

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND TALLINNAS
Eraõiguse instituut

Marje Kolmar

HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAJA LÕPUL TASUTAV HÜVITIS

Bakalaureusetöö

Juhendaja: Dr iur Priidu Pärna

TALLINN 2013

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. HOONESTUSÕIGUS KINNISVARA HINDAMISE OBJEKTINA.....	7
1.1 Erinevus teistest piiratud asjaõigustest	7
1.2 Näidiskaasus	9
1.3 Kinnisvara hindamismeetodid ning nende valik	10
1.3.1 Hoonestusõiguse hariliku väärtuse leidmine näidiskaasuse põhjal	13
1.3.2 Hoonestusõiguse hariliku väärtuse leidmine tähtaja lõpul	16
1.3.3 Hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise (hoone) turuväärtuse leidmine	17
1.3.4 Hoone võimalike muude väärtuste leidmine	20
2. HOONESTAJALE HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAJA LÕPUL MAKSTAVA HÜVITISE REGULATSIOON.....	22
2.1 Hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel.....	22
2.2 Asjaõigusseaduse § 252 kui võimalus hüvitise maksmise vältimiseks.	25
2.4 Hoone eest hüvitise arvutamine Saksamaa praktikas	27
2.5 Vastuolud hüvitamise regulatsioonis	28
2.6 Hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitamise regulatsiooni muutmine	30
KOKKUVÕTE.....	32
LÜHENDID	38
KASUTATUD ALLIKMATERJAL	39
Kasutatud kirjandus	39
Kasutatud normatiivaktid	39
Kasutatud arhiivimaterjalid	40
Lihtlitsents	41

SISSEJUHATUS

Hoonestusõigus (*superficies*) on tuntud juba Rooma õigusest. Instituudi ajalooline areng sai alguse maa kasutamisest, mis anti rendile 100 aastaks või põliseks. Hiljem hakati hooneid püstitama ka võõrastele maatükkidele maaomanike loal, mille eest tasuti maa omanikule ühekordset või perioodiliselt tasu. Tekkis vajadus hoone omanikele anda seadusega kaitse kolmandate isikute vastu juhtudel, kui maaomanik võõrandas maatüki. Seejuures on oluline seda õigust mitte ajada segamini päriliku rendiõigusega (*emphyteusis*), mille eesmärk oli maa kasutamine.¹

Hoonestusõigus on oma iseloomult keeruline instituut, mis lubab ehitise tsiviilkäivet lahus maatükist ning väärib seoses praktikas ilmnenu probleemidega mõnevõrra teravamalt tähelepanu ja põhjalikumalt analüüsi. Asjaõigusseaduse (AÕS)² § 241 lg 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.

Kinnistusraamatuseaduse (KRS)³ § 5¹ tähenduses on hoonestusõigus kinnistu, mille seadusest tulenevaks sisuks on AÕS § 241 lg 1 kohaselt kinnisasjal ehitise omamine. Koormataval kinnisasjal mõtteliste piiride suhtes kinnisasjaga kohakuti paiknedes (kinnistusraamatus on hoonestusõiguse registriosa I jao kandes pindala suuruseks kinnisasja pindala) ning koormates kogu kinnisasja, tekitab jätkuvalt ebakõlasid arusaamades, kus lõpeb kinnisasja omaniku õigus asjale ning algab hoonestaja oma.⁴

Eesti praktikas üldisemalt ei ole probleemi aktuaalsus ilmnenu, kuna hoonestusõiguste lõpptähtaegu ei ole veel saabunud⁵ ning bakalaureusetöö on suunatud tulevikus tekkivate probleemide lahendamisele.

¹ E. Ilus. Rooma eraõiguse alused. AS Kirjastus Ilo, 2000, lk 122

² Asjaõigusseadus RT I 1993, 39, 590

³ Kinnistusraamatuseadus RT I 1993, 65, 922

⁴ AÕS § 241 lg 2 kohaselt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks

⁵ Asjaõigusseadus jõustus 01.12.1993 ning kuni 1.07.2003 kehtinud redaktsiooni § 251 lg 1 kohaselt ei saanud seada hoonestusõigust lühemaks perioodiks kui 36 aastaks

Hetkel kehtiva AÕS § 253 lg 1 kohaselt, kui hoonestusõiguse eest tähtaja lõpul tasutav hüvitis ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokku lepitud, on selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.

Hoonestusõiguse esemeks oleva hoone eest hüvitise suuruse arvutamisel võetakse aluseks hoonestusõiguse harilik väärtus, mis on tsiviilseadustiku üldosa seaduse⁶ § 65 kohaselt kohalik keskmine müügihind. Hoonestusõiguse hariliku väärtuse leidmise käigus analüüsitakse hoonestusõiguse sisu hulka (AÕS § 247 - 255¹) kuuluvaid tingimusi, mis kogumina hinnatuna moodustab suures osas hoonestusõiguse hariliku väärtuse.

Praktikas on hoonestusõiguse turuväärtuse leidmine probleemne tähtaja lõppemise korral. Kui hoonestusõiguse tähtaeg on lõppemas või on juba lõppenud, on hindamisel põhiliseks kriteeriumiks: kuidas suhtuvad sellisesse lõppenud õigusesse turuosalised ning mil määral väärtust mõjutavaks teguriks loeb tähtaja möödumist turg.

Hoonestusõigus on tähtajaline õigus ning tähtaja lõpul vara kasutamisest ja ekspluatatsioonist saadavat eelist enam ei ole. Kinnisasjale tähtaja lõpul jääva ehitise eest on seadusega hoonestajale ette nähtud hüvitis.⁷ AÕS § 253 kohaselt kui hoonestusõiguse harilik väärtus on teada, siis on ka hüvitise suurus teada. Eesöeldust järeldub, et hoonestusõiguse väärtuseks tähtaja lõpul on hüvitisenõude suurusega identne rahaline väljendus. Selliselt avaldub regulatsiooni põhiline kitsaskoht, mis seisneb suunamises lõppenud hoonestusõiguse juurest hüvitise juurde ning hüvitise juurest endisele kohale tagasi.

Autor on analüüsinud ka AÕS § 252 sisu, mis võimaldab kinnisasja omanikul AÕS § 253 sätestatud hüvitist mitte maksa, kui ta esitab AÕS § 252 märgitud tähtaja jooksul ehitise äravedamise nõude või ehitise säilitamise nõude.

Bakalaureusetöö hüpoteesiks on, et Eestis kehtiva regulatsiooniga ei ole tagatud hoonestajale hoonestusõiguse tähtaja lõpul kinnisasjale jääva ehitise eest hüvitise maksmine ka siis, kui seda ei ole hoonestusõiguse seadmisel välistatud ning hetkel kehtiva regulatsiooniga kooskõlas ei ole võimalik hüvitise arvutamise aluseks olevat hoonestusõiguse harilikku väärtust määrata.

Bakalaureusetöös on autor seadnud eesmärgiks uurida hoonestusõiguse väärtuse määramist ning hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitise maksmise regulatsiooni rakendamist

⁶ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. RT I 2002, 35, 216

⁷ AÕS § 253 lg 1, juhul kui seda ei ole hoonestusõiguse seadmisel välistatud (lg 2 piiranguga)

asjaõigusseaduse kohaselt ning töö eesmärgist tulenevalt, anda vastus küsimusele: kas ja millisel määral tuleb hoonestajale hoonestusõiguse tähtaja lõpul tasuda kinnisasjale jääva ehitise eest hüvitist.

Bakalaureusetöös püstitatud eesmärkide saavutamiseks on autor kasutanud analüüsivat ja võrdlevat meetodit. Analüüsiks ja võrdluseks on kasutatud Eesti ja Saksamaa õiguskorras kehtivaid hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitamise korda reguleerivaid õigusakte, õigusaktide seletuskirju ja kommentaare.

Käesolevas bakalaureusetöös ei ole autori eesmärk käsitleda juhtumeid, kus on kinnisasja omaniku ja hoonestaja vahelises asjaõiguskokkuleppes hüvitise maksmisses ja selle arvutamise meetodikas kokku lepitud.

Töö teema on valitud autori praktilisest töökogemusest ja teema perspektiivsest aktuaalsusest lähtuvalt.

Püstitatud ülesandeid arvesse võttes on töö struktuuriliselt jagatud kaheks peatükiks.

Esimene peatükk annab lühidalt ülevaate hoonestusõiguse kujunemisest, olemusest ning selle kohast tsiviilkäibes. Uurib, miks on majandussektoris vajalik eeskätt kvalifitseerida hoonestusõigust käibekindluse arusaama säilitamiseks kinnistuna, mitte piiratud asjaõigusena. Keskendutakse eelkõige hoonestusõiguse kui instituudi tähendusele krediidi- ja kinnisvaraturu mõistes. Probleemi parema tajumise vahendina on kasutatud ühe Eestis seatud hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi ning loodud selle alusel näidiskaasus.

Peatükis uuritakse kuidas toimub praktikas kinnisvara turuväärtuse leidmine Eesti vara hindamise standardiseeria (edaspidi EVS 875)⁸ ja rahvusvaheliste varahindamise standarditega (*International Valuation Standards*) kooskõlas ning millist tähendust omavad väärtuse määramise seisukohast hoonestusõiguse sisu osaks olevad olulised tingimused.

Teises peatükis keskendub autor Eesti seadusandja eesmärkidele hüvitamise aluseks oleva regulatsiooni väljatöötamisel ning võrdleb hoonestusõiguse hüvitamise aluseks olevat regulatsiooni Saksa vastavasisulise regulatsiooniga. Analüüsitakse, milline on regulatsiooni üldine eesmärk ning millised on selles sisalduvad vastuolud eesmärke arvestades.

Autor juhib tähelepanu Eesti vastavasisulise regulatsiooni täiustamise vajadusele

⁸ Eesti standardikeskus. Vara hindamine. EVS 875. Osad 1-12. 2007 -2010 (Eesti vara hindamise standardiseeria, millest lähtuvad kinnisvara hindajad eksperthinnangute, hindamisaruannete koostamisel)

seadusandluse muutmise läbi, esitab muutmiseks omapoolsed ettepanekud ning jõuab järeldustele töös püstitatud eesmärkide osas.

Käesolevas bakalaureusetöös kasutatud allikate materjali valikut on mõjutanud teemakohase Eesti õiguskirjanduse nappus ning hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitamise aluseid puudutava kohtupraktika puudumine. Allikatena on kasutatud kehtivat seadusandlust Eestis ja Saksamaal, seaduste eelnõusid ja seletuskirju. Lisaks on kasutatud bakalaureusetöös Saksamaa kohtulahendeid ning Eesti ja Saksa erialakirjandust, autorite teoseid.

Autor on tutvunud ka teiste bakalaureuse-ning magistritöödega, mis on koostatud hoonestusõigust puudutavatel teemadel ning mis on kättesaadavad Tartu Ülikooli ning Tartu Ülikooli Õigusinstituudi raamatukogus. Varasemalt on kirjutatud bakalaureusetöö sarnasel, osaliselt hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitist käsitleval teemal.

1. HOONESTUSÕIGUS KINNISVARA HINDAMISE OBJEKTINA

Käesolev peatükk analüüsib üldisemalt hoonestusõiguse kui instituudi kohta Eesti tsiviilkäibes, seda eelkõige krediidi ning kinnisvaraturu osaliste poolt vaadatuna.

Eeltoodut, arvestades hoonestusõiguse kahesust, omades ühelt poolt ühiseid tunnuseid servituutide ja koormatistega, teisalt olles kinnistu, millel on olulised osad ja päraldised. Käesolevas bakalaureusetöös on välja toodud laiemalt probleem majandussektori ning õiguse kokkupuutepunktides, avaldumine majanduse sektoris ning ülekandumine õiguse taustale.

Keskendutakse kinnisvara hindamisel väärtuse⁹ leidmiseks kasutatavatele põhilistele meetoditele ja nende rakendamise erisustele hoonestusõiguse puhul, võrreldes korteriomandi või kinnisasja turuväärtuse leidmisega.¹⁰ Selgitatakse, kuidas toimub meetodi valik ning kuidas erinevad tegurid mõjutavad objekti turuväärtust.¹¹

Käesolevas peatükis on uuritud probleemi olemasolu eelkõige ekspertide ning krediidiandjate vaatenurgast lähtudes.

Analüüsi käigus uurib autor, milliseid probleeme tekitab praktikas käsitlus hoonestusõigus kui kinnistu.

1.1 Erinevus teistest piiratud asjaõigustest

Asjaõigusseaduse § 5 lg 1 kohaselt on hoonestusõigus piiratud asjaõigus ning hoonestusõigusele kohaldatakse AÕS § 241 lg 4 kohaselt kinnisasja sätteid, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Krediidiandjate seisukohalt on vajalik kvalifitseerida see õigus eelkõige kinnistuna, vastasel juhul kaob selgus ning arusaam selle käibekindlusest. Eelmainitu tähendab muuhulgas seda, et hoonestusõigust kasutatakse laenude tagatisena ning AÕS §325 lg 1 ja § 241 lg 4 kohaselt seatakse hoonestusõigusele hüpoteeke. Hüpoteegepidaja õiguste tagamise seisukohast on oluline, mis on vara, mis jääb hüpoteegi esemeks ning ka vara

⁹ Majandusteaduslik mõiste, mis viitab suhtele, mis eksisteerib ostmiseks saadaoleva vara ning selle ostjate ja müüjate vahel. Väärtus ei ole fakt, vaid vara kasulikkusele mingil konkreetsel ajal kooskõlas konkreetse väärtuse definitsiooniga antav hinnang (EVS 875-1:2010, lk 9 p 3.1.13)

¹⁰ Seisneb konkreetse vara omandamist ning kasutamist piiravate sätete mõju analüüsis (EVS 875 osa 1 lk 17.p 5.6.5)

¹¹ EVS 875 Vara hindamine. Osa 1-12, kasutatakse terminit „turuväärtus“. Käesolevas bakalaureusetöös on kasutatud mõisteid „harilik väärtus“ ning „turuväärtus“ tähenduses turuväärtus. Turuväärtuse definitsioon käesoleva bakalaureusetöö lk 17.

väärtus. Seega, hoonestusõiguse puhul on praktiline vajadus määrata selle väärtust, milleks on tavaliselt turuväärtus.

Hoonestusõiguse erinevus näiteks servituudist kui piiratud asjaõigusest. Erinevalt hoonestusõigusest ei ole servituut võõrandatav, päritav õigus. Erinevalt hoonestusõigusest ka hüpoteegi seadmine servituudile ei ole kehtiva asjaõigusseaduse kohaselt lubatav,¹² nimetatud asjaolude tõttu ei ole vajadust praktikas leida servituudi harilikku väärtust. Praktikas esineb olukordi kui on vajadus leida kinnistu, mis on servituudiga koormatud, turuväärtus ja analüüsida kuidas servituut kinnistu turuväärtust negatiivselt (või positiivselt) mõjutab. Sellisel juhul leitakse kinnistu turuväärtus eeldusel, et servituut puudub ning turuväärtus servituudiga koormatult. Kahe leitud turuväärtuse vahe on hindamistulemus. Selliselt leitud hindamistulemuse puhul ei ole tegemist servituudi väärtuse, vaid servituudi mõju hindamisega.

Isiklikest servituutidest võib tuua näitena isikliku kasutusõiguse, mille puhul saab tekkida praktiline vajadus hinnata selle kasulikkust õigustatud isiku jaoks tulenevalt TsÜS § 62 lg 1 mõistes kasutuseelisest. Kasutuseelise leidmine toimub küll teatud juhtudel turult tuletatud andmete põhjal (samaväärsete füüsiliste tunnustega asja kasutuslepingute andmete põhjal), kuid väljendab selle kasulikkust või kahjulikkust konkreetsete isikute jaoks. Isikliku servituudiga õigustatud isikul puudub tulenevalt AÕS § 226 lg 1 võimalus sellega turul vabalt kaubelda, kuna üleandmiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek.¹³ Kui õiguse üleandmise võimalikkus sõltub kolmandatest isikute tahtest, ei ole see enam hõlmatud mõistega turuväärtus.¹⁴

Eestoodud näidetes on autor käsitlenud hoonestusõiguse peamisi erinevusi, arvestades töö eesmärke, käsitleda hoonestusõigust eelkõige krediidi ning kinnisvaraturu osaliste seisukohast. Hoonestusõigus ei ole ainukene piiratud asjaõigus, mida võib kasutada pandi esemena. AÕS § 338¹ alusel on võimalik hüpoteegi pantimine, kuid sellele kohaldatakse vastavalt AÕS § 338¹ lg 1 nõuete kohta sätestatud ning autorile teadaolevalt ei ole Eestis hüpoteekide pantimine laiapõhjalist rakendust leidnud.

Väärtuse seisukohast on hoonestusõiguse olulised tingimused peamisteks kujundajateks, mis

¹² AÕS § 325 lg 1 kohaselt saab hüpoteeki seada kinnisasjale (reaalservituudile ei kohaldata kinnisasja sätteid)

¹³ Sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud erisustega, mis käsitleb kasutusõiguse esemena tehnovõrke ning rajatise

¹⁴ Turuväärtuse definitsioon käesoleva bakalaureusetöö lk 17.

määratlevad hoonestusõiguse sisu, olles asjaõigusliku tähendusega ning kehtides igakordsele omanikule ka kinnistusraamatusse kandmata.¹⁵ AÕS § 255¹ loetletud kokkulepped vastavalt AÕS § 57¹ omandavad asjaõigusliku toime juhul, kui kinnistusraamatu kandes on neile viidatud.¹⁶

1.2 Näidiskaasus

Kinnisasja omanik Marje Kolmar (edaspidi kinnisasja omanik) ja OÜ IUSTITIA (edaspidi hoonestaja) leppisid kokku 01.06.2002 hoonestusõiguse seadmises järgnevalt:

- hoonestusõiguse tasu on võrdeline iga-aastase kinnistu maamaksu suurusega
- hoonestusõigus ulatub kogu kinnisasjale
- hoonestaja kohustub püstitama kinnistule elamu hiljemalt 1 aasta jooksul, alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse
- hoonestusõigusega koormatud kinnisasjale rajatavad ehitised ja rajatised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks. Kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad hoonestajale.
- hoonestusõiguse igakordseks võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik omaniku nõusolek
- hoonestusõigus koormatakse igakordse võõrandamise puhuks ostueesõigusega omaniku kasuks.
- hoonestaja kohustub tasuma kinnisasja omanikule hoonestusõiguse tasu igaastaste maksetena, kantakse sisse hoonestusõigust koormava reaalkoormatisena kinnistusregistrisse
- hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel hoonestajale hüvitist ei maksta

Lisaks lepiti kokku, et hoonestajal on kohustus kanda hoonestusõigus üle omanikule ja omanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse kandmist oma nimele (omanikule langemine AÕS § 244¹), kui:

- hoonestaja ei ole ühe aasta jooksul, alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ehitist püstitanud
- hoonestaja ei ole tasunud hoonestusõiguse tasu ning võlgnevus omaniku ees ületab kahe aasta hoonestusõiguse tasu suuruse

¹⁵ Priidu Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004, lk 384, 389

¹⁶ Op.cit. lk 409

- hoonestusõiguse omanikule langemisel on hoonestajal õigus nõuda hüvitist 2/3 hoonestusõiguse väärtusest

Kinnistusraamatusse tehti kanded hoonestusõiguse registriosa I jakku:

- hoonestusõigus tähtajaga 36 aastat
- Hoonestusõigus kehtib alates sissekandmise päevast.
- Hoonestusõiguse igakordseks võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigustega on vajalik omaniku nõusolek.

Registriosa II jakku:

- hoonestusõiguse omandaja ettevõtte nimetus

Registriosa III jakku:

- reaalkoormatis aastatasu maksmise tagamiseks igaaastase kinnistu maamaksu suuruses kinnistu nr xx (koormatud kinnisasi) igakordse omaniku kasuks.
- Ostueesõigus kinnistu nr xx igakordse omaniku kasuks.

1.3 Kinnisvara hindamismeetodid ning nende valik

Kinnisvara hindamisel Eesti praktikas tehakse seda üldjuhul Eesti Vara hindamise standardiseeria, EVS 875, Osa 1-12¹⁷ alusel.

Vara hindamise standardiseeria EVS 875 koostati eesmärgiga:

1. Viia vara hindamise alused vastavusse rahvusvaheliste ning Euroopa Liidu liikmesriikides kehtivate ja tunnustatud standarditega.
2. Ühtlustada eestikeelset vara hindamise alast terminoloogiat.
3. Tagada hindajate¹⁸ ühtlane töökvaliteet ja rahvusvaheline konkurentsivõime.

Standardiseeria eesmärk on anda alused vara väärtuse hindamiseks, täpsustada küsimusi, mida Eesti õigusaktid ei reguleeri ning selgitada õigusaktides esitatud nõuete järgimist ja rakendamist. Standardiseeria hõlmab erinevaid varade liike, kuid käsitleb kõige põhjalikumalt kinnisvara.¹⁹

Vara, sealhulgas kinnisvara, hindamise põhimõtted on ja neid mõistetakse maailmas ühetaoliselt. Kohalikud seadused ja majandusolud võivad teatud juhtudel tingida standardsete põhimõtete erisusi või piiratud rakendusi, kuid hindamise põhialused on kogu maailmas

¹⁷ Eesti standardikeskus. Eesti standard. EVS 875. Vara hindamine. Osa 1-12.

¹⁸ Hindaja mõiste määratlus on käesoleva bakalaureusetöö lk 11

¹⁹ EVS 875. Vara hindamine. Osa 8 lk IV

sarnased.²⁰

Hindamismeetodid (*Valuation Approach*) on ühe või mitme konkreetse hindamismeetodi kasutamisel põhinev väärtuse üldisem viis ehk käsitlus.²¹

Kinnisvara hindamise kolm põhimeetodit on:

- turupõhine käsitlus ehk võrdlusmeetod (*Sales Comparison Approach*)
- tulupõhine käsitlus ehk tulumeetod (*Income Approach*)
- kulupõhine käsitlus ehk kulumeetod (*Cost Approach*)

EVS 875 on määratletud turuväärtuse mõiste järgnevalt:

Turuväärtus (*Market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta.²²

Hindaja (*valuer*) kutseline hindaja, s.o füüsiline isik, kellele on omistatud vastav vara hindaja kutsekvalifikatsioon ning väljastatud kutsekvalifikatsioonitunnistus (kutsetunnistus) vastavalt kutseeaduses kehtestatud alustele.²³

Elamispindade turuväärtuse leidmine toimub kõige sagedamini võrdlusmeetodi alusel (*Sales Comparison Approach*). Hindamisel võrdlusmeetodiga tuletatakse hinnatava objekti turuväärtus sarnaste objektide müügihindade baasil, võrdluse alusel, korrigeerides andmeid parandusteguritega. Kuna kinnisvaraturg on pidevas muutumises nii tehingute arvu kui tehinguväärtuste osas võetakse praktikas üldjuhul aluseks hindamise hetkele võimalikult lähedases ajavahemikus toimunud tehingud.²⁴

Vara hindamist võib teostada erinevatel eesmärkidel. Kõige enam teostatakse hindamisi krediitiasutustele esitamiseks, laenu taotlemise eesmärgil. Kuid hindamist on vaja ka finantsaruandluseks, tehingute tegemiseks, hüvitamiseks (eelkõige sundvõõrandamisel ning

²⁰ EVS 875.Vara hindamine. Osa 8 lk IV

²¹ EVS 875.Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused, lk 24 p 9.4.1.

²² Op.cit. lk 9 p 3.1.11

²³ Op.cit. lk.8 p.3.1.3.

²⁴ Op.cit. lk 25 p 9.4.2.3. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks.

üldisemalt avalike huvide teostamisega seonduvad hindamised). Tulenevalt hindamise eesmärgist saab hinnata erinevaid väärtuse liike. Põhiliseks hinnatavaks väärtuse liigiks on turuväärtus, kuid lisaks sellele on olemas rida turuga mitteseotud väärtuseid.²⁵

Hindamise eesmärk	Väärtuse liik	Standardid ja õigusaktid
Laenamine	Turuväärtus	EVS 875 - 6
Finantsaruandlus	Õiglane väärtus	EVS 875 - 5
Hüvitamine	Hüvitusväärtus, mille täpne sisu sõltub konkreetsest kaasusest. Hüvitamine võib olla seotud sundvõõrandamise, kahjukäsitluse, aga ka maakorralduse, varaliste vaidlustega vms-ga.	EVS 875 – 12 MHS ²⁶ , KASVS ²⁷
Tehingute nõustamine	Tavaliselt turuväärtus (harilik väärtus), investeringuväärtus, turent	AÕS, VÕS, TsÜS ²⁸
Maksustamine	Maksustamisväärtus	MHS, maa korralise hindamise kord

Tabel 1 (Hindamise eesmärgist tulenevad erisused väärtuse liigi määramisel)²⁹

Kinnisvara³⁰ koosneb materiaalsest ja immateriaalsest osast. Kinnisvara vaadeldakse hindamise käigus üldjuhul tervikuna, st maad, sellele tehtud parendusi ning sellega seotud õigusi ja kohustusi ei eristata. Erandiks on juhud, kui Eesti varahindamise standardid seda nõuavad (nt materiaalse põhivara hinnangud finantsaruandluse eesmärgil) või kui tellija seda soovib ning hindaja arvates on selline lähenemine konkreetset hindamisolukorda arvestades mõistlik.³¹

Kui tegemist on eesmainitud erijuhuga ning maad hinnatakse parendustest eraldi, tuleb lähtuda sellest, mida parendused vara koguväärtusele juurde annavad. Seega peegeldab maa turuväärtus, mis põhineb parima kasutuse põhimõttel, hinnangut maa kasulikkusele ja

²⁵ EVS 875. Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused, lk 11 p 4.4.2. 1 1

²⁶ Maa hindamise seadus RT I 1994, 13, 231

²⁷ Kinnisasja sundvõõrandamise seadus RT I 1995, 30, 380

²⁸ Autori märkus. Autori poolt lisatud, tabelis on eelnevalt on viidatud TsÜS §-le 65 (hariliku väärtus).

²⁹ EVS 875-1:2010 Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused, lk 11 p 4.4.2. tabel 1

³⁰ Kasutatakse siin kui üldmõistet, mis ei järgi väga täpselt tsiviilõiguslikku regulatsiooni. Kinnisvara käsitletakse kinnisomandist laiemalt. Hinnatavaks varaks võib olla ka vara, mis ei ole kinnistu, näiteks hooneühistu osakud, ehitist kui vallasasi (nt.püstitatakse lisaeldused hindamise lähteülesandest tulenevalt – näiteks, et vallasasjana käibes olevat ehitist on võimalik vabalt kasutada).

³¹ EVS 875. Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused, lk 12 p 4.5.1.

püsivusele turu kontekstis, kusjuures parenduste väärtus kujutab endast kogu kinnisvara turuväärtuse (koos parendustega) ja maa väärtuse (eraldi võetuna, st eeldusel, et parendused puuduvad) vahet.³²

Finantsaruandluse eesmärgil tehtavates hinnangutes toimub materiaalse põhivara hindamisel maa ja hoonestuse väärtuse eristamine järgmiste etappidena:

- leitakse kinnisvara kui terviku väärtus, arvestades kõiki standardites esitatud nõudeid
- leitakse maa väärtus eeldusel, et see on hoonestamata (hüpoteetiline situatsioon)
- lahutatakse kinnisvara kui terviku väärtusest maa väärtus (eeldusel, et see on hoonestamata), allesjääv osa moodustab parenduste väärtuse.³³

1.3.1 Hoonestusõiguse hariliku väärtuse leidmine näidiskaasuse põhjal

Elamispindade turuväärtus leitakse üldjuhul võrdlusmeetodi alusel.³⁴ Seega, tuleb leida sarnase sisu ning tähtajaga hoonestusõiguste müügitehingute alusel, neid siis vastavalt võrreldes hindamisobjektiga kohandades. Praktikas on hoonestusõiguse tehinguid, mis on hindamise hetkele piisavalt ajaliselt lähedal, sarnastes piirkondades või sarnaste arvuliste ja kvalitatiivsete näitajatega suhteliselt vähe. Tihti kasutatakse pikema tähtajaga (nt.99 aastase tähtaja puhul) hoonestusõiguse alusel rajatud elamispindade puhul alternatiivsetena kinnisasjade tehinguid, neid siis vastavalt turu hinnangutele kohandades. Ekspert hinnangut koostades valitakse meetodika ning analüüsitakse väärtust mõjutavaid tegureid selle põhjal, kuidas suhtuvad sellesse turuosalisel. Kui 99 aastane hoonestusõigus on praktikas turuosaliste hinnangute kohaselt võrreldav samaväärse kinnisasjaga ning tulenevalt oma erinevusest kinnisasjast mõnevõrra vähemõõnitud, siis on seda tegurit võimalik kvantitatiivselt analüüsida põhjal mõõta ja ei ole põhjust leida hoonestusõigusena käibes oleva elamispinna väärtust läbi eeldatava üüritulu.

AÕS § 249 lg 1¹ kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Eeldades, et AÕS § 249 lg 1¹ sätestatud

³² EVS 875. Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused , lk 12 p 4.5.4

³³ Op.cit. lk 12 p 4.5.4..

³⁴ Op.cit. lk 25 p 9.4.2.3. Võrdlusmeetodil leitakse hinnatava objekti väärtus sarnaste objektidega toimunud tehingute analüüsimisel. Piisavalt aktiivse turu olemasolul võib seda meetodit pidada turuväärtuse hindamiseks sobivaimaks ja täpseimaks.

nõusoleku nõude juures on seadusandja mõelnud koormatud kinnisasja omanikku,³⁵ siis selline tingimus omab tähendust turuväärtuse leidmisel. Analoogsed tehingud on turuväärtuse leidmisel olulised ning kui tehingu sõlmimise eelduseks on kolmanda isiku nõusolek, siis ei ole see vabalt, piiranguteta ning turutingimustel tehtav tehing. Ekspert peab piirduma objektiga ning ei saa analüüsida tehinguni jõudmise võimalikkust näiteks aspektist, kus kinnisasja omanik soovib näha oma maatüki hoonestajana ainult eriliste tunnustega isikuid.

Vastavalt AÕS § 249 lg 1¹ võib hoonestaja nõuda kinnisasja omanikult hoonestusõiguse võõrandamiseks nõusolekut, kui võib eeldada, et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja, et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise.

Hindaja lähtub eksperthinnangu koostamisel kinnistusraamatus sisalduvatest kannetest, nende sisust.³⁶ Iga hindamisaruanne sisaldab mõningal määral eeldusi. Turuväärtuse definitsioonist tulenevalt on üheks eelduseks, et on olemas tehingut sooritada sooviv ostja ning müüa. Üldjuhul eeldatakse, et esitatud andmed on tõesed. Eelduste kasutamine on hinnangutes vajalik tihti ka seetõttu, et ei ole võimalik määrata teguri mõju turuväärtusele. Mõju turuväärtusele analüüsimise võimatus seisneb selles, et kõiki tegureid ei ole võimalik kvantitatiivselt mõõta.

Üks näide sellise teguri mõjust turuväärtusele on käsutamise keelumärke. Kinnistusraamatus sisalduva käsutamise keelumärke olemasolul on ainuke võimalus turuväärtuse määramisel hindamisaruandes seada eeldus, et see on kinnistusraamatust kustutatud. Sarnaselt nimetatud näitele ei ole võimalik analüüsida ka hoonestusõiguse vaba käibevoimet piirava kinnisasja omaniku nõusoleku nõude mõju turuväärtusele ning tuleb hindamisel eeldada selle nõude puudumist.

Vaadeldes hindamisobjektina näidiskaasuses kirjeldatud hoonestusõigust on tegemist suhteliselt lühikesest tähtjaks sõlmitud hoonestusõigusega. Hoonestaja ning kinnisasja omanik on kokku leppinud, et hoonestajale tähtaja lõpul hüvitist ei maksta. Kõnealune leping on sõlmitud enne 1.juulit 2003. Lepingu sõlmimise ajal kehtis asjaõigusseaduse redaktsiooni säte (AÕS 253 lg 1), mille kohaselt kehtis hüvitise nõue siis, kui vastav kohustus on

³⁵ Autori märkus. Asjaõigusseaduse 6.osas on seadusandja kasutanud paralleelselt ning ebajärjekindlalt mõisteid hoonestaja ja hoonestusõiguse omanik ning omanik ja kinnisasja omanik

³⁶ Vastavalt AÕS § 57lg 1¹ on õiguse sisu täpsustatud näiteks asjaõiguskokkuleppes

hoonestusõiguse seadmisel kindlaks määratud ning kolmandate isikute suhtes kantud kinnistusraamatusse. Lepingu sõlmimise ajal kehtinud asjaõigusseaduse AÕS § 253 lg 1 on muudetud ning käesoleval ajal kehtiva asjaõigusseaduse kohaselt peab hüvitise maksmise eraldi kokkuleppega välistama. Mida aga ei võimalda seadus teha juhul kui hoonestusõiguse alusel on püstitatud elamu (AÕS § 253 lg 1¹).

Hüvitisenõude olemasolu või puudumine on tingimus, mis oluliselt mõjutab hindamisobjekti väärtust. Hoonestusõigus on seatud 2002 aastal, seega on sellise hindamisobjekti puhul käesoleval ajal tegemist elamu ja krundi³⁷ kasutusõigusega umbes veerand sajandiks. Näidiskaasuses toodud kokkuleppe põhjal hoonestusõiguse tähtaja lõppedes kaotab hoonestaja vastavalt kokkuleppele õiguse hüvitisele. Kui hindajale ei ole teada sarnase sisuga hoonestusõiguste tehinguid, mida on võimalik võrdlusena kasutada, või toimunud tehingute teadaolev taust ei võrreldav, siis ei ole põhjendatud võrdlusmeetodi kasutamine.

Vara, sealhulgas kinnisvara väärtus tugineb vara kasulikkusele, st võimele rahuldada inimeste soove ja vajadusi.³⁸ Asenduse põhimõtte kohaselt, kui on saadaval mitmeid sarnaseid varasid, siis kõige likviidsem on madalaima hinnaga vara. Ostjal ei ole põhjust maksta rohkem teda sarnaselt rahuldava vara eest. Pakkumisel olevate varade ostmise asemel võib ostjal üheks valikuvõimaluseks olla ka krundi ostmine ja sobiva hoone ehitamine või kohandamine. Asenduse põhimõtte kehtib igat tüüpi kinnisvara kohta (v.a. üksikud erandid) ning on aluseks kolmele hindamismeetodile turuväärtuse hindamisel.³⁹

Hinnatava objekti turuväärtuse leidmisel tuleb lähtuda selle parimast kasutusest.

Parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse.⁴⁰

Kui võrdlusmeetodi kasutamine ei ole põhjendatud, on järgmiseks võimalikuks valikuks hoonestusõiguse turuväärtuse leidmisel tulumeetod (*Income Approach*). Tulumeetodil hindamisel kasutatakse arvestuslikku potentsiaalset turuüüri, mille aluseks on asukoha ja kvaliteedi poolest võrreldavate hoonete (pindade) üüritasemed.⁴¹ Lähtutakse eeldusest, mis

³⁷ Näidiskaasuse tekstist tulenevalt on kokku lepitud, et hoonestusõigus ulatub kogu kinnisasjale.

³⁸ EVS 875-1:2010 Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused, lk 10 p 4.1.1.

³⁹ Op.cit. lk 15 p 5.4.1.

⁴⁰ Op.cit. lk 10 p 3.2.3

⁴¹ Op.cit. lk 25 p 9.4.3

hinnaga on hoone hetkeseisukorras väljaüritav, või kui palju üüritulu toodavad kehtivad üürilepingud. Sellisel juhul leitakse objekti väärtus rahavoogude diskonteerimise teel.⁴²

Hoonestusõiguse turuväärtuse leidmisel bakalaureusetöös esitatud näidiskaasuse põhjal tuleb arvestada eeldatavat üüritulu võimalikust hoone väljaüürimisest ning võimalikku kasutust enda tarbeks. Sealjuures tuleb arvesse võtta, et isiklikuks tarbeks soetaja lähtub ostuotsuse tegemisel ka alternatiivkulust sarnase objekti üürimisel.

Turuväärtuse leidmisel võetakse aluseks periood, mis on jäänud hoonestusõiguse tähtaja lõpuni. Üüritulu väljendab hoonestusõiguse tähtaja kestel turuväärtust, arvestades asjaolu, et hoonestusõiguse tähtaja lõppedes hoonestaja ehitise eest hüvitist nõuda ei saa.

Eelnevast järeldub, et kui lepingus on sätestatud hoonestusõiguse sisu piisavalt täpselt ja potentsiaalseid vaidluse kohti ette nähes (maatüki suurus, hüvitisnõude välistamine) praktikas probleeme ei tekita ja leitud väärtuse liik on turuväärtus.

1.3.2 Hoonestusõiguse hariliku väärtuse leidmine tähtaja lõpul

Näidiskaasuse tekstist lähtudes on hoonestusõiguse eest tasutav hüvitis kokkuleppega välistatud. Hoonestusõiguse tähtaja lõppedes, kui hoone muutub kinnisasja oluliseks osaks, jääb hoone tasuta kinnisasja omanikule. Sellisel juhul hoonestusõiguse tähtaja möödumisel hoonestusõigusel positiivne väärtus puudub.

Muutes näidiskaasuse teksti selliselt, et hoonestusõiguse seadmise leping on sõlmitud peale 1.juulit 2003, loome olukorra, et leping sõlmiti peale jõustunud suuremaid muudatusi asjaõigusseaduses. Seega, oli jõustunud säte (AÕS § 253 lg¹), mille kohaselt kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, et või kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse väärtusest. Seega on kokkulepe hoonestajale hüvitise maksmise välistamise kohta § 253 lg¹ alusel tühine.

Hüpoteetiliselt, omandades hoonestusõiguse, mille tähtaja lõpuni on jäänud üks päev ja hoonestusõiguse eest on seadusega ette nähtud hüvitis, võib asuda seisukohale, et hoonestusõiguse väärtuseks on eelduslikult hüvitisena tasutav summa. EVS 875-ga kooskõlas

⁴² EVS 875-1:2010 Vara hindamine. Osa 1: Hindamise üldised alused, lk 25 p 9.4.3.3. Diskonteeritud rahavoo analüüsil hinnatakse eeldatavat rahavoogu iga tulevikuperioodi kohta eraldi. Need rahavood arvestatakse diskontomäära kasutades ümber nüüdisväärtuseks.

turuväärtuse leidmisel sellisele hoonestusõigusele, tuleb alustada hoonestusõiguse sisust ehk olulistest tingimustest ja nende mõju analüüsist turuväärtusele. Tegemist on hoonestusõigusega, mille tähtaeg on lõppemas. Sellisel õigusel, mida ei ole võimalik realiseerida, ei ole mõistlikult eeldades reaalselt väärtust, mis tuleneb selle õiguse sisust läbi vara ekspluatatsioonist saadava kasu. Seega, tekib olukord, kus hoonestusõiguse väärtuseks võiks olla hüvitisenõue ehk kompensatsioon, mida on kinnisasja igakordne omanik kohustatud tasuma ning millele ka peale hoonestusõiguse lõppemist on hoonestaja võlausaldajatel võimalik sissenõuet pöörata.⁴³

Selleks, et leida hüvitise suurus, on vajalik leida hoonestusõiguse väärtus, mida ei ole võimalik leida hoonestusõiguse lõppemise tõttu.

1.3.3 Hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva ehitise (hoone) turuväärtuse leidmine

Käesoleva bakalaureusetöö punktides 1.3.1 ning 1.3.2 käsitletud hoonestusõiguse hüvitise arvutamise meetodika kaudu on autor järeldusena jõudnud võimaluseni, et seadusandja on regulatsiooni kujundades siiski pidanud silmas hoone harilikku väärtust. Seaduse tekstist tulenevalt on tegemist hüvitisega kinnisasjale jääva ehitise eest (AÕS § 253 lg 1).

Hoone eest hüvitise maksmise regulatsioon on kujundatud üldiselt vastava Saksa regulatsiooni eeskujul⁴⁴ mõningate erinevustega. Üks erinevustest on see, et hüvitise suurus määratakse Saksa õiguse kohaselt mitte hoonestusõiguse vaid hoone väärtuse alusel.

R.Tiivel on väljendanud arvamust, et hoonestusõiguse väärtus on reeglina suurem kui hoone väärtus ja sellest tulenevalt võib põhjendamatult kõrge hüvitis saada takistuseks hoonestusõiguse normaalsele lõpetamisele ja, et hüvitise maksmise regulatsiooni põhiprobleemiks on, et sellisel juhul peab kinnisasja omanik maksma põhjendamatult kõrget hüvitist mis kahjustab eriti hoonestusõiguslikku isikut.⁴⁵

Autorile ei ole teada, milliseid meetodeid kasutati hoone hariliku väärtuse ja hoonestusõiguse hariliku väärtuse leidmiseks ja saadud tulemuste võrdlemiseks.

Autori arvamuse kohaselt ei ole õige seada probleemi rõhuasetust kohta, kus üks või teine

⁴³ P.Pärna. Asjaõiguseseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004, lk 403

⁴⁴ Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO). Vor 15. Januar 1919. Erreichbar im Internet: <http://gesetze.gutachter-wagner.de/erbbauvo.htm>, 20.03.2013.

⁴⁵ R.Tiivel. Asjaõigus 2, täiendatud trükk. Juura 2007, lk 298 joonealune märkus 95

väärtus on kõrgem või madalam ning see ei saa põhineda ainult eeldusel, et hoone harilik väärtus on madalam.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse⁴⁶ (edaspidi AÕSRS) § 13 lg 6 kohaselt võib ehitist või selle osa vallasasjana käsutada kuni 2006. aasta 1. märtsini. Sama säte täpsustab ka, et ehitist või selle osa võib pärast 2006. aasta 1. märtsi vallasasjana käsutada pankroti-, täite- ja sundvõõrandamismenetluse korras või kohtumenetluses tehtud lahendi vabatahtlikuks täitmiseks, samuti võib teha ehitise või selle osa suhtes testamendi või sõlmida pärimislepingu.

Turuväärtuse definitsioon⁴⁷ eeldab tehingu toimumist sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta. Sunduseta tehingu tegemiseks ei saa lugeda AÕSRS § 13 lg 6 loetletud menetlusi ning kohtumenetluses tehtud lahendi täitmist, mis annavad võimaluse ehitise kui vallasasja käsutamiseks.

Seega, puudub sisuliselt võimalus leida hoone kui vallasaja turuväärtus, eelkõige hoone kui vallasasja suhtelise käibevoimetuse tõttu.⁴⁸

Saksamaal kehtivate vastavasisulise normide kohaselt arvutatakse hüvitis hoone turuväärtuse alusel.⁴⁹ Siinkohal näeb autor ühe võimalusena rakendada väärtuse leidmiseks Eestis üldiselt finantsaruandluse eesmärgil tehtavates hinnangutes kasutatavat hindamise erandjuhtu.

Eelmainitud viisi kasutatakse üldiselt raamatupidamislikel eesmärkidel põhivara hindamisel, kusjuures maa ning hoone eraldi käsitlemine on tingitud hoone amortisatsiooni (*depreciation, amortization, depletion*)⁵⁰ arvutamise vajadusest, seejuures maa ei amortiseeru.

Parendatud kinnisvara väärtus leitakse tavaliselt parenduste (hoonestuse) väärtuse kaudu. Juhul, kui kogu maa ehitusõigus (hoonestuspotentsiaal) ei ole kasutatud, st maa ei ole parimas kasutuses, võib parendatud (hoonestatud) osa väärtusele lisanduda täiendav väärtus maa

⁴⁶ Asjaõigusseaduse rakendamise seadus RT I 1993, 72, 1021

⁴⁷ Turuväärtuse definitsioon bakalaureusetöö lk 11

⁴⁸ Suhteline käibevoimetus seisneb piiratud võimalustes tehingu tegemisel vastavalt AÕSRS § 13 lg 6

⁴⁹ Kurt Rebmann, Franz Jürgen Säcker, Roland Rixecker. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bnd 6, Sachenrecht: (§§ 854-1296): Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Schuldrechtsänderungsgesetz (MünchKomm) Erbbau VO § 27 lk 1252

⁵⁰ Vara amortiseeritava osa kandmine kulusse vara kasuliku eluea jooksul (EVS 875-5:2010 Vara hindamine. Osa 5. Hindamine finantsaruandluse eesmärgil, lk 10 p 3.2.1.)

kasutamata tulupotentsiaalid.⁵¹

Sellisel juhul:

- leitakse kinnisvara kui terviku väärtus, arvestades kõiki standardites esitatud nõudeid
- leitakse maa väärtus eeldusel, et see on hoonestamata (hüpoteetiline situatsioon)
- lahutatakse kinnisvara kui terviku väärtusest maa väärtus (eeldusel, et see on hoonestamata), allesjääv osa moodustab parenduste väärtuse.⁵²

Selle meetodi rakendamisel ja tulemuse täpsusklassi seisukohalt on problemaatiline, kui käesoleva bakalaureusetöö näidiskaasuses märgitust erinevalt kasutatava maatüki suurus ei ole kokku lepitud.

Kehtivas asjaõigusseaduses on seotud eesmainitu ehitise kasutamiseks vajaliku kinnisasja osaga, mis tekitab tõenäoliselt tulevikus põhjendamatuid vaidlusi juhul, kui nimetatud ei ole hoonestusõiguse seadmisel selgesõnaliselt kokku lepitud. Hoonestusõigus koormab kogu kinnistut, kuid AÕS § 241 lg 2 kohaselt ei ulatu hoonestaja õigus nii kaugemale.

Seega, milline maatüki pindala aluseks võtta maatüki ehk hoonestamata krundi väärtuse määramisel (näidiskaasuses on selleks kinnisasja pindala ja on kokku lepitud hoonestusõiguse ulatuses kogu kinnisasjale).

Käsitluse nõrgaks küljeks on, et EVS 875 ei tunnusta selliselt leitud väärtuse liiki turuväärtuse leidmise meetodina, vaid võimalusena õiglase väärtuse leidmisel.⁵³

Õiglane väärtus (*Fair Value*) on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus.⁵⁴ Sellist sõnastust ei saa lugeda kõige õnnestunumaks, kuid sellest lähtuvalt võib turuväärtus olla õiglaseks väärtuseks, kuid õiglane väärtus ei pruugi olla alati turuväärtus.

Eeltoodust järeldub, et sellise, üldjuhul raamatupidamislikel eesmärkidel kasutatava meetodi rakendamise puhul on puuduseks leitud väärtuse liik, mis ei ole alati turuväärtus.

⁵¹ EVS 875. Vara hindamine. Osa 1. Hindamise üldised alused, lk 12 p 4.5.3.

⁵² Op.cit. lk 12 p 4.5.4..

⁵³ Tabel 1. Hindamise eesmärgist tulenevad erisused väärtuse liigi määramisel, bakalaureusetöö lk 11

⁵⁴ EVS 875. Vara hindamine. Osa 1. Hindamise üldised alused, lk 9 p 3.1.14 Märkus: Õiglase väärtuse näol on tegemist raamatupidamise terminiga kooskõlas International Accounting Standards (IAS-i), International Financial Reporting Standards (IFRS-i) ja Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ-ga). Mõistet ei tohi samastada turuväärtuse mõistega. Vastavalt RTJ 5-le on vara õiglase väärtuse parimaks näitajaks turuväärtus.

1.3.4 Hoone võimalike muude väärtuste leidmine

Kui tulumeetodi või võrdlusmeetodi rakendamine ei anna objektiivset tulemust, on eksperdil üks viimastest võimaluseks kulumeetodi rakendamine.

Kulupõhine käsitus (*Coast Approach*) ehk kulumeetod on protseduuride kogum, mille abil kinnisvara väärtus tuletatakse maksumuse alusel. Kulumeetod põhineb võrdlusel. Hindamise käigus võrreldakse uue või asenduskinnisvara, mis on sama kasulikkusega kui hinnatav kinnisvara, kõiki kulusid. Hinnangulisi- ehitus või muid sarnaseid kulusid kohandatakse vastavalt hinnatava kinnisvara vanusele, seisundile, kasulikkusele.⁵⁵

Kulumeetodit saab rakendada üldjuhul kahel järgneval juhul:⁵⁶

- hindamine, mille aluseks on turuväärtuse leidmine⁵⁷;

Kulumeetodi kasutamine turuväärtuse leidmisel on Eesti standardite kohaselt põhjendatud vaid siis kui võrdlusmeetod või/ja tulumeetod ei ole rakendatavad. Sellisel juhul on kulumeetod ainsaks võimaluseks ning selle rakendamisel tuleb kasutada turupõhiseid andmeid kulude suuruse, otstarbekuse ning vajalikkuse analüüsimisel ja hindamisel.

Kulumeetodil turuväärtuse leidmine on komplitseeritud igas situatsioonis ja seetõttu kasutavad standardid leitud tulemuse puhul jääkasendusmaksumuse (*depreciated replacement cost*)⁵⁸ mõistet, eristamaks seda selgelt turuväärtusest. Kui vara hindamisel ei ole võimalik kasutada võrdlus ja/või ka tulumeetodit, väljendab turuväärtust kõige paremini kulumeetodil leitav jääkasendusmaksumus. Seejuures ei ole tavaliselt õige samastada seda turuväärtusega.

- hindamine, mille aluseks on mingi muu väärtuse kui turuväärtuse leidmine EVS 875 alusel.

Kulumeetodit rakendatakse jääkaastamismaksumuse (*depreciated reproduction cost*)⁵⁹ leidmiseks kindlustamise, sundvõõrandamise, maksustamine jms eesmärkidel. Hindamisel sellistel eesmärkidel ei ole tingimata vajalik määrata turuväärtust.

⁵⁵ EVS 875.Vara hindamine. Osa 8. Kulumeetod, lk 10 p 4

⁵⁶ Op.cit. lk 10-11 p 4.1

⁵⁷ Siinkohal on tõenäoliselt silmas peetud „hindamine, mille aluseks on“ asemel „hindamine, mille eesmärgiks on“.

⁵⁸ Põhineb maa turuväärtuse hinnangul, millele on liidetud ehitise asendusmaksumus ja millest on eelnevalt maha arvatud kogukulum ning mida on (vajadusel) optimeeritud. (EVS 875.Vara hindamine. Osa 8.Kulumeetod, lk 11 p 4.3.1)

⁵⁹ Põhineb maa turuväärtuse hinnangul, millele on liidetud ehitise taastamismaksumus, millest on eelnevalt maha arvatud kogukulum (EVS 875. Vara hindamine. Osa 8. Kulumeetod, lk 12 p 4.3.2)

Kulumeetodil hindamise võib jagada kaheks:

- rakendatakse üldjuhul kindlustuses, leitakse jääktaastamismaksumus
- rakendatakse vaid juhul kui tegemist on erandlike olukordadega ja muud hindamismeetodid ei ole rakendatavad

Kulumeetodi rakendamisel finantsaruandmuse eesmärgil leitakse üldjuhul jääkasendusmaksumus.

Laenutatise hindamisel tavaliselt kulumeetodit ei rakendata.⁶⁰ Kui võrdlusmeetod ja/või tulumeetod pole rakendatavad võib olla tegemist laenu tagatiseks mittesobiva varaga ja hindaja peab sellest hinnangu tellijat teavitama. Juhul kui tellija selles olukorras ikkagi hinnangu tellib, leitakse kulumeetodil jääkasendusmaksumus (*depreciated displacement cost (DRC)*).⁶¹

Kulumeetodi rakendamise puhul ei ole põhiliseks probleemiks see, et EVS kohaselt ei tohiks kasutada seda laenutatise hindamisel. Hoonestusõiguse tähtaja lõpul ei teki praktilist vajadust sellele ka hüpoteeki seada. Kulumeetodi nõrgaks küljeks on aga, et ta ei arvesta kulupõhise lähenemise korral asukohaga. Maa osakaalu juures on küll asukohateguriga arvestatud, kuid ehitise väärtuse kujunemisel arvestab kuludega, mitte sarnaste hoonete (hoonestatud kinnistute) tehinguväärtustega. Nii on võimalus, et kulumeetodil leitud tulemus võib olla suurusjärgult sarnane Tallinnas ning mõnes Ida-Virumaal paiknevas asulas, kuna ehitise püstitamise kulud oluliselt ei erine. Tehinguväärtused, aga sarnaste hoonestatud kinnistute puhul võivad erineda suurusjärguliselt, ka kümme korda. Eelmainitu on ka üheks põhjuseks, mis laenutatiste hindamisel ei ole lubatud kasutada kulumeetodil hindamist.

⁶⁰ EVS 875. Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod, lk 11 p 4.2.

⁶¹ Põhineb maa turuväärtuse hinnangul, millele on liidetud ehitiste asendusmaksumus, millest on eelnevalt maha arvatud kogukulum ning mida on (vajadusel) optimeeritud (EVS 875. Vara hindamine. Osa 8: Kulumeetod, lk 12 p 4.3.1)

2. HOONETAJALE HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAJA LÕPUL MAKSTAVA HÜVITISE REGULATSIOON

2.1 Hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel

Eesti õiguse hoonestajale hoonestusõiguse eest tähtaja lõpul tasutava hüvitise regulatsioon (AÕS § 253) on kujundatud üldiselt Saksa vastava regulatsiooni (ErbbauVO § 27) eeskujul.

*ErrbauVO § 27 Kompensatsioon hoone eest*⁶²

(1) Kui hoonestusõigus lõppeb tähtaja möödumise tõttu, siis peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale kompensatsiooni. Hoonestusõiguse sisuna võib sõlmida kokkuleppeid kompensatsiooni suuruse ja selle maksmise viisi ning kompensatsiooni maksmise välistamise kohta.

(2) Kui hoonestusõigus on seatud vähekindlustatud elanikkonna elamisvajaduse rahuldamiseks, peab kompensatsioon moodustama vähemalt kaks kolmandikku hoone turuväärtusest hoonestusõiguse lõppemisel. Kinnisasja omanik ei saa tugineda sellest erinevale kokkuleppele.

(3) Kinnisasja omanik saab vältida kompensatsiooni maksmise kohustust sellega, et ta pikendab hoonestaja hoonestusõigust enne hoonestusõiguse lõppu hoone eeldatava kestuse ajaks; kui hoonestaja loobub pikendamisest, kaob kompensatsiooni nõudeõigus. Hoonestusõigust võib kompensatsiooni kohustusest vabanemiseks pikendada korduvalt.

(4) Enne maksetähtaja saabumist ei saa kompensatsiooni nõudeõigust loovutada.

Erinevalt Eesti õigusest on Saksamaa seadusandja hoonestajale hüvitise maksmisel seadnud eelduseks hoonestusõiguse lõppemise ning kokkuleppe puudumise hüvitise välistamise kohta. Regulaatiivset mänguruumi piirab siiski ErbbauVO § 27 lg 2.

Kui korteritel on maksusoodustus, või kui ei ületata elamuehitusseaduse sissetuleku piire, ei piisa sellest üksinda määratluseks „vähekindlustatud elanikkonna elamisvajadused“.

⁶² Autori tõlge

Rakendusala saab määrata vaid tegelike tingimuste alusel hoonestusõiguse seadmisel, eelkõige konkreetse sissetulekute kindlakstegemise alusel, mida aga kinnistusamet reeglina kontrollida ei saa. Seejuures piisab, et nimetatu mitte hoonestaja, vaid kavandatud üürnike suhtes kohalduks. ErbbauVO § 27 lõike 2 lause 2 kohaselt ei ole erinev kokkulepe täiesti tühine, vaid ainult hoonestaja ja ErbbauVO § 29 järgse reaalkoormatise võlausaldaja suhtes kehtetu, vaieldav. Palandt-Bassenge ääremärkus nr 2 kohaselt peetakse sõnastusest hoolimata teistsugust kokkulepet siis lubatavaks, kui kinnisasja omanik on hoone ise püstitanud. Seda saab järgida aga vaid siis, kui hoonestaja pole hoone eest kompensatsiooni maksnud.⁶³

Nimetatud normis sätestatust hoonestaja kahjuks kõrvalkalde eesmärk jääb autorile mõnevõrra ebaselgeks, seda eelkõige aspektist: *hoone püstitaja* - kui õigustatu hüvitist saama.

Asjaõigusseaduse § 253 lg 1¹ sätestab, et kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmises kui kaks kolmandikku hoonestusõiguse väärtusest. Seejuures on seaduse sõnastuse kohaselt oluline ehitise sihtotstarve hoonestusõiguse seadmise hetkel. Arvestades sätte sotsiaalset laadi eesmärke, kompenseerida kodu kaotust,⁶⁴ ei saa lugeda sõnastust sellel kohal päris õnnestunuks. Sätte kohaselt on hüvitisenõude tekkimiseks piisav, kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks ning ei ole oluline ehitise sihtotstarve tähtaja lõpul. Seega, kui hoonestusõiguse tähtaja vältel lepivad kinnisasja omanik ning hoonestaja kokku, et kooskõlas kohaliku omavalitsuse seisukohtadega muudetakse ehitise sihtotstarvet ja kohandatakse hoonestusõiguse ese (ärihoone) ümber elamuks, ei taga see hüvitist hoonestaja jaoks. Vastupidises situatsioonis tagab äri-või tootmisotstarbelise hoone eest hoonestajale hüvitise, kui asjaõiguse seadmise hetkel oli hoonestusõiguse esemeks elamu.

Arvestades, et regulatsioon käsitleb hüvitist tähtaja lõpul, asub autor seisukohale, et oluline on ehitise otstarve nii hoonestusõiguse seadmisel, kui ehitise otstarve hoonestusõiguse tähtaja lõpul.

Saksamaal kehtiva ErbbauVO § 1 kohaselt ja AÕS § 241 lg 1 kohaselt on hoonestusõiguse

⁶³ MünchKomm-v.Oefele. Erbbau VO § 27

⁶⁴ Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. 989 SE I Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=020450072
03.04.2013

eesmärk võõral maal ehitise⁶⁵ omamine, mitte püstitamine. Ajalooliselt tunneb juba Rooma õigus üldisest põhimõttest, et ehitis kuulub maatüki juurde *superficies solo cedit*⁶⁶ erinevust *emphyteusis* (Rooma õiguses pärilik rent). Struktuurilt ning ajalooliselt arengult sellele sarnane on hoonestusõigus *superficies*.⁶⁷ Rooma õiguses on nimetatud sarnaseid suhteid, kus kinnisasi ning hoone (või ka maa kasutamise õigus) liiguvad tsiviilkäibes eraldi otseseks ja kaudseks omandiks.⁶⁸

Hoonestusõiguse sisuks on omada võõral maal ehitist. Asjaõigusseadusega on nähtud ette hüvitis ehitise eest. Seega tulenevalt eesmärgist ei ole määrava tähtsusega küsimus kas ehitise püstitas hoonestusõiguse lõppemisel hoonestajaks olev isik, või mitte. Eelkõige arvestades asjaoluga, et AÕS § 253 lg 1¹ ning ErbbauVO § 27 lg 2 mõtte kohaselt on tegemist Saksa ja Eesti õigusruumis mõnevõrra erinevatel alustel põhinevate, kuid mõlemal juhul sotsiaalset iseloomu omava klausliga.⁶⁹

Hüvitise maksmise vältimiseks on Eesti õigus sarnaselt Saksa õigusele sätestanud kinnisasja omanikule võimaluse hoonestusõiguse tähtaja pikendamiseks ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja loobub pikendamisest, kaotab ta õiguse hüvitisele (AÕS § 253 lg 3). Saksa seadusandlus võimaldab hüvitise maksmise kohustusest vabanemiseks hoonestusõiguse tähtaja korduvat pikendamist (ErbbauVO § 27 lg 3 l 2). Asjaõigusseaduses selgesõnaliselt hüvitise maksmise kohustuse vältimise võimalusena hoonestusõiguse tähtaja korduvat pikendamist ette nähtud ei ole. Tulenevalt AÕS § 253 lg 2 sõnastusest, kui ehitise eeldatav püsimise aeg on kestev, on omanikul õigus ka tähtaja korduvalle pikendamisele.

Vastavalt AÕS § 252 lg 2 on hoonestajale hüvitise maksmise üks eeldustest, et hoonestus jäi kinnisasjale ning hoonestusõiguse oluliseks osaks olnud hoonestus muutus tähtaja lõppemise tõttu kinnisasja oluliseks osaks ning seda ei veetud ära.

Saksa õiguses on vastupidiselt Eesti seadusandlusele ehitise äravedamisõigus ErbbauVO § 34 kohaselt välistatud. Seda on tehtud eelkõige majanduslikel kaalutlustel ning kinnisvara väärtuse säilimise seisukohalt.⁷⁰

⁶⁵ ErbbauVO § 1 kohaselt *hoone*

⁶⁶ Elmar Ilus. Rooma eraõiguse alused. Ilo.2001.lk 112

⁶⁷ Op.cit.lk 118

⁶⁸ Op.cit.lk 119

⁶⁹ P.Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004, lk 403

⁷⁰ MünchKomm. Erbbau VO § 34 Rn 1

2.2 Asjaõigusseaduse § 252 kui võimalus hüvitise maksmise vältimiseks.

Eesti seadusandja on sätestanud võimalusena kinnisasja omanikul hoonestusõiguse omanikule hüvitise maksmist soovi korral vältida, nõudes mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga (AÕS § 252 lg 3).

Ebaselgeks jääb, kas seadusandja on pidanud silmas lammutatud ehitusmaterjali hinda.⁷¹ Segadust tekitavad asjaõigusseaduse paragrahvi 252 erinevates lõigetes kasutatud mõisted *tasu ehitise äravedamise eest* ja *äravedamise õiguse kaotamise eest tekkiv kahju*. Tasu ehitise äravedamise eest tulenevalt seaduse tekstist võib kätkeada konstruktsioonielementide, sisustusmaterjalide transporti, lõhkumiskulusid, utiliseerimise ja muid kulusid.

Mis on § 252 lg 3 nimetatud *äravedamise õiguse kaotamise eest tekkiv kahju*, sellele seadus vastust ei anna ning kahju arvutamise meetodikat ei käsitle.

Juriidiline termin *kahju* hõlmab oma kõige üldisemas tähenduses igasuguseid negatiivseid tagajärgi.⁷² Võlaõigusseaduse⁷³ (edaspidi VÕS) § 128 lg kohaselt võib hüvitamisele kuuluv kahju olla varaline või mittevaraline. Kahju legaalseaduse definitsiooni VÕS ei sätesta. Üldistatult võib kahju all mõista igasugust mittevabatahtlikku isikliku või varalise hüve vähenemist.⁷⁴

Tsiviilõiguslikult on kahju tekkinud, kui vara tegelik ja rahas mõõdetav väärtus on väiksem kui enne kahjustavat sündmust. Arvesse võetakse ka saamata jäänud tulu, asja kasutamise võimaluse puudumine või tööde tulude äralangemine. Kannatanu võib nõude rajada kas eeldusele, kuidas tehing oleks tavalise asjade käigu korral teostunud (positiivne kahju), või hoopis eeldada, et sellise tehinguni ei oleks kunagi jõutudki (negatiivne kahju).⁷⁵

Siinkohal on kohane kasutada näitena hüpoteetilist situatsiooni, kus hoonestusõiguse alusel on püstitatud palkmaja, mis on kokkupanepav, eeldatav püsimise aeg vähemalt 100 aastat.⁷⁶

Autori eesmärk on siinkohal juhtida tähelepanu erinevusele, mis tuleneb asjaolust, et ehitise

⁷¹ P.Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004, lk 402

⁷² I.Kull.M.Käerdi.V.Kõve.Võlaõigus I.Üldosa Juura 2004, lk 260

⁷³ Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487

⁷⁴ P.Varul.I.Kull.V.Kõve. M.Käerdi.Võlaõigusseadus I.Üldosa (§§ 1-207) Kommenteeritud väljaanne. Juura 2006, lk 450

⁷⁵ W. Joecks.Tõlge J.Sootak. Varalise kahju mõiste. Juridica IV/2011 lk 258

⁷⁶ Teadaolevalt on Eestis säilinud palkhooneid 19 -20 sajandist, seega võib eeldada ka pikemat püsimist.

võib olla ka tulenevalt konstruktsioonilistest iseärasustest oma olemuselt lahtivõetav ning teisaldatav, olemata seejuures ajutine.⁷⁷ Vaadeldes Eesti arhitektuuri ajalugu, ei ole harvad juhused, kui on palkehitis, mille kandekonstruktsioon on seotud omavahel hammastappidega, püstitatud uuesti teises paigas. Sarnaselt on pandud kokku ka osa Eesti Vabaõhumuuseumi ekspositsioonist.

Asjaõigusseaduse tekstist tulenevalt on hoonestajale ehitise äravedamise õiguse kaotuse eest näinud ette kahjuhüvitise. Ülalnimetatud näites ei ole autori eesmärk mitte juhtida tähelepanu asjaolule kas ehitise on oma olemuselt ajutine või püsiv, kui uurida kahju tekkimise võimalikkust. Kahju, eesnimetatud palkehitis näite puhul seisneb autori arvamuse kohaselt esiteks puuduv võimaluses kokkupandavat palkehitis teises asukohas püstitada ja kasutada. Teiseks, on puuduv võimalus seda vallasasjana (palkidena, mida on võimalik hoonena nõ. taasesitada) võõrandada. Kahju, on eesnimetatud näite valguses varaline kahju, mis seisneb samaväärse⁷⁸ kokkupandava palkehitis omandamise kuludes. Nimetatud kahjust tuleks maha arvata kulutused, mida hoonestaja oleks kandnud kui ta oleks ehitise ära vedanud.

Teistsugune on majanduslikust aspektist tulemus, kui käsitleda näitena hoonestusõiguse alusel püstitatud ning ehituslikus mõistes madalakvaliteedilist puitkarkasselatut, millisel juhul konstruktsioonelementide üksteisest eraldamise tulemusena ei ole mõeldav samaväärne tulemus taaskasutusest. Ehitise ei ole oma füüsilise olemuse tõttu lahtivõetav-kokkupandav ja tulemuseks on hulk kasutuskõlbmatut ehitusmaterjali, mida on osaliselt võimalik taaskasutada muul otstarbel.

Nimetatud juhul on võimalikuks kahjuks kasutatud ehitusmaterjali või lammutamisel tekkivate jäätmete eest saadav turuhind.

Ülalnimetatust tuleneb, et kui kinnisasja omanik on esitanud ehitise säilitamise nõude tähtaegselt, on omanikul võimalik hüvitise maksmine välistada. Kehtiva regulatsiooni järgi on võimalik, et hoonestaja jääb ilma AÕS § 253 märgitud hüvitisest ka siis, kui hoonestusõiguse alusel on püstitatud elamu.⁷⁹

Kui omanik ei ole tähtaegselt esitanud AÕS § 252 lg 3 nimetatud nõuet, on järgmine võimalus

⁷⁷ Autori märkus. Mõeldud siin paremini tajumiseks hoone püsivat iseloomu, mitte eristamiseks ehitise mööduvaks või alaliseks otstarbeks püstitamist

⁷⁸ Samaväärse all on autor pidanud silmas, et arvesse on võetud ehitise vanus, palkide seisukord, amortisatsioon jms

⁷⁹ Regulatsiooni otstarbekuses on kahelnud R.Tiivel (R.Tiivel. Asjaõigus 2, täiendatud trükk. Juura 2007, lk 297 joonealune märkus nr 93)

kinnistu omanikul hoonestusõiguse eest hüvitise maksmist vältida AÕS § 252 lg 1, mille kohaselt võib omanik esitada hiljemalt 4 kuud enne tähtpäeva saabumist nõude hoonestusõiguse omanikule ehitise äravedamiseks. Kui hoonestaja ehitist ära vedanud ei ole, on kinnisasja omanikul õigus teha nimetatud toiming ise kuni aasta tähtpäeva möödumisest ning nõuda vastavalt AÕS § 252 lg 2 hoonestajalt tasu eelnimetatud toimingu eest. Eelnimetatud tasu eesmärk tulenevalt seaduse tekstist on hüvitada kinnisasja omanikule ehitise sise-ja väliskonstruktsioonide maatükist eraldamise ja utiliseerimise kulud.

Kui kinnisasja omanik esitab tähtaegselt hoonestusõiguse omanikule ehitise äravedamise nõude, on samuti võimalik, et hoonestaja jääb ilma AÕS §-ga 253 ettenähtud hüvitisest. Seda ka siis, kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks.

Asjaõigusseaduse §-de 252 ning 253 vahel valitseb vastuolu. Hüvitisenõude tekkimine on ebaõige seada sõltuvaks kinnisasja omaniku tähtaegselt tehtud sooritustest. Õige oleks kohaldada §-i 253 kui uuemat normi, mis muudab eelmise normi.⁸⁰

2.4 Hoone eest hüvitise arvutamine Saksamaa praktikas

Saksa õiguses hoone eest hoonestajale hüvitise maksmise regulatsioon näeb ette hüvitise väärtuse leidmise hoone turuväärtuse kaudu.⁸¹

Seadusega ettenähtud hüvitise nõude suurus leitakse vastavalt normi sõnastusele hoone turuväärtuse alusel hoonestusõiguse lõppemise hetkel.⁸² Kuna erinevalt lepingulisest lõpetamisest – toimub hoone omandi kaotamine seaduse alusel, annab seadus asendusena omandi kaotuse eest majandusliku hüvitise seadusega sätestatud kompensatsiooni nõude ErbbauVO § 27, 28 järgi. Sellega nõutakse hoonestajalt ka tema õiguse lõppemise järel hoone nõuetekohast korrashoidmist. Erinevalt ErbbauVO § 2 konstruktsioonist sätestatakse ErbbauVO §-s 27 majanduslik hüvitis ja lubatakse sellest erandit asjaõigusliku kokkuleppega (ErbbauVO § 27 lg 2 lause 2), kuid seda löike 2 piiranguga.⁸³

Hoonestusõiguse korral kuulub hüvitise nõue selle asjaõigusliku sisu hulka, tingimuseks on hoonestusõiguse lõppemine. Hoonestusõiguse sisu osana ei saa seda nõuet veel loovutada,

⁸⁰ P.Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004, lk 402

⁸¹ ErbbauVO § 27 lg 2

⁸² ErbbauVO § 27 lg 2

⁸³ MünchKomm. Erbbau VO § 27 lk 1252

arestida ega pantida, mida sätestab selgelt ka ErbbauVO § 27 lõige 4. Nõudest loobumine ei ole veel võimalik, muutmine on võimalik ainult hoonestusõiguse sisu muutmisena.⁸⁴

Olenemata erinevustest Saksa ja Eesti õiguse vastavates regulatsioonides on mõlemal juhul eesmärgiks hoonestajale tagada hüvitis kinnisasjale hoonestusõiguse tähtaja lõpul jääva *hoone eest*.

Seadusega ettenähtud kompensatsiooni nõude suurus määratakse hoone turuväärtuse (turuhinna) alusel hoonestusõiguse lõppemise hetkel; selle määramisel kehtivad üldised põhimõtted, eelkõige saab rakendada väärtuse määramise eeskirja⁸⁵

Saksa Föderaalkohtu lahendis (BGH LM § 27 p 1 = NJW 1981, 1045), millele on kommentaarides⁸⁶ viidatud, on ekspert hoonete eest kompensatsiooni arvutamisel lähtunud hoone püstitamiseks vajalikest kulutustest tähtaja lõppemise hetke seisuga, leitud väärtust kahandatud ehitise füüsilise vananemise võrra.

Käesoleval ajal on Saksamaal kehtestatud väärtuse määramise kord,⁸⁷ mille üks alajaotus käsitleb hoonestusõiguse ning hoonestusõigusega koormatud kinnisasja hindamise meetodikat.⁸⁸

Käesolevas bakalaureusetöös ei ole autori eesmärgiks Saksa vara hindamise meetodika sisuks olevaid elemente käsitleda ning võrrelda neid Eestis kasutusel olevatega, seetõttu ei ole käsitletud Saksamaal kasutusel olevate vara hindamise meetodeid põhjalikumalt.

Saksamaa praktikas kasutatakse hoonestusõiguse väärtuse leidmisel Eestis kasutusel olevatest⁸⁹ meetoditest viisi, mis on sarnane kulumeetodil väärtuse leidmisele, mida on põhjalikumalt käsitletud käesoleva bakalaureusetöö p.2.5.

2.5 Vastuolud hüvitamise regulatsioonis

Autor analüüsis eelnevates alapeatükkides muude probleemide kõrval ka AÕS §-de 252 ning 253 alusel esinevaid nõudeid. Paragrahvid käsitlevad hoonestusõiguse tähtaja lõpul

⁸⁴ MünchKomm. Erbbau VO § 27 Rn 2 lk 1251

⁸⁵ MünchKomm. Erbbau VO § 27 Rn 6 BGH LM § 27 p 1 = NJW 1981, 1045

⁸⁶ MünchKomm. Erbbau VO § 27 lk 1252

⁸⁷ Wertermittlungsverordnung-WertV.Vom 6.Dezember 1988 (BGBI.IS.2209)

⁸⁸ Wertermittlungsrichtlinien-WertR In der Fassung vom 19.Juli 2002 (Banz.nr.238a) WertR.Erbbaurecht und erbbaurechtsbelastetes Grundstück 4.2.

⁸⁹ EVS 875. Vara hindamise standardites käsitletavatest meetoditest

hoonestaja ning kinnisasja omaniku nõudeõiguseid. AÕS § 252 kohaldumisel on eelduseks kinnisasja omaniku sooritused enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemist ning AÕS § 253 kohaldumise eelduseks on hoonestusõiguse lõpptähtpäeva möödumine.

Nimetatud paragrahvid ei teeni ühte majanduslikku eesmärki. AÕS § 252 on suunatud kinnisasja seisukorra ennistamisele⁹⁰ ning sellega on tagatud võimalus kinnisasja omanikule saada hoonestusõiguse lõppemisel tagasi hoonestuseta maatükk. AÕS § 253 on suunatud hoone säilitamisele kinnisasja koosseisus (kui seda ei ole seadmisel välistatud ning sellekohast kokkulepet kantud kinnistusraamatusse).⁹¹

Autor on esimeses peatükis uurinud erinevate meetodite alusel leitud väärtuste erinevusi ning meetodite puuduseid. Lähtudes AÕS §§ 252 ja 253 esinevatest põhimõttelistest vastuoludest, tuleb probleemi lahendamiseks seadusandjal asuda selgele seisukohale ning kehtima peab jääma neist üks. Selguse mõttes peaks jääma kehtima kas kahjuhüvitis, äravedamisõigusega paralleelselt või hüvitis omandi kaotuse eest (mida saab tehinguga välistada teatud seadusjärgsete piirangutega).

Hoonestusõiguse maksimumtähtaja kujundamise üheks eesmärgiks võib pidada hoone kasuliku eluea lõppemist hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel. Samas ehitiste püsimise seisukohalt võivad olla hooned ekspluateeritavad sajandeid. Näitena saab tuua Toompeal, Tallinna vanalinnas paiknevate, 10 sajandi vanused ehitised. Eesnimetatud illustratsiooni mõte on rõhutada, et ehitised ei pea tingimata 99 aasta möödudes muutuma kasutuskõlbmatuks, või majanduslikku väärtust minetama. Vastupidi, omaaegse ehituskunsti näidisena võib see omandada nii majanduslikus kui ajaloolises mõttes kõrgema väärtuse kui sarnased uued ehitised. Vaadeldes laiemat pilti ning taandudes linnaehituslikus kontekstis üldise järjepidevuse ning piirkondade ühtse arhitektuurse kontseptsiooni säilitamisele tuleb autoril asuda seisukohale, et ehitise äravedamise õigus ei ole mõistlik. Seda ka arhitektuuriajalooliste ning kultuuriliste väärtuste säilitamise seisukohast.

Tuginedes eelnevates alapeatükkides läbi viidud analüüsile asub autor seisukohale, et AÕS § 252 tuleb tunnistada kehtetuks ning kohaldada tuleb AÕS § 253.

⁹⁰ P.Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004 lk 402

⁹¹ AÕS § 253 lg 1.1 erisustega

2.6 Hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitamise regulatsiooni muutmine

Tähtaja lõpul hüvitise maksmise arvutamisel on üks võimalusi leida turuväärtus hoonestusõigusega koormatud kinnisasjale, eeldusel, et hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitised on kinnisasja osa ning kinnisasi ei ole koormatud hoonestusõigusega.

Selleks leitakse kinnisasja turuväärtus, eeldusel, et see on hoonestamata ning krundi ehitusõigus planeerimisseaduse (PlanS)⁹² § 9 lg 4 mõistes on sarnane sellel paikneva ehitisega (ehitusala pind, korruselisus, hoonete arv krundil). Juhul, kui hoonestusõigus ei ulatu kogu kinnistule, või on kinnisasja koosseisus hoonestusala, kus paiknevad kinnisasja oluliseks osaks olevad ehitised, on väärtuse määramisel aluseks krundi osa, millele ulatub hoonestaja õigus. Autor võrdles koostatud eksperthinnangutes, mille hindamise objektiks on hoonestusõigus tulemusi erinevate asukohtade taustal ning leidis, et nimetatu ei pruugi veel tagada õiglast hüvitamise korda.

Selline lahendus võib tähendada kinnisvaraturu mõistes väga heasse asukohta püstitatud ehitise puhul seda, et hoonestaja kulutab ehituse peale vähem, kui ta hüvitise tagasi saab. Näiteks kui hoonestatud kinnistu turuväärtus täna on 500 000 eurot, millest hoonestamata krundi turuväärtus moodustab 150 000 eurot, siis nimetatud lahenduse puhul oleks hüvitiseõude aluseks olev harilik väärtus⁹³ 350 000 eurot, kusjuures sellise ehitise püstitamiseks täna kuluks ainult 250 000 eurot.⁹⁴ See oleks kinnisasja omaniku jaoks ebamõistlikult koormav, kuna kinnisasja omanikul puudub võimalus⁹⁵ hoonestaja tegevusse sellisel moel sekkuda, et säiliks kontroll detailides. Kinnisasja omanikul puudub võimalus mitte lubada püstitada atraktiivset arhitektuurselt omanäolist ning esteetilises mõttes keskmisest enamütlevat hoonet.

Vastupidine on olukord väga halvas asukohas.⁹⁶ Kulutades 100 000 eurot hoone ehitamiseks, seejärel eeltoodud meetodi alusel leides hoonestatud kinnisasja ning hoonestamata kinnisasja väärtuste vahe, võib selguda, et hoonestatud kinnisasja turuväärtuseks kujuneb 50 000 eurot, millest 10 000 eurot moodustab krundi turuväärtus.

Siinkohal asub autor seiskohale, et see on hoonestaja võetud risk ning majanduslikult halb otsus. Võrreldav on tulemus sellises asukohas, kui asutakse hoonestama kinnisasja, ilma

⁹² Planeerimisseadus RT I 2002, 99, 579

⁹³ ka turuväärtus

⁹⁴ Autori püstitatud eeldus

⁹⁵ autori eesmärk ei ole analüüsida juhtumeid, kus on kõik väga täpselt omavaheliste kokkulepetega reguleeritud, ka siin on see autori poolt püstitatud eeldus.

⁹⁶ Halb asukoht, tähenduses: kinnisvaraturu osaliste hinnangute kohaselt. Iseloomustavad madalad tehinguväärtused, madal tehinguaktiivsus, ebaefektiivsus, madal nõudluse tase.

hoonestusõigust seadmata, sellisel juhul on see kinnisasja omaniku riskiks.

Kui hüvitise arvutamise meetodika näeks ette lähenemist hoone püstitamise kulude põhisel, tähendaks see, et madalama turuväärtusega piirkondades seab see kinnisasja omaniku olukorda, kus ta peaks tasuma turuväärtusest oluliselt kõrgemat hüvitist, mis ei ole § 253 kohaselt eesmärgiks.

Kui hüvitise arvutamise meetodika näeb ette lähenemist ainult turupõhiselt ning turuväärtuse alusel, võib tähendada see hoonestaja rikastumist kinnisasja omaniku arvelt. Siinjuures ei ole autor mõelnud rikastumist, mis tuleneb kinnisvara väärtuse muutusest ajas, sest sellisel juhul on muutumises kogu majanduskeskkond ning taust. Nimetatu kätkeb eneses riske ka väärtuse muutumises negatiivses suunas.

Seega, on vaja mõistlikku lahendust, mis välistaks üheltpoolt hoonestaja rikastumise võimaluse omaniku arvelt, kuid tagaks siiski hoonestajale hüvitise hoone eest.

KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö käigus selgus, millised on takistused Eesti seadusandlusega kooskõlas hoonestusõigusele tähtaja lõpul hariliku väärtuse leidmisel ning millised probleemid esile kerkivad. Laiemalt on välja toodud probleemide avaldumine majandussektori ning õiguse kokkupuutepunktides. Üleskerkivaid probleeme on uuritud kinnisvara- ja krediiditurul kauplejate seisukohalt vaadelduna ning hoonestusõiguse kahest loomust arvestades.

Bakalaureusetöö hüpoteesiks on, et Eestis kehtiva regulatsiooniga ei ole tagatud hoonestajale hoonestusõiguse tähtaja lõpul kinnisasjale jääva ehitise eest hüvitise maksmine ka siis, kui seda ei ole hoonestusõiguse seadmisel välistatud ning hetkel kehtiva regulatsiooniga kooskõlas ei ole võimalik hüvitise arvutamise aluseks olevat hoonestusõiguse harilikku väärtust määrata.

Autori seisukoht on, et muuta tuleks AÕS § 253 lõike 1 lause 3 sõnastust selliselt, et asendatakse „...hoonestusõiguse harilik väärtus“ tekstiga „...hoone harilik väärtus“.

AÕS § 253 teksti selliselt, et lõike 1¹ lause 3 sõnastuses asendatakse „...kaks kolmandikku hoonestusõiguse väärtusest“ tekstiga „...kaks kolmandikku hoone harilikust väärtusest“.

Ülaltoodust järeldub, et mõlema määratluse puhul vajab igal juhul täpsustamist ka arvutamise meetoodika. Üks võimalus teha seda sarnaselt Saksa eeskujul eraldi väärtuse määramise eeskirja või juhisega (Wertermittlungsverordnung).⁹⁷

Bakalaureusetöös teostatud analüüsi tulemusel on autor jõudnud järgmiste järeldusteni:

1. Tuginedes eelnevalt läbi viidud analüüsile asub autor seisukohale, et AÕS § 252 tuleks tunnistada kehtetuks.
2. Töö autor teeb ettepaneku AÕS § 253 lõigete 1 ja 1¹ muutmiseks asendades lõikes 1 *hoonestusõiguse harilik väärtus* mõistega *hoone harilik väärtus* ning lõikes 1¹ *hoonestusõiguse väärtus* mõistega *hoone harilik väärtus*.

Lõige 1 - Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksuma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise

⁹⁷ Wertermittlungsverordnung-WertV.Vom 6.Dezember 1988 (BGB1.IS.2209)

maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoone harilik väärtus.

Lõige 1¹ - Kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks, ei või kokku leppida väiksema hüvitise maksmisses kui kaks kolmandikku hoone harilikust väärtusest.

Normi sõnastuse muutmisega paralleelselt tuleb täpsustada ka hoonestusõiguse hüvitamisel arvutamise aluseks olevat meetodikat.

- leida hoonestusõigusega koormatud kinnisasja harilik väärtus,⁹⁸ eeldusel, et see on hoonestamata ning ei ole koormatud hoonestusõigusega.

- leida hoonestusõigusega koormatud kinnisasja harilik väärtus, eeldusel, et hoonestusõiguse oluliseks osaks olev hoonestus on kinnisasja oluline osa ning kinnisasi ei ole koormatud hoonestusõigusega

- leida hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitise(te) taastamismaksumus (*reproduction cost of construction*),⁹⁹ millest lahutatakse füüsiline vananemine (*physical deterioration*)¹⁰⁰

Sellisel leitud hoonestatud kinnisasja harilikust väärtusest (turuväärtusest) lahutatakse hoonestamata kinnisasja harilik väärtus. Leitud väärtuseks on hoone(te) turuväärtus. Eelnimetatud rakendatakse hoone eest makstava hüvitise arvutamise alusena ulatuses, milles see ei ületa taastamismaksumust, millest on maha arvatud füüsiline vananemine.

Autori arvamuse kohaselt tagab meetodite kombinatsioon parima tulemuse, arvestades regulatsiooni eesmärke. Mõlema kasutamine kombineeritult tagab hoonestaja huvi hoone säilitamisel ning korrashoiul, välistades seejuures hoonestaja rikastumise kinnisasja omaniku arvelt.

Bakalaureusetöös analüüsitu põhjal võib väita, et Eestis kehtivas hoonestajale hoonestusõiguse tähtaja lõpul hüvitise maksmise regulatsioonis esineb vastuolusid ning hoonestajale ei ole tagatud hüvitise maksmine hoonestusõiguse tähtaja lõpul ka siis, kui seda hoonestusõiguse seadmisel ei välistatud.

⁹⁸ TsüS § 65 2 1 kohalik keskmine müügihind (turuhind)

⁹⁹ Eeldab hinnatava objektiga analoogse objekti ehitamist, s.t kasutades sama projektlahendust ning samu ehitusmaterjale väärtuse kuupäeva hindades (EVS 875-8:2007 Vara hindamine. Osa 8.Kulumeetod, lk 3 p 3.6.)

¹⁰⁰ On ealisest kestvusest ja ebapiisavast või valest hooldusest tingitud väärtuse vähenemine. Ehitise füüsilist kulumit võib hinnata remonditööde maksumuse hinnangu või sarnases füüsilises seisundis ehitise ühikmaksumuse kaudu (EVS 875-8:2007 Vara hindamine. Osa 8.Kulumeetod, lk 3 p 3.6.)

Summary

REMUNERATION PAYABLE AT THE TERMINATION OF RIGHT OF SUPERFICIES

The development of the institute of right of superficies began in the Roman law. Initially the land was rented out and later on buildings were being put up on foreign land plots on the permission of the land owners from which they received remuneration.

Right of superficies is a restricted real right to which the provisions of the immovable are being implemented. Right of superficies is not an immovable, it is a registered immovable which gets a separate registry part in the land register.

In civil circulation the right of superficies „runs“ separately from the land plot which it encumbers. It is a right for specified term which is subject to possessing a building. According to the Law of Property Act the owner of the immovable must at the end of the term pay the superfiiciary the remuneration for the building if it has not been excluded with an agreement. Remuneration can not be excluded with an agreement in case a residential building has been erected on the grounds of the right of superficies. The amount of compensation shall be calculated on the grounds of the usual value of the right of superficies. In the end of the term of right of superficies the advantage of the usage and exploitation of the property no longer exists, therefore the compensation amount, which underlies the assessment of the value, plays a significant role in the process of assessment of the usual value. It occurs in the assessment of the value that the base for remuneration has to be the usual value of the right of superficies. The main lack of the regulation is directing from the terminated right of superficies to the remuneration and from the remuneration back to the starting point.

The core aim of the thesis is to prove that the current Estonian regulation does not ensure the payment of the remuneration to the superfiiciary in the case the building shall be left to the immovable at the termination of the right of superficies even if that has not been excluded on the establishment of the right of superficies. The second aim related to the first one is that it is also not possible to determine the usual value of the right of superficies which is necessary for the calculation of the remuneration in accordance with the current regulation.

In the thesis the author has explained that the question of the value of the property with economic nature can not be solved merely by evaluating the qualitative and quantitative

merits and by attributing financial outcome to the utility of the set in relation to the demands of the market participants.

The author has analysed § 252 of the Law of Property Act which deals with the destiny of the building on the termination of the right of superficies and enables the owner of the immovable to not pay the remuneration set forth in § 253 of the Law of Property Act in case it submits a claim for the removal or retention of the building in time. In the thesis the author has explained the importance of excluding the right of removal of the building in the view of maintaining the economic and also historical architecture value.

Analysing and comparative methods have been used in the thesis. Estonian and German legal acts, explanatory memorandums and commentaries have been used for the analysis and comparison.

It appears from the thesis which are the obstacles in Estonian legislation for finding a usual value to the right of superficies at its termination and which related problems arise in the meeting points of economic sector and law. The thesis mainly deals with problems from the perspectives of the traders in the immovables and credit markets while taking into account the double nature of the right of superficies.

As a result of the analysis compiled in the course of the thesis the following conclusions have been made:

1. On the basis of the analysis the author is on the opinion that the § 252 of the Law of Property Act should be declared invalid.
2. The author has made a proposition in the thesis to amend the subsection 1 and 1¹ of § 253 of the Law of Property Act by replacing the subsection 1 *usual value of the right of superficies* with a notion *usual value of the building* and subsection 1¹ *value of the right of superficies* with a notion *usual value of the building*.

The author offers new wording for the outlined subsections of § 253 as follows:

Subsection 1 - If a right of superficies extinguishes due to expiry of its term, the owner of the immovable shall pay the superficiary compensation for the construction which remains on the immovable. Upon the establishment of a right of superficies, agreement may be made

concerning the amount of compensation and method of payment or preclusion of compensation. If the amount of compensation is not agreed upon, the amount shall be deemed to equal the usual value of the building.

Subsection 1¹ - If a right of superficies is established for the erection of a residential building, no agreement shall be made for the payment of compensation in an amount less than two thirds of the usual value of the building.

In parallel with the conversion of the formulation of the norm the methodology underlying the calculation of the remuneration of the right of superficies should also be specified as follows:

1. find the usual value of the immovable encumbered with the right of superficies¹⁰¹ provided that it is vacant and is not encumbered with the right of superficies;
2. find the usual value of the immovable encumbered with the right of superficies provided that the building which is a material part of the right of superficies is also a material part of the immovable and the immovable is not encumbered with the right of superficies;
3. find a reproduction cost of construction¹⁰² of the building(-s) erected on the basis of the right of superficies of which the physical deterioration shall be deducted¹⁰³.

The usual value of the improved immovable (the market value) shall be deducted by the usual value of the unimproved immovable. The value found is the market value of the building (-s). The aforementioned shall be applied as a base for calculating the remuneration payable for the building in the extent it does not exceed the reproduction cost of construction of which the physical deterioration has been deducted.

¹⁰¹ General Part of the Civil Code Act § 65 Second clause - average local selling price (market price)

¹⁰² Presumes the construction of an object identical to the object under evaluation, which means using the same project and same construction materials in prices of the value date (EVS 875-8:2007 Evaluation of the property. Part 8. Expense method, p 3 clause 3.6.)

¹⁰³ It is the decrease of the value due to lifetime duration and insufficient or improper maintenance. The physical deterioration of the building can be evaluated either by the cost of the remedial work or by the unit cost of the building which has a similar physical condition. (EVS 875-8:2007 Evaluation of the property. Part 8. Expense method, p 3 clause 3.6.)

The author is on the opinion that the described combination of the methods for the detection of the value secures the best result considering the objective of the regulation. Using this combined method ensures the interest of the superficiary in maintaining and repairing the building while excluding the enrichment of the superficiary at the expense of the owner of the immovable.

Autori allkiri

kuupäev: 20.05.2013

LÜHENDID

AÕS	asjaõigusseadus
AÕSRS	asjaõigusseaduse rakendamise seadus
VÕS	võlaõigusseadus
TsÜS	tsiviilseadustiku üldosa seadus
KRS	kinnistusraamatuseadus
MHS	maa hindamise seadus
KASVS	kinnisasja sundvõõrandamise seadus
EhS	ehitusseadus
PlanS	planeerimisseadus
EVS 875	Eesti standard vara hindamine
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung

KASUTATUD ALLIKMATERJAL

Kasutatud kirjandus

1. P.Pärna. Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Juura 2004
2. R.Tiivel. Asjaõigus 2, täiendatud trükk. Juura 2007
3. Oefele,H; Winkler.K; Handbuch Des Erbbaurechts, 3AufI; Verlag C.H.Beck, München, 2003
4. Kurt Rebmann, Franz Jürgen Säcker, Roland Rixecker. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bnd 6,Sachenrecht: (§§ 854-1296): Wohnungseigentumsgesetz, Erbbaurechtsverordnung, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, Schuldrechtsänderungsgesetz
5. E. Ilus. Rooma eraõiguse alused. Ilo.2001
6. I.Kull.M.Käerdi.V.Kõve.Võlaõigus I.Üldosa Juura 2004
7. P.Varul. I.Kull. V.Kõve.M.Käerdi.Võlaõigusseadus I.Üldosa (§§ 1-207) Kommenteeritud väljaanne. Juura 2006
8. W. Joecks.Tölge J.Sootak. Varalise kahju mõiste. Juridica IV/2011
9. Eesti standardikeskus. Eesti standard. EVS 875. Vara hindamine. Osa 1-12.

Kasutatud normatiivaktid

10. Asjaõigusseadus RT I 1993, 39, 590
11. Asjaõigusseaduse rakendamise seadus RT I 1993, 72, 1021
12. Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487
13. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I 2002, 35, 216
14. Ehitusseadus RT I 2002, 47, 297
15. Planeerimisseadus RT I 2002, 99, 579
16. Kinnistusraamatuseadus RT I 1993, 65, 922
17. Maa hindamise seadus RT I 1994, 13, 231
18. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus RT I 1995, 30, 380
19. Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO).Vor 15.Januar 1919.Erreichbar im Internet: <http://gesetze.gutachter-wagner.de/erbbauvo.htm>, 20.03.2013
20. Asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse muutmise ja sellest tulenevalt teiste

seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, 989 SE I Arvutivõrgus kättesaadav:
http://www.riigikogu.ee/?op=emsplain2&content_type=text/html&page=mgetdoc&itemid=020450072 03.04.2013

21. Wertermittlungsverordnung-WertV.Vom 6.Dezember 1988 (BGB1.IS.2209)
22. Wertermittlungsrichtlinien-WertR In der Fassung vom 19.Juli 2002 (Banz.nr.238a)

Kasutatud arhiivimaterjalid

23. Bundesgerichtshof, Entscheidungen. BGH 3 oktober 1980 -. V ZR 125/79: - NJW 1981, 1045
24. Asjaõigusseaduse eelnõu algtekst.- RA, n 2, S 273
25. Asjaõigusseaduse eelnõu seletuskiri - RA, n 2, s 273

Lihtlitsents

lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina Marje Kolmar,

(sünnikuupäev: 23.10.1974)

annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

Hoonestusõiguse tähtaja lõpul tasutav hüvitis,

mille juhendaja on Dr iur Priidu Pärna,

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

Tallinnas, 20.05.2013