varasemat seadusandlust järgides allüürilepingule konkreetsed reguleerivad normid. Võlaõigusseaduses on üürilepingu kehtivust ja lõppemist reguleerivad sätted, mille kohaselt on tühised kokkulepped, mille järgi eluruumi üürileandjal on õigus tähtajatu üürileping üles öelda muul kui seaduses nimetatud alusel. Analoogsetes õigussüsteemides, mis on olnud Eesti üürisüsteemile eeskujuks, on jõutud samale seisukohale, et allüürilepingut ei saa kokkuleppeliselt üürilepinguga siduda, kuna tegemist on tavalise üürilepinguga ja seadusega määratult on üürilepingu lõppemise normidest kõrvalekaldumine tühine. Kui Riigikohus jääb vastava otsuse juurde ka tulevases kohtupraktikas, et allüürilepingut võib kokkuleppeliselt üürilepingust sõltuvusse seada, on Riigikohus võtnud teistsuguse allüürilepingu regulatsiooni suuna, kui see on tavaks Saksamaal, Šveitsis ja Austrias ning kehtiv allüürilepingu regulatsioon peaks lähtuma pigem varasem kehtinud elamuseadusest kui käesolevas töös võrdlusaluseks olevate analoogse üüriregulatsiooniga riikide omast.

¹¹¹ RKTko 3-2-1-139, p 14; RKTko 3-2-1-60-09, p 12.

3. Üürileandja õigused allüürniku suhtes

3.1. Allüürniku talumiskohustus (VÕS § 283 lg 2 mõttes)

VÕS § 283 lõikest 2 tuleneb üürniku kohustus lubada üürileandjal asi üle vaadata, kui see on vajalik asja säilitamiseks, võõrandamiseks või üürimiseks teisele isikule.¹¹² Vastav talumiskohustuse mõiste hõlmab ka võimalust, et lisaks üürileandjale võivad asja nimetatud eesmärgil üle vaadata ka teised õigustatud isikud, näiteks ehitus- ja remondispetsialistid, asja ostjad või näiteks uued üürnikud.¹¹³

Käesoleva töö autori arvates tuleb allüürilepingut selles mõttes käsitleda tavalise üürilepingu sätete järgi. Allüürilepingu subjektil on Eesti Vabariigi põhiseaduse § 33 alusel õigus kodu puutumatusete ning seaduses sätestatud piirangutele tuleb alluda ka allüürilepingute puhul. Ka Saksamaal on allüürilepingute subjektide õiguste kaitsel arvestatud sellise põhiseadusest tuleneva õigusega. Kohtupraktikas viidatakse Saksa Liitvabariigi põhiseaduse (Grundgesetz) § 14 lõikes 1 sätestatud kodu puutumatusete põhimõttele.¹¹⁴ Saksamaa praktikas tõlgendatakse sealsest põhiseadusest tulenevat õigust, et ka kõigil üürnikel on oma üüriruumides õigus privaatsusele.¹¹⁵ Seetõttu ei ole Saksamaal üürileandjal õigus ilma üürniku loata üüriobjekti siseneda. See tähendab, et igaks ülevaatuseks peab üürileandja üürnikult eelnevalt selleks loa saama.¹¹⁶ Üürileandjal on huvi korral õigus üüriobjekt üle vaadata.¹¹⁷ Üürnikul on üürilepingust tulenevalt kohustus võimaldada üüriobjekti huvilistel üüriobjektiga tutvuda.¹¹⁸ Kuid üürileandja peab loomulikult arvestama üürnikule sobiva kuupäeva ja kellaaajaga. Saksamaal on üürileandjal minimaalne etteteatamisaeg üürnikule 24 tundi.¹¹⁹ Üürnik ei saa üüriobjekti ülevaatamist panna sõltuvusse üüriobjektiga tutvujate nimede ja aadresside

¹¹² Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13)

¹¹³ Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007, § 283 punkt 3.2.

¹¹⁴ Bundesministerium der Justiz. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/gg/art_13.html (16.05.13)

¹¹⁵ NJW 1993, 2035 = BVerfG. – Beschluß vom 26.05.1993 (1 BvR 208/93). – DRsp Nr. 1993/2366. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1993/BVerfG/Verfassungsrechtliche-Anforderungen-an-die-Pruefung-einer-Eigenbedarfskuendigung3> (17.05.13)

¹¹⁶ Mietrechtslexikon. – Arvutivõrgus: <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/b1/besichtigung.htm> (13.05.13)

¹¹⁷ Bundesministerium der Justiz. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_809.html (13.05.13)

¹¹⁸ BVerfG vom 1 BvR 2285/03 vom 16.1.2004, Punkt 13. – Arvutivõrgus: http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rk20040116_1bvr228503.html (16.05.13)

¹¹⁹ Mietrechtslexikon. – Arvutivõrgus: <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/b1/besichtigung.htm> (16.05.13)

varasemast teatamisest.¹²⁰ Äriruumide puhul kehtib Saksamaal muuseas sama talumiskohustus kui eluruumide puhul.¹²¹

Allüürileping allub Šveitsis kõigile üürilepinguga seotud OR § 253-273c sätetele.¹²² OR § 257h lg 2 järgi peab üürnik lubama üüriobjekti üle vaadata, kui see on vajalik üüriobjekti säilitamiseks, müügiks või uuesti väljaüürimiseks.¹²³ OR § 257h lg 3 järgi peab üürileandja teatama üürnikule ette üüriobjektil tehtavatest töödest ja ülevaatusesest ning arvestama üürniku huvidega. Üürnikul säilib õigus üürihinna alandamiseks § 259d ja kahju hüvitamiseks § 259e alusel.¹²⁴ Kui on kahtluse all üüriobjekti kasutamine allüürniku poolt üürilepingu tingimuste järgi, võib üürileandja ise allüürnikult üürilepingu järgimist nõuda. Vastavas olukorras kehtib Šveitsis solidaarvastutus. Üürileandjal on valida, kas ta tahab pöörduda üürniku või allüürniku poole. Seega on peaüürileandjal õigus takistada allüürnikul üüriobjekti teisiti kasutamist, kui see on lubatud tema üürilepingus.¹²⁵ Vastavalt OR § 262 lõike 3 lausele 2 võib üürileandja nõuda allüürnikult üüriobjekti kasutamist sellisel viisil, nagu üürileandja on seda üürnikule lubanud.¹²⁶

Austrias kehtib allüürnikule põhimõtteliselt sama kasutusõigus kui peaüürnikule.¹²⁷ Talumiskohustust ei saa Austria MRG § 8 järgi allüürnikele kohaldada, sest seaduse sõnastus konkretiseerib talumiskohustuse peaüürnikele.¹²⁸ Allüürnikele kehtib ABGB § 1097 järgi üldine talumiskohustus, mille järgi peab teatama üüriobjekti puudustest.¹²⁹ Austrias võib üüriobjekti omanik siseneda väljaüüritud korterisse ilma peaüürniku loata, kui see on vajalik maja säilitamise huvides või on näiteks maja seisukorra ülevaatamiseks. Ka võib üürnik

¹²⁰ AG München WuM 1994, 425. – Arvutivõrgus: http://www.kostenlose-urteile.de/AG-Muenchen_461-C-297293_Betreten-der-Mietwohnung-durch-Dritte-Mieter-darf-Vorzeigen-des-Ausweises-verlangennicht-aber-das-Ausziehen-der-Schuhe.news12295.htm (16.05.13)

¹²¹ Neue Juristische Wochenschrift 30, S. 2145-2208; 60, Jahrgang, 23. Juli 2007, lk 2152–2154.

¹²² Petra Ducksch. Präjudizienbuch OR. – Die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Zürich: Schulthess 2009, § 262 N. 1 viitab otsusele BGE 124 III 62. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c3124062.html> (16.05.13)

¹²³ Schweizer Gesetzestexte. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_018.htm (13.05.13)

¹²⁴ Schweizer Gesetzestexte. – Arvutivõrgus: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_018.htm (13.05.13)

¹²⁵ Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Wolfgang Wiegand. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht: Obligationenrecht: art. 1–529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn 1992, § 262, N. 11–12.

¹²⁶ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG 2007, § 262 Rn 7.

¹²⁷ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, Rn 50, N. 13.

¹²⁸ Peter Kuprian, Christian Prader. Der Mietvertrag. Handbuch für Vertragsverfasser. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2008, Rn 173.

¹²⁹ Jusline Österreich. – Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.jusline.at/1097_ABGB.html (13.05.13)

Austrias allüüritud ruumi siseneda, kui allüürnik on pikemat aega eemal ja ta ei ole määranud allüüritud ruumidele järelevalvajat.¹³⁰

Eelnevat kokku võttes tuleb käesoleva töö autori arvates Eestis allüürilepingu puhul kohaldada tavalise üürilepingu sätteid ja seega peaks kohalduma allüürilepingule ka VÕS § 283 lg 2. Saksamaal on lähtunud põhimõttest, et allüürileping on tavaline üürileping ning Saksamaa Liitvabariigi põhiseaduse § 14 lg 1 järgi kehtib kodu puutumatus ka allüürnikele. Ka Šveitsis kohaldatakse allüürilepingule tavalise üürilepingu talumiskohustuse regulatsioone. Austria talumiskohustuse sätteid on MRG-s mõeldud spetsiifiliselt peaüürnikele ja allüürnikele kohalduvad ainult üldised ABGB talumiskohustused. Austrias võib üürnik allüürniku üüriobjekti siseneda, kui allüürnik on pikemat aega eemal ning ta ei ole määranud üüriobjektile järelevalvajat.

3.2. Üürileandja väljanõudeõigus allüürniku suhtes

Lahendamata probleem on, missugused kahju hüvitamise nõuded võiksid üürileandjal tekkida, kui üürileping üürileandja ja üürniku vahel on lõppenud, kuid allüürnik ei ole üüriobjekti tagastanud. VÕS § 288 lg 5 alusel vastutab üürnik üürileandja ees allüürniku tegevuse eest, nagu see oleks tema enda tegevus. VÕS § 335 alusel, kui üürnik ei anna asja pärast lepingu lõppemist tagasi, võib üürileandja viivitatud aja eest kahjuhüvitisena nõuda kas üürilepingus kokkulepitud üüri või üüri, mis on samasuguses asukohas oleva samasuguse asja puhul tavaline, välja arvatud juhul, kui üürnik peab asja õigustatult kinni tema poolt tehtud kulutuste tasumise tagamiseks. See ei välista üürileandja õigust nõuda asja tagastamise viivitamisega talle tekitatud ja üüri summat ületava kahju hüvitamist.¹³¹ Eesti Riigikohus on oma otsuses öelnud, et „võõra asja ebaseadusliku valdamisega tekitatud kahju eest vastutab ebaseaduslik valdaja VÕS § 1043, § 1045 lg 1 p 5 ja § 1050 alusel. Kahju suuruse kindlaksmääramisel tuleb mh arvestada VÕS §-des 127 ja 128 sätestatut“.¹³² Seega on käesoleva töö autori arvates Eestis üürileandjal võimalik nõuda kahju hüvitamist nii üürnikult

¹³⁰ Guntolf Palten. Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002, N. 50 viitab otsusele MietSlg 1637/23 P 97 = EvBl 1951/466 = OGH 11.07.1951 3 Ob 391/51. – Arvutivõrgus: <http://www.jusline.at/index.php?cpid=77cc2619465c939cd4189c33216b2d0c&feed=487795> (16.05.13)

¹³¹ K. Paal § 335/ 3.1-3.2. – Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

¹³² RKTko 3-2-1-60-09, p 13.

kui ka allüürnikult. Analoogsetes üüriregulatsioonides Šveitsis, Saksamaal ja Austrias on samasuguse olukorra puhul jõutud erinevate tulemusteni.

Kui Saksamaal ei koli allüürnik hoolimata peaüürilepingu lõppemisest välja, tuleb lähtuda BGB § 286 eeldustest ning üürileandjal on õigus nõuda üüriobjekt BGB § 546 lg 2 alusel välja otse allüürnikult, samuti nõuda BGB § 280 alusel kahju hüvitamist otse allüürnikult.¹³³ Kahju all on Saksamaal silmas peetud võimaliku kõrgemat üüri, mida üürileandja oleks võinud saada BGB § 252 alusel üüriobjekti uuesti väljaüürimisel. Samuti on üürileandjal õigus toetuda alusetu rikastumise sätetele BGB § 812 lõike 1 lause 1 ja § 818 lõigete 1 ja 2 alusel, kuni allüürnik kasutab üüriobjekti alusetult.¹³⁴ Šveitsis peab üürnik, kes pärast üüriobjekti lepingu lõppu üüriobjekti edasi allüürile annab, andma allüürimise eest saadava üüri üürileandjale.¹³⁵ Austrias tekib pärast üürilepingu lõppemist üürileandjal alusetu rikastumise nõude õigus allüürniku vastu. Nõutav summa ei ole mitte varem makstud üür, vaid uuesti üürides saadav üür.¹³⁶ Eestis enne võlaõigusseaduse kehtima hakkamist kuni 1. juulini 2002 kehtinud elamuseaduse järgi sai üürileandja üüriobjekti mitteõigeaegsel tagastamisel nõuda kahju hüvitamist üldistel alustel.¹³⁷

Eelnevat kokku võttes on üürileandjal VÕS-i järgi õigus nõuda üürnikult, kes ei tagasta üüriobjekti:

- 1) varem kokkulepitud üüri;
- 2) üüri, mis on samasuguses asukohas tavaline;
- 3) kahju hüvitamist, mis võib ka üürisummat ületada.

¹³³ BGH, 19.10.1995 – IX ZR 82/94 = NJW 1996, 321, 323. – Arvutivõrgus: <https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1995/BGH/Zulaessigkeit-einer-Anschlussrevision-nach-Teilannahme-der-Haupt-Revision-Haftung-des-Untermieters-fuer-Folgen-eines-Brandes-Glaeubigerkonkurrenz-als-Arrestgrund> (15.05.13)

¹³⁴ Volker Emmerich. § 540/ 30. – Volker Emmerich, Christian Rolfs, Birgit Weitemeyer. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011 viitab otsusele NJW 1968, 197 = BGH, 26.09.1967, Ia ZB 1/65. – Arvutivõrgus: <https://www.jurion.de/de/document/show/0:489847,0/> (16.05.13)

¹³⁵ Richard Permann. Mietrecht Kommentar. Orell Füssli Verlag AG. 2007, § 262 N 18 viitab otsusele BGE 126 III 69 E. 2a und b. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c3126069.html> (16.05.13)

¹³⁶ Christian Prader. Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2009, § 2 E 79 viitab otsusele OGH 12.10.2006, 6 Ob 212/06 d. – Arvutivõrgus kättesaadav:

http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_20061012_OGH0002_0060_OB00212_06D0000_000&ResultFunctionToken=2c38c9eb-443b-4050-b2fd-2f5378b41b81&Position=1&Gericht=&Rechtssatznummer=&Rechtssatz=&Fundstelle=&AenderungenSeit=Undefined&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=True&GZ=&VonDatum=12.10.2006&BisDatum=12.10.2006&Norm=&ImRisSeit=Undefined&ResultPageSize=50&Suchworte= (16.05.13)

¹³⁷ K. Paal § 335/ 5.1. – Paul Varul, Irene Kull, Villu Kõve, Martin Käerdi. Võlaõigusseadus II, 2.–7. osa (§§ 208–618). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2007.

Saksamaal on üürileandjal võimalik nõuda otse allüürnikult alusetu rikastamisega saadud tulu või uuesti üürimise võimalikku üüri. Šveitsis on üürileandjal õigus nõuda üürnikult tagasi allüürile andmise eest saadud üür. Austrias on üürileandjal võimalik nõuda otse allüürnikult alusetu rikastumisega tekitatud kahju hüvitamist. Eestis enne võlaõigusseaduse kehtima hakkamist 1. juulil 2002 oli üürileandjal elamuõiguse järgi õigus nõuda üürnikult tagastamisega viivitamise korral kahju hüvitamist üldistel alustel. Eestis on kahju hüvitamise nõuded lahendatud Šveitsi, Saksamaa ja Austriaga üldjoontes sarnaselt, kuid erinevalt on lahendatud õigus nõuda kahju hüvitamist üürnikult või ka allüürnikult. Käesoleva töö autori arvates oleks Eestis allüürilepingu käsitlemisel üürilepingu sätete järgi solidaarvastutuse kohaldamine kahju hüvitamiseks mõistlik ja kohaldatav ning analoogsete regulatsioonidega sarnasel põhimõttel lahendatud.

Kokkuvõte

Olukorras, kus Eesti õiguskirjandus pole allüürilepingut veel põhjalikult ja üksikasjadeni käsitletud, on selle praktika asjaosalistele keerukas. Nähes üüripindade kasutamisel ette Lääne-Euroopa riikidega analoogset arengut, on paras aeg uurida Eesti omaga analoogseid üürisüsteeme, mis võivad lahendusi pakkuda ka meie praktikale. Käesoleva bakalaureusetöö autor püüdis pakkuda just selliseid lahendusi, et allüürilepingu olemust paremini sisustada. Allüürilepingu olemuse sisustamiseks püstitas autor kolm hüpoteesi, millele on töö käigus vastatud Eestis allüürilepingut puudutavate käsitlemata probleemide kaudu.

Esimene hüpotees: allüürilepingule kohaldub tavalise üürilepingu regulatsioon. Eestis on allüürilepingut reguleerivad sätted napid ja üldised. Õiguskirjandus ega kohtupraktika pole kommenteerinud üürilepingu sätete kasutamist allüürilepingute puhul. Sätete nappuse tõttu peab allüürilepingu puhul kasutama tavalise üürilepingu sätteid, muidu ei ole võimalik üldse allüürilepingut kohaldada. Kuna allüürnik omandab allüürilepinguga üürobjekti lepingulise kasutusõiguse samas ulatuses, nagu on omandanud üürileandja üürilepinguga, kui seda ei ole allüürilepingus eraldi piiratud, tundub sobilik allüürilepingule ja üürilepingule samade üürilepingu sätete kohaldamine. Eesti on allüürilepingu sätte koostamisel lähtunud Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüürilepingu regulatsioonist. Ka neis Eestile eeskujuks olnud üürisüsteemides on allüürilepingu regulatsioon napp ja sealgi ei saadud allüürilepingut kohaldada ilma üürilepingu regulatsioonita. Nende riikide õiguskirjanduses ja kohtupraktikas on seisukoht, et allüürilepingut tuleb käsitleda kui tavalist üürilepingut ja allüürilepingule kohalduvad kõik üürilepingut reguleerivad sätted. Et Eestis on allüürileping reguleeritud sarnaselt kui selle sättele eeskujuks olnud riikides ning on tekkinud samasugune allüürilepingu reguleerimise probleem, oleks käesoleva töö autori arvates paslik kasutada Eestis allüürilepingu reguleerimisel tavalise üürilepingu sätteid, sest põhimõtteliselt on tegemist tavalise üürilepinguga. Seega on leidnud kinnitust hüpotees, et allüürilepingule kohaldub tavalise üürilepingu regulatsioon, millest järeldub, et allüürnikud peaksid olema üürilepingu sätetega kaitstud üürnikega samaväärselt.

Teine hüpotees: allüürilepingu ja üürilepingu kehtivus ei ole lahtumatult seotud. Hüpoteesi tõestuseks on käesoleva töö autor käsitlenud viit Eesti allüürilepingu probleemi. Esiteks allkasutuslepingu allüürilepinguna sisustamise mõju lepingu sisule. Allüürileping on

üürilepingust nõrgemalt kaitstud leping, sest sellega ei ole saadud üüriobjekti lepingulist kasutusõigust üüriobjekti omanikult, vaid üürileandjalt ja üüriobjekti reaalne kasutusõigus on sõltuvuses üürileandja lepingulisest kasutusõigusest, kuigi allüürilepinguga on allüürnikul õigus üüriobjekti kasutada. Seega on allüürileping ja üürileping kaks iseseisvat lepingut, kuigi nende suhtes tuleks kohaldada samu üüriregulatsiooni sätteid. Allüürilepingu sõlmimine väitega, et tegemist on üürilepinguga, tähendab tegelikest asjaoludest teistsuguse arusaama tekitamist ja allüürnikul on selle teadasaamisest alates õigus leping üles öelda. Allüürilepingu sõlmimine väitega, et see on üürileping, tähendab ka Saksamaal, Šveitsis ja Austrias lepingu rikkumist, sest üürileandja on rikkunud teavitamiskohustust ja allüürnikul on sellest teadasaamisel õigus leping üles öelda. Seega ei ole üürilepingu ja allüürilepingu puhul tegemist sama lepinguga, kuigi allüürilepingule tuleb kohaldada üürilepingu regulatsiooni.

Teise probleemina käsitles autor üüriobjekti allüürile andmise mõju üürihinna. Eestis ei ole üürihinda seadusega reguleeritud, kuid eluruumi allüürilepingud ei ole mõeldud tulu teenimiseks ning kui allüürnik teenib rohkem kasumit, kui tal on kulusid ja riske, võib üürileandja üüri tõsta. Et Eestis ei ole üürihinda reguleerivaid sätteid, tuleb võtta appi Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüüri üürihinna regulatsioonid. Seal on jõutud seisukohale, et allüürihind peaks lähtuma üürileandja üüri suurusest, kuid võib allüürile andja riskidest ja kulutustest tulenevalt olla kõrgem. Seega ei ole allüürihind lahutamatu seotud üürihinna ning üürilepingu ja allüürilepingu puhul käsitletakse mõistlikku hinda erinevalt. Mõistliku allüüri kehtestamisel tuleb lähtuda sellest, et allüürile andja allüürile andmise risk ja kulud oleksid kaetud, kuid ta ei saaks liigkasuvõtlikku kasumit.

Kolmanda probleemina käsitles autor allüürilepingu kehtivuse sõltuvust üürilepingu kehtivusest. Eesti allüürilepingut reguleerivas seaduses on sätestatud, et allüürnik ei tohi kasutada üüriobjekti pärast üürileandja üürilepingu lõppu. Riigikohus on langetanud otsuse, et see säte ei mõjuta allüürilepingu kehtivust, sest allüürileping ja üürileping on kaks eraldi kehtivat lepingut. Eesti allüürilepingu regulatsiooni eeskujuks olnud riikides on samuti selge seisukoht, et allüürileping ei ole üürilepinguga lahutamatu seotud ja üürilepingu lõppemine ei lõpeta allüürilepingu kehtivust. Riigikohtu otsusest võib järeldada, et soovitud on tõlgendada allüürilepingut üürilepingust eraldi lepinguna ja mitte pöörduda varasema allüüriregulatsiooni juurde (elamuseaduse järgi lõppes allüürileping üürilepingu lõppemisega). Seega on Riigikohus langetanud otsuse, mis ühtib Eesti allüürilepingu eeskujuks olnud riikide allüürilepingu käsitlusega.

Neljanda probleemina käsitles autor allüürilepingu kokkuleppelise kehtivuse sõltuvust üürilepingu kehtivusest. Eestis ei ole seda reguleeritud, kuid Riigikohus on langetanud otsuse, et allüürilepingu kehtivuse võib kokkuleppeliselt siduda üürilepingu kehtivusega. Siinkirjutaja arvates on see vastuolus allüürilepingu tänaste põhimõttega, sest allüürilepingule tuleks kohaldada kõiki üürilepingu sätteid. Üürilepingu sätete järgi on kõik üürniku kahjuks sõlmitud kokkulepped tühised ja üürilepingu seaduse järgi saab üürilepingut lõpetada ainult üürilepingu seadusega reguleeritud tingimustel, kõik muud kokkuleppelised tingimused üürilepingu lõpetamiseks on tühised. Saksamaal, Šveitsis ja Austrias ollakse seisukohal, et allüürilepingu kehtivust ei saa siduda üürilepingu kehtivusega, sest need on eraldi lepingud ning allüürilepingut saab üles öelda ainult üüriregulatsioonis määratud lõpetavate sätete järgi. Kui Riigikohus tulevastes otsustes sellist teed ei lähe, siis, arvestades, et allüürilepingu koostamisel on lähtunud Saksamaa, Šveitsi ja Austria allüüriregulatsiooni põhimõtetest, ei saa allüürilepingut käsitleda enam iseseisva lepinguna ning Eesti allüüriregulatsiooni puhul peaks pigem lähtuma elamuseaduse regulatsioonist, mille järgi sõltus allüürileping täielikult üürilepingu kehtivusest. Riigikohus peaks sellise otsuse juurde jäämisel täpsustama, millised üksikud üüriregulatsiooni sätted kehtivad allüürilepingule, kui eluruumi allüürnikud ei vääri pärast üürilepingu lõppemist seadusega määratud tingimusel kehtestatud kaitset. Siinkirjutaja arvates peaks allüürilepingut käsitlema Riigikohtu varasemast otsusest hoolimata tavalise üürilepingu sätete järgi, sest allüürnikul on samas ulatuses kasutusõigus kui üürnikul ja tegemist on kahe eraldi lepinguga ning õigusselgusest ja kindlusest lähtuvalt on eluruumi allüürnikel samasugune õigus seadusekohastele lepingut lõpetavate tingimuste kaitsele.

Viienda probleemina käsitles autor allüürilepingu kehtivuse sõltuvust allkasutusse andmise loast. Üürnik võib üüriobjekti allüürile anda ainult üürileandja loal, kuid üürileandjal on vaid seadusega sätestatud tingimustel ja mõjuval põhjusel õigus keelduda seda luba andmast. Riigikohus on oma otsuses kinnitanud, et kui allüürnik annab ilma üürileandja loata üüriobjekti allüürile, ei mõjuta see allüürilepingu kehtivust. Teine probleem on, kuidas mõjutab üürniku õigust anda lepingu ese allüürile see, kui üürilepingus on allüürile andmine keelatud. Saksamaal, Šveitsis ja Austrias on lähtunud põhimõttest, et üürnikul on alati õigus lepingu eset allüürile anda, välja arvatud siis, kui üürileandjal on mõjuv põhjus seda keelata või kui allüürile andmine tekitaks talle negatiivseid tagajärgi. Üleüldist lepingulist allüürile andmise keeldu on loetud tühiseks, sest üürnikul peab alati olema õigus üüriobjekt allüürile anda. Erandit on nähtud lepingulise allüürile andmise keelu lubamises, kui soovitakse üüriobjekti tervenisti allüürile anda, sest see ei ole enam kooskõlas allüürile andmine kui kulude vähendamise põhimõttega. Eestis võiks samuti lähtuda põhimõttest, et üürnikul on

alati õigus üriobjekti allüürile anda ja lepingulised allüürikeelud on tühised, kui üürileandjal ei ole nende kehtestamiseks seadusega määratud mõjuvat põhjust või need ei too talle kaasa negatiivseid tagajärgi. Autori arvates tuleneb eelnevast kinnitus hüpoteesile, et allüürilepingu ja üürilepingu kehtivus ei ole lahutamatult seotud.

Kolmas hüpotees: allüürilepingu kehtivusõigus on põhjendatud ja seda ei tuleks muuta. Hüpoteesi tõestamiseks on bakalaureusetöö autor lähtunud eelnevatest hüpoteesidest ja käsitlenud kaht Eesti allüürilepingu probleemi. Esiteks allüürniku talumiskohustust. Talumiskohustuse säte on vajalik, et üürileandja saaks üriobjekti ostmise või üürimise huvilistele näidata. Kuna allüürilepingule peaksid kehtima tavalise üürilepingu sätted, tuleks neile kohaldada ka talumiskohustust. Seadusega määratud talumiskohustuse ulatus on riigiti erinev, kuid Saksamaal, Šveitsis ja Austrias nähakse samuti ette talumiskohustuse kohaldamist allüürilepingutele. Seega on tavalise üürilepingu talumiskohustuse sätted allüürilepingule kohaldatavad ja vajalikud üüriregulatsiooni selguse säilitamiseks.

Teiseks probleemiks on üürileandja väljanõudeõigus allüürniku suhtes. Eesti üürilepingust ja Riigikohtu otsusest lähtudes on üürileandjal võimalik nõuda üriobjekti tagastamata jätmisel või tagastamisega viivitamisel kahju hüvitamist nii üürnikult kui ka otse allüürnikult. Analoogsetes õigussüsteemides on vastava kahju väljanõudmist käsitletud erinevalt, kuid kõik käsitlused on Eesti allüüriregulatsiooni põhimõttega kooskõlas ning väljanõudeõiguse kohaldamine kaitseb üürileandja õigusi, nagu see on sellises olukorras vajalik.

Seega, kui Eesti võtab õiguskirjanduses ja kohtupraktikas üle põhimõtte, et allüürilepingut tuleb käsitleda tavalise üürilepingu sätete järgi, on Eesti allüürilepingu kehtivusõigus põhjendatud ja seda ei tuleks muuta. Sellest järelduvalt võib öelda, et kolmas hüpotees leiab käesoleva bakalaureusetöö autori arvates kinnitust.

Käesolev töö on sisustanud allüürilepingu olemust, mis peaks lihtsustama allüürilepingu (õiguslikku) käsitlust ning aitama allüürilepingu osapooltel paremini oma õigusi ja kohustusi määrata. Samuti peaks antud käsitlus olema kooskõlas seaduse koostaja tahtega käsitleda Eesti allüürilepingut analoogsete allüürisüsteemide põhimõtete järgi. Kuigi käesolev töö tegeleb paljude allüürilepingut puudutavate probleemidega, on siiski vastamata küsimusi, mis nõuavad edasist uurimist, näiteks, mis juhtub allüürilepinguga, kui allüürile andjast saab üriobjekti omanik. Seega loodab käesoleva töö autor, et tema töö tulemusi võetakse praktilisse kasutusse ning jätkub ka allüürilepingu olemuse sisustamise protsess.

Zusammenfassung „Die Natur des Untermietvertrages“ (The Nature of the Subletting Contract)

Die Untervermietung ist ein wichtiger Teil der Wirtschaftlichen Handlung. Mit der Abnehmung der Anzahl der Wohnungen wird sich die Bedeutung der Untermiete vergrößern. So ein Problem herrscht schon in vielen West-Europa Ländern, z.B in Grosstäden in der Schweiz gibt man seine Wohnung als Mieter nicht auf, sondern Vermietet die Wohnung an Dritte weiter, weil die Anfrage gröser ist als das Angebot und wieder eine entsprechende Wohnung zu finden kann sich für Unmöglich beweisen. In Estland kann man die Vergrößerung der Zahl der Untermietverträge in der nahen Zukunft steigen. In der Situation, wenn im Gesetz die Untervermietung nicht genau geregelt ist, wird das sicherlich für die Vertragsparteien problematisch sein, wenn sie nicht genau ihre Rechte und Verpflichtungen wissen.

Die erste Hypothese war, dass für den Untermietvertrag die Regulation des normalen Mietvertrages angewendet wird. In Estland ist die Regulation des Untermietvertrages sehr knap und allgemein. Die juristische Literatur und die Rechtssprechung geben kein Kommentar über die Anwendung des Untermietvertrages mit der Regulation des normalne Mietvertrages. Wegen der knapen Regulation des Untermietvertrages muss man bei dem Untermietvertrag die Regulation des normalne Mietvertrages anwenden, sonst könnte man den Untermietvertrag überhaupt nicht benutzen. Man muss beachten, dass der Untermieter das gleiche Nutzungsrecht erwirbt wie der Untervermieter, wenn sie das im Untermietvertrag nicht begrenzt haben, darum scheint es auch richtig den Untermietvertrag die Regulation des normalen Mietvertrages anzuwenden. Bei der Zusammenstellung der Abschnitte des Untermietvertrages folgte man die Regulations des Untermietvertrages in Deutschland, Schweiz und Österreich. Auch in den Ländern, die ein Vorbild für die Regulation des Estnischen Untermietvertrages waren, ist die Untermietvertrags Regulation knap und auch dort werden für den Untermietvertrag die Regulation des normalen Mietvertrages angewendet. Der Untermietvertrag ist prinzipiell ein normaler Mietvertrag und der Untermieter müsste gleichwertig mit der Regulation des Mietvertrages geschützt sein. Die erste Hypothese hat sich also damit Bestätigt.

Die zweite Hypothese war, dass der Untermietvertrag und der Mietvertrag nicht untrennbar verbunden sind. Für den Beweis der Hypothese beschäftigt sich der Verfasser der Arbeit mit fünf Problemen des Untermietvertrages. Das erste Problem war die Bedeutung des Abschlusses des Untermietvertrages für den Vertrag. Der Untermietvertrag ist schwächer

geschützt als der Mietvertrag, weil bei der Beendigung des Mietvertrages der Untermieter das Mietobjekt nicht mehr benutzen darf. Wenn man ein Mietvertrag abschließt und das wirklich ein Untermietvertrag ist, dann handelt es sich nicht um den Mietvertrag, sondern um einen Untermietvertrag und der Untermieter hat das Recht den Vertrag zu kündigen. Daraus ergibt sich, dass ein Mietvertrag und Untermietvertrag verschiedene Verträge sind, obwohl für sie das gleiche Recht angewendet wird.

Das zweite Problem war die Auswirkung des Untermietvertrages an den Mietpreis. In Estland gibt es keine Regelung des Mietpreises. In den Vorbildländern für die Regulation des Mietvertrages sind Mietpreise genau ernannt, doch bei Untermietverträgen dürfen die Mietpreise höher sein. Daraus ergeben sich, dass der Untervermieter ein Recht auf einen höheren Mietpreis hat, um sein Risiko und Kosten zu bedecken. Der Untermietpreis ist nicht untrennbar vom Hauptmietpreis verbunden. Daraus ergibt sich, dass bei einem höheren Untermietpreis es sich nicht gleich um Wucher handelt, sondern um Bedeckung der Risiken und Kosten.

Das dritte Problem war die Abhängigkeit des Untermietvertrages von der Gültigkeit des Mietvertrages. Nach dem estnischen Gesetz darf der Untermieter das Mietobjekt nicht länger benutzen, wenn der Hauptmietvertrag endet. Das estnische Gericht hat entschieden, dass das nicht die Gültigkeit des Vertrages ändert, weil es sich um zwei getrennte Verträge handelt. Daraus ergibt sich, dass der Mietvertrag die Gültigkeit des Untermietvertrages nicht beeinflusst.

Das vierte Problem war die vereinbarte Abhängigkeit des Untermietvertrages von der Gültigkeit des Mietvertrages. Das estnische Gericht entschied, dass die vereinbarte Abhängigkeit des Untermietvertrages von der Gültigkeit des Mietvertrages erlaubt sei. Der Verfasser dieser Arbeit ist anderer Meinung, weil wenn man dem Untermietvertrag die Regulation der normalen Mietvertrages verwendet, dann kommt es auch unter den Schutz des Mietgesetzes. Danach sind Vereinbarungen, die für den Mieter schädlich sind, ungültig und die Beendigung des Mietvertrages ist nur nach den Bedingungen des Gesetzes erlaubt. Diese Sicht ist auch in den Ländern, die Vorbild der estnischen Untermietsregulation waren. Daraus ergibt sich, dass man auch nicht bei einer Vereinbarung die Gültigkeit des Untermietvertrages mit dem Mietvertrag verbinden kann.

Das fünfte Problem war die Abhängigkeit der Gültigkeit des Untermietvertrages von der Untermietserlaubnis des Vermieters. Der Mieter darf das Mietobjekt zur Untermiete geben, wenn der Vermieter das erlaubt hat. Das estnische Gericht hat entschieden, dass das Fehlen der Untermietserlaubnis nicht die Gültigkeit des Untermietvertrages beeinflusst. Hier gibt es

ein zweites Problem, dass im Mietvertrag gewöhnlich vereinbart ist, dass man das Mietobjekt nicht Untervermieten darf. Nach den Vorbildländer der Untermietsregulation, ist so ein Untermietverbot ungültig solange bis der Vermieter von der Untervermietung kein Schaden droht oder der Vermieter kein wichtigen Grund hat um die Erlaubnis zu verweigern. Daraus ergibt sich, dass die Untervermietung ohne Untermieterlaubnis nicht die Gültigkeit des Untermietvertrages beeinflusst. Die zweite Hypothese hat sich also damit Bestätigt.

Die dritte Hypothese war die Regulation des Untermietvertrages begründet ist und keine Änderungen braucht. Für den Beweis der Hypothese beschäftigt sich der Verfasser der Arbeit mit zwei Problemen.

Das erste Problem war die Duldungspflicht des Untermieters. Die Duldungspflicht ist wichtig für den Vermieter, dass er sein Mietobjekt verkaufen oder wieder vermieten kann. In den Vorbildländern hat man die Duldungspflicht auch für den Untermieter angewendet. Dadurch ergibt sich, dass man die Regulation des normalen Mietvertrages auch an den Untermietvertrag benutzen kann und braucht um die Klarheit der Untermietregulation zu erhalten.

Das zweite Problem war das Recht des Vermieters das Mietobjekt vom Untermieter heraus zu fordern. Nach dem Gesetz und nach der Auffassung des estnischen Gerichts kann der Vermieter Schaden bei verspäteter Rückgabe und bei verzögerte Rückgabe von dem Mieter und Untermieter verlangen. So eine Auffassung ist bei den Vorbildländern verschieden gelöst worden und die estnische Auffassung ist mit dem Prinzipien im Einklang. Daraus ergibt sich, dass das estnische Untermietungsregulation im Einklang mit Vorbildländern ist. Die dritte Hypothese hat sich also damit Bestätigt.

Diese Bachelorarbeit hat die Natur der Untermiete gegeben. Das müsste die Benutzung des Untermietvertrages vereinfachen und den Untermietparteien ihre Rechte und Pflichten verständlicher machen. Die Auffassung müsste auch im Einklang mit dem Willen der Ersteller des Gesetzes sein, dass die Prinzipien des estnischen Untermietvertrages vom Vorbild der Untermietregulation in Deutschland, Schweiz und Österreich genommen haben.

20.05.13

LÜHENDID

ABGB – Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Austria üldine tsiviilseadustik)

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch (Saksa tsiviilseadustik)

EO – Exekutionsordnung

MRG – Mietrechtsgesetz (Austria üüriseadus)

OR – Obligationrecht (Šveitsi tsiviilseadustiku viies osa: Obligatiooniõigus)

RKTKo – Riigikohtu tsiviilkollegiumi otsus

Rn – Randnummer (äärenumber)

TsÜS – Tsiviilseadustiku üldosa

ZPO – Zivilprozessordnung (Austria tsiviilprotsessi seadus)

VÕS – Võlaõigusseadus

Kasutatud kirjandus

1. Bamberger, H. G., Roth, H. BGB. Verlag C.H. Beck: München 2013. Arvutivõrgus kättesaadav: http://beck-online.beck.de/default.aspx?vpath=bibdata/komm/BeckOK_ZivR_26/BGB/cont/beckok.BGB.p553.gIII.gI2.gIb.htm (17.05.13)
2. Das schweizerische Mietrecht. Schulthess Juristische Medien AG. 2008.
3. Ducksch, P. Präjudizienbuch OR - Die Rechtsprechung des Bundesgerichts. Zürich: Schulthess 2009.
4. Emmerich, V., Rolfs, C., Weitemeyer, B., Reuter, D. J. von Staudinger Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Recht der Schuldverhältnisse §§ 535-562d. Berlin: Sellier 2003.
5. Emmerich, V., Rolfs, C., Weitemeyer, B. J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin: Sellier 2011.
6. Emmerich, V., Sonnenschein, J. Miete. Handkommentar. §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches. Mörlenbach: De Gruyter 2011.
7. Hinz, W., Junke, W., v. Rechenberg, H., Sternel, F. Formularbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Luchterhand: Köln 2012.
8. Honsell, H., Vogt, N. P., Wiegand, W. Obligationenrecht I. Basel: Helbing Lichtenhahn 2011.
9. Honsell, H., Vogt, N. P., Wiegand, W. Kommentar zum schweizerischen Privatrecht: Obligationenrecht: art. 1 - 529 OR. Basel: Helbing Lichtenhahn 1992.
10. Kuprian, P., Prader, C. Der Mietvertrag. Handbuch für Vertragsverfasser. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2008.
11. Kütt, M. Väljatõstmisega seotud probleeme elamuseaduses. - Juridica, 1997, nr 3, lk 140-144.
12. Lederer, T., der Maur, T. I., Bulgarini, M. Handbuch Mietrecht. Wien: Weka 2012.
13. Neuhaus, K.-J. Handbuch der Geschäftsraummiete: Luchterhand 2011.
14. Palant, O. Bürgerliches Gesetzbuch. München: Verlag C.H. Beck 2011.
15. Palten, G., Untermiete. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2002.
16. Permann, R. Mietrecht Kommentar. Zürich: Orell Füssli 2007.
17. Prader, C. Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2009.

18. Präjudizienbuch OR. Schulthess Juristische Medien AG. 2009.
19. Rainer, H. Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung 2012.
20. Schmid, M. J., Harz, A. L. Fachanwaltskommentar Mietrecht. Luchterhand: München 2012.
21. Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft. Das schweizerische Mietrecht. Zürich: Schulthess 2008.
22. Soergel, H.-T. Bürgerliches Gesetzbuch. Band 8. Schuldrecht 6 §§ 535-610. Stuttgart: Kohlhammer 2007.
23. Säcker, F.-J., Rixecker, R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. München. Verlag C.H Beck München 2012. Arvutivõrgus kättesaadav: <http://beck-online.beck.de/default.aspx?vpath=bibdata/komm/MuekoBGB/cont/MuekoBGB.htm> (17.05.13)
24. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura: Tallinn 2010.
25. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M. Võlaõigusseadus. II kommenteeritud väljaanne. Kirjastus Juura: Tallinn 2007.
26. Wetekamp, A. Mietsachen. Handbuch zur Wohnraummiete. Verlag C.H. Beck. München. 2007.

Kasutatud õigusaktid

27. Elamuseadus RT 1992, 17, 254. – Arvutivõrgus:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/22220?leiaKehtiv> (16.05.13)
28. Bürgerliches Gesetzbuch. – Arvutivõrgus: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html#BJNR001950896BJNE053402377> (16.05.13)
29. Mietrechtsgesetz. – Arvutivõrgus:
http://www.jusline.at/Mietrechtsgesetz_%28MRG%29.html (16.05.13)
30. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch. – Arvutivõrgus:
http://www.jusline.at/Allgemeines_Buergerliches_Gesetzbuch_%28ABGB%29_Langversion.html (16.05.13)
31. Obligationenrecht. – Arvutivõrgus: <http://www.gesetze.ch/inh/inhsub220.htm> (16.05.13)
32. Zivilprozessordnung. – Arvutivõrgus:
http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=15
(16.05.13)
33. Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4. – Arvutivõrgus:
<https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13)
34. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 06.12.2010, 12. –
Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012?leiaKehtiv> (16.05.13)
35. Exekutionsordnung. – Arvutivõrgus:
http://www.jusline.at/index.php?cpid=f04b15af72dbf3fdc0772f869d4877ea&law_id=62
(16.05.13)

Kasutatud kohtupraktika

36. AG München WuM 1994, 425. – Arvutivõrgus: http://www.kostenlose-urteile.de/AG-Muenchen_461-C-297293_Betreten-der-Mietwohnung-durch-Dritte-Mieter-darf-Vorzeigen-des-Ausweises-verlangennicht-aber-das-Ausziehen-der-Schuhe.news12295.htm (16.05.13)

37. BayObLG – Rechtsentscheid vom 25.03.1986 (RE-Miet 4/85) – DRsp Nr. 1992/7032 = NJW-RR 1986, 892. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1986/BayObLG/Enthaelt-ein-Mietvertrag-ueber-Wohnraum-eine-Vereinbarung-wonach-bei-Nutzung-zu-anderen-als-Wohnzwecken-ein-vom-Vermieter-festzusetzender-Zuschlag-zu-zahlen-sei-so-ist-bei-einer-andersartigen-Nutzung-die-Vereinbarung-nicht-aufgrund-des-10-Abs.-1-MHG-unwirksam-und-eine-Erhoehung-des-Zuschlags-muss-nicht-auf-dem-Wege-des-2-MHG-erwirkt-werden.> (16.05.13)

38. BayObLG – Rechtsentscheid vom 26.10.1990 (RE-Miet 1/90) – DRsp Nr. 1992/6683. – Arvutivõrgus: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsportal/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1990/BayObLG/Hat-der-Mieter-von-Wohnraum-vor-der-Gebrauchsueberlassung-an-einen-Dritten-die-Erlaubnis-des-Vermieters-nicht-eingeholt-so-kann-die-vom-Vermieter-wegen-der-unerlaubten-Gebrauchsueberlassung-gemaess-553-BGB-erklarte-Kuendigung-unwirksam-sein-wenn-der-Mieter-im-Zeitpunkt-der-Kuendigung-gemaess-549-Abs.-2-BGB-einen-Anspruch-auf-Erteilung-der-Erlaubnis-des-Vermieters-hat-Anschluss-an-den-Rechtsentscheid-des-Oberlandesgerichts-Hamburg-vom-17.12.1981-4-U-130-81-in-OLG-Hamburg-HdM-Nr.-5-NJW-1982-1157-.>(16.05.13)

39. BGE 119 II 353 E. 6f S. 360. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c2119353.html> (16.05.13)

40. BGE 124 III 62. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c3124062.html> (16.05.13)

41. BGE 126 III 69 E. 2a und b. – Arvutivõrgus: <http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c3126069.html> (16.05.13)

42. BGH, 12.07.2006 (XII ZR 178/03). – DRsp Nr. 2006/21173= NJW-RR 2006, 1385. – Arvutivõrgus: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=37144&pos=0&anz=1> (18.05.13)

43. BGH, 12.07.2006 (XII ZR 178/03). – DRsp Nr. 2006/21173 = NJW-RR 2006, 1385. – Arvutivörgus:
<http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2006/BGH/Umfang-der-Rechtskraft-eines-zwischen-den-Hauptmietparteien-ergangenen-Feststellungsurteils-ueber-den-Fortbestand-des-Hauptmietvertrages-Rechtsfolgen-des-Neuabschlusses-eines-Mietvertrages-durch-den-Unter-Untermieter> (18.05.13)
44. BGH, 17.12.2003 (XII ZR 308/00). – DRsp Nr. 2004/2176 = NJW 2004, 848. – Arvutivörgus:
<https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/2003/BGH/Rechtsstellung-des-gewerblichen-Zwischenvermieters-Recht-zur-Kuendigung-wegen-Maengeln-der-Mietsache> (15.05.13)
45. BGH, 19.10.1995. – IX ZR 82/94 = NJW 1996, 321, 323. – Arvutivörgus:
<https://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1995/BGH/Zulaessigkeit-einer-Anschlussrevision-nach-Teilannahme-der-Haupt-Revision-Haftung-des-Untermieters-fuer-Folgen-eines-Brandes-Glaebigerkonkurrenz-als-Arrestgrund> (15.05.13)
46. BGH, 19-11-1984. – II ZR 6/84 (Düsseldorf) = NJW-RR 1986, 234. – Arvutivörgus:
<http://beck-online.beck.de/Default.aspx?words=NJW-rr+1986%2C+234&btsearch.x=42&btsearch.x=0&btsearch.y=0> (17.05.13)
47. BGH, 31.10.1985. – IX ZR 95/85 = NJW-RR 1986, 234. – Arvutivörgus:
<http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1985/BGH/Erwerb-einer-Eigentuemergrundschuld-durch-mehrere-Miteigentuemers-Aufhebung-der-Gemeinschaft-durch-Zahlung-eines-Miteigentuemers> (16.05.13)
48. BVerfG vom 1 BvR 2285/03 vom 16.1.2004. – Arvutivörgus:
http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rk20040116_1bvr228503.html (16.05.13)
49. MietSlg 1637/23 P 97 = EvBl 1951/466 = OGH 11.07.1951 3 Ob 391/51. – Arvutivörgus:
<http://www.jusline.at/index.php?cpid=77cc2619465c939cd4189c33216b2d0c&feed=487795> (16.05.13)
50. MietSlg 28.147 = SZ 49/159 = OGH 17.12.1976, 2Ob553/76. – Arvutivörgus:
http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19761217_OGH0002_0020OB00553_7600000_000 (16.05.13)
51. NJW 2007, 2145-2208. – Arvutivörgus: <http://beck-online.beck.de/?vpath=bibdata%2FZEITS%2FNJW%2F2007%2Fcont%2Fnjw.2007.H30.htm> (18.05.13)

52. NJW 1968, 197 = BGH, 26.09.1967, Ia ZB 1/65. – Arvutivörgus:
<https://www.jurion.de/de/document/show/0:489847,0/> (16.05.13)
53. NJW 1978, 1483, 1484. – Arvutivörgus: <http://beck-online.beck.de/default.aspx?typ=reference&y=300&z=NJW&b=1978&s=1483> (17.05.13);
54. NJW 1993, 2035 =BVerfG - Beschluß vom 26.05.1993 (1 BvR 208/93) - DRsp Nr. 1993/2366. – Arvutivörgus:
<http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1993/BVerfG/Verfassungsrechtliche-Anforderungen-an-die-Pruefung-einer-Eigenbedarfskuendigung3> (17.05.13)
55. NJW-RR 1995, 969 = BayObLG vom 26.04.1995. – Arvuti vörgus kättesaadav:
http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1995/BayObLG/node_318545
 (16.05.13)
56. OGH 06.09.1099, 6 Ob 613, 614/88 = MietSlg. 40.151. – Arvutivörgus:
http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19880906_OGH0002_0060OB00613_8800000_000 (16.05.13)
57. OGH 12.10.2006, 6Ob212/06d. – Arvutivörgus:
http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_20061012_OGH0002_0060OB00212_06D0000_000&ResultFunctionToken=2c38c9eb-443b-4050-b2fd-2f5378b41b81&Position=1&Gericht=&Rechtssatznummer=&Rechtssatz=&Fundstelle=&AenderungenSeit=Undefined&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=True&GZ=&VonDatum=12.10.2006&BisDatum=12.10.2006&Norm=&ImRisSeit=Undefined&ResultPageSize=50&Suchworte= (16.05.13)
58. OGH 24.04.1998. 1Ob243/97k. – Arvutivörgus:
http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19980324_OGH0002_0010OB00243_97K0000_000 (16.05.13)
59. OGH 28.06.1999 3Ob33/99w. – Arvutivörgus:
http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JIT_19990628_OGH0002_0030OB00033_99W0000_000 (16.05.13)
60. Polyreg. – Arvutivörgus:
http://www.polyreg.ch/d/informationen/bgeleitentscheide/Band_119_1993/BGE_119_II_353.html (12.05.2013)
61. RKTko 3-2-1-26-08.
62. RKTko 3-2-1-139.
63. RKTko 3-2-1-139-12.
64. RKTko 3-2-1-26-08.

65. RKTkO 3-2-1-60-09.

Kasutatud käsikirjalised üliõpilastööd

66. Haavsalu, K. Üürileping ja selle lõppemine ning lõpetamine (Saksa, Šveitsi ja Eesti õiguse võrdlev analüüs). Bakalaureusetöö. Tartu Ülikool 2000.
67. Kalda, M. Allüürilepingu mõiste ja allüürilepingu lõpetamine. Diplomitöö. Tartu Riiklik Ülikool 1986.
68. Käser, P. Die Untermiete (Art. 262 OR): Eine gesetzliche Bürde für den Vermieter? Zürich 12.08.2011.
69. Paal, K. Üürisuhete õiguslik regulatsioon võlaõigusseaduses. Magistritöö. Tartu Ülikool 2006.

Kasutatud arvutivõrguväljaanded

73. Der Bestandvertrag. – Arvutivõrgus: http://www.lindeverlag.at/titel-98-98/vermieter_fibel-4482/titel/leseprobe/9783709400746.pdf (13.05.13)
74. Mietrecht für Mieter. – Arvutivõrgus: <http://www.ak-tirol.com/bilder/d171/Folder-Mietrecht-2012.pdf> (13.05.13)
75. Mietrechtslexikon. – Arvutivõrgus: <http://www.mietrechtslexikon.de/a1lexikon2/b1/besichtigung.htm> (16.05.13)
76. Recht und Praxis. – Arvutivõrgus: http://www.hev-aargau.ch/fileadmin/user_upload/HEV_Aargau/Publikationen/Wohnwirtschaft_2009/wowi_2009_4/wowi_4_2009_recht_praxis_untermiete.pdf (13.05.13)
77. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft. – Arvutivõrgus: <http://www.ovi.at/de/verband/Recht/Miete.php> (13.05.13)

LISAD

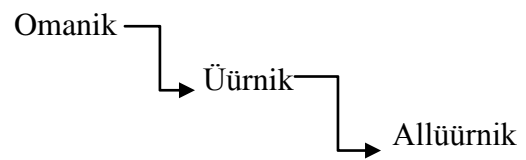
Lisa 1. Eesti allüürisätete võrdlus Šveitsi ja Saksamaa allüüri sätetega¹³⁸

VÕS	OR	BGB
<p>§ 288. Asja allkasutusse andmine</p> <p>(1) Üürnik võib üürileandja nõusolekul anda asja kasutamise osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule (allkasutus), eelkõige anda asja allüürile.</p> <p>(2) Üürileandja võib keelduda asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast üksnes juhul, kui tal on selleks mõjuv põhjus, eelkõige kui:</p> <p>1) üürnik ei avalda üürileandjale allkasutusse andmise tingimusi;</p> <p>2) üürileandjale tekiks allkasutusse andmisega oluline kahju;</p> <p>3) üüritud ruumi koormataks allkasutusse andmisega ebamõistlikult;</p> <p>4) kui üürileandjal on selleks allkasutaja isikust tulenev mõjuv põhjus.</p> <p>(3) Kui üürileandja keeldub asja allkasutusse andmiseks nõusolekut andmast mõjuva põhjusega, võib üürnik lepingu käesoleva seaduse §-s 312 sätestatud tähtaega arvestades üles öelda.</p> <p>(4) Kui asja allkasutusse andmist võib eeldada üksnes üüri mõistliku tõstmise korral, võib üürileandja seada nõusoleku andmise sõltuvusse</p>	<p>§ 262. Untermiete</p> <p>1. Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.</p> <p>2. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:</p> <p>a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;</p> <p>b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;</p> <p>c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.</p> <p>3. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.</p> <p>§ 273b. Untermiete</p> <p>1. Dieser Abschnitt gilt für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht</p>	<p>§ 540. Gebrauchsüberlassung an Dritte</p> <p>(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.</p> <p>(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.</p> <p>§ 553. Gestattung der</p> <p>Gebrauchsüberlassung an Dritte</p> <p>(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu</p>

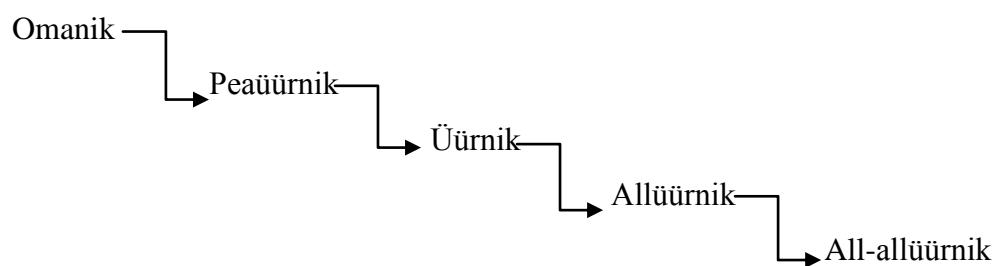
¹³⁸ Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 05.04.2013, 4. – Arvutivõrgus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105042013004> (12.05.13); Bundesministerium der Justiz. Arvutivõrgus: http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_540.html; Schweizer Gesetzestexte. (16.05.13) Arvutivõrgus: http://www.gesetze.ch/sr/220/220_018.htm (16.05.13)

<p>üürniku nõusolekust üüri tõstmisega.</p> <p>(5) Kui üürnik annab kasutuse üle allkasutajale, vastutab ta allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest.</p> <p>(6) Allkasutaja ei või kasutada asja pärast üürilepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud üürnikule. Üürileandja võib seda allkasutajalt vahetult nõuda.</p> <p>§ 332. Allüürilepingu ülesütleamise vaidlustamine ja lepingu pikendamine</p> <p>(1) Käesoleva seaduse §-des 326–331 sätestatud kohaldatakse ka allüürilepingu suhtes, kui üürileping ei ole lõppenud.</p> <p>(2) Allüürilepingut ei saa pikendada kauemaks, kui kestab üürileping.</p>	<p>aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.</p> <p>2. Bezweckt die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein.</p>	<p>verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.</p> <p>(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.</p> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
---	--	---

Lisa 2. Skeem 1 (omanik – üürnik – allüürnik)



Lisa 3. Skeem 2 (omanik, peaüürnik, üürnik, allüürnik, all-allüürnik)



Peaüürnik - on üürisuhtes omanikuga.

Üürnik - on üürisuhtes mitteomanikuga ja tegelikult ise allüürnik, kes üürib üüriobjekti edasi.

LIHTLITSENTS

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina **Karl Järvelaid**
(sünnikuupäev **29.10.1988**)

annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Allüürilepingu olemus

mille juhendaja on

mag. iur Kaupo Paal
dr.iur Karin Sein

reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni, üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni,

olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tallinnas 20.05.13