

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üürivaidlusasi nr.         | 11-1/95/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Otsuse kuupäev ja koht     | 29.01.2018, Tallinn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Üürikomisjoni koosseis     | Heli Hellamaa (istungi juhataja), Anne Oad ja Mai Sõber, istungi sekretär Maarika Snoting                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Üürivaidlusasi             | T. E. (ik xxxxxxxxxxxx, e-post <a href="mailto:xxxxxxx@hotmail.com">xxxxxxx@hotmail.com</a> , elukoht Sxxxx xx-xx, 11314 Tallinn) avaldus E. V.'i (ik xxxxxxxxxxxx, e-post <a href="mailto:xxxxxxxxx@gmail.com">xxxxxxxxx@gmail.com</a> ) vastu nõudes tuvastada 17.11.2017 teate alusel eluruumi Sxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri suurendamise tühisus. |
| Istungil osalenud isikud   | Avaldaja T. E., tema esindaja Kaido Ehasoo, vastustaja E. V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Asja läbivaatamise kuupäev | 18.01.2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Resolutsioon               | Tallinna Üürikomisjon otsustas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

1. Avaldus rahuldada.
2. Tunnistada 17.11.2017 teade eluruumi Sxxxx xx-xx Tallinnas üüri suurendamise kohta tühiseks ja lugeda, et üüri ei ole tõstetud.

#### **Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord**

Kui pool ei nõustu üürikomisjoni otsusega, võib ta sama üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse otsuse kättesaamise päevale järgnevast päevast alates 20 päeva jooksul.

Kohtule võib esitada taotluse, et kohus vaataks komisjonile esitatud avalduse läbi hagimenetluse korras hagina. Sel juhul on hageja komisjoni poole pöördunud isik ja kostja kohtule avalduse esitanud pool ja komisjonile esitatud avaldus loetakse hagiavalduseks. Kohtule esitatavas avalduses tuleb märkida, et üürikomisjon on asja juba lahendanud ja lisada üürikomisjoni otsuse ära kiri. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv summas, mille hageja oleks pidanud tasuma hagi esitamise korral.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakohtusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Otsuse osalisel vaidlustamisel jõustub otsus osas, mis ei ole seotud vaidlustatud osaga.

#### **Avalduse asjaolud ja nõue**

Avalduse kohaselt sõlmis avaldaja T. E. üürnikuna E. V.'i kui üürileandjaga (vastustaja) tähtajatu üürilepingu Tallinnas Sxxxx xx-xx asuva korteri kasutamiseks. Vastustaja teatas avaldajale 16.11.2017 e-kirjas üüri tõstmisest ning esitas 17.11.2017 täpsustuse üüri tõstmisest 350 eurolt 415 eurole kuus. Vastustaja on teatises põhjendanud, et üüri tõstmine põhineb üüri suuruse vastavusse viimisele samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumi tavalise üüri ja ning et seni kehtinud üür ei võimalda mõistlike parenduste ja muudatuste tegemist. Avaldaja leiab, et kuna vastustaja ei ole põhjendanud ega toonud välja, missuguste parenduste ja muudatuste tegemist seni kehtinud üür ei võimalda, siis tegelikult põhjendus

üüri suurendamiseks puudub. Riigikohus on tsiviilasjas nr 3-2-1-109-05 leidnud, et üüri tõstmise arvestusest peab nähtuma, milliseid töid ja millises ulatuses on üürileandjal plaanis teha. Avaldaja leiab, et vastustaja üüri tõstmise teates osundatud tarbijahinnaindeksi tõusu ja prognoositavat inflatsiooni ei saa lugeda kohaldatavaks aluseks üürihinna tõstmisel. Riigikohus on lahendis 3-2-1-76-05 selgitanud, et üüri ühepoolne tõstmine peab olema majanduslikult põhjendatud. Riigikohtu hinnangul on see põhjendatud, kui põhineb üürileandja suurenenud kohustustel või eluruumi väärtuse tõstmiseks tehtud vajalikel kulutustel, aga ka juhul, kui eluruumi üüri keskmine turuhind on tõusnud. Lähtudes eeltoodust leiab avaldaja, et vastustaja on rikkunud üüri tõstmisel VÕS § 299 lg 2 p 3 sätestatud kohustust, mille kohaselt tuleb üüri tõstmise teates selgelt märkida üüri tõstmise põhjendus ja arvestus. Sama paragrahvi lg 3 sätestab, et lg-s 2 sätestatud nõuete rikkumisel on üüri tõstmine tühine. Vastavalt VÕS § 299 lg-s 3 sätestatule on üüri tõstmine tühine ka siis, kui üürileandja hoiatab üürnikku, et üüri tõstmise vaidlustamise korral ütleb ta lepingu üles. Vastustaja on avaldajat hoiatanud, et lepingukohustuse täitmisega viivitamisel enam kui 7 päeva on üürileandjal õigus leping korraliselt üles öelda. Lähtuvalt eeltoodust on avaldaja nõudeks tuvastada alates 16.12.2017 eluruumi Sxxxx xx-xx Tallinnas asuva eluruumi üüri suurendamise tühisus. Avaldaja on oma 18.01.2018 vastuses, mille esitas vastuseks vastustaja kirjalikule vastusele, täiendavalt märkinud, et vastustaja vastuses välja toodud mitmete korterite üüripakkumised ei peegelda samasuguse asukoha ja seisundiga üürikorterite üürihindasid. Vaid üht vastustaja vastuses välja toodud korteritest võib lugeda sarnaseks poolte vahelise üürilepingu objektiga, mille ruutmeetri hinnaks tuleks ca 8 eurot ja mille üürihind oleks samas suurusjärgus avaldaja seni makstava üüriga. Selle põhjal ei ole võimalik vastustajal tugineda üüri tõstmisel selle viimisele keskmise turuhinnani. Lisaks on avaldaja üüritav korter vananenud remondi ja puudustega.

Istungil jäi avaldaja nõude ja toodud põhjenduste juurde. Osundas veel kord üüritava korteri puudustele (põrandakatted ebatasased, vannitoa ja WC seinte plaadid katki, kipsmaterjal amortiseerunud ning mitmes kohas on hallitus). Tema sõnul on olnud üürileandjaga hallitusest juttu juba 1,5 aastat tagasi. Üürileandja keeldus probleemiga tegelemast. Avaldaja tellis ise tõrje, kuid nüüd on hallitus tagasi. Paljud eluruumi puudused on tekkinud aja jooksul. Kinnitas, et muidu on korteri planeering ja asukoht sobiv ning väikese lapse ja koeraga on väga raske uut korterit leida.

### **Vastustaja vastuväited**

Vastustaja 12.01.2018 esitatud kirjaliku vastuse kohaselt vaidleb ta nõudele vastu. Kõigepealt teavitab vastustaja, et on 19.12.2017 esitanud üürnikule üürilepingu korralise ülesütleamise teate, põhjuseks üürniku viivitus üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa tasumisega. Tulenevalt avaldaja maksekäitumisest on talle 16.11.2017 ja 17.11.2017 tema lepingust tulenevaid maksekohustusi meelde tuletatud. Neid ei saa käsitleda ähvardusena, et üüri tõstmise vaidlustamise korral öeldakse üürileping üles. Jutt käis ainult tasumisest. Vastustaja arvates saab Kristiine linnaosa keskmise üürihinna statistikat üüri tõstmise arvutuse aluseks kasutada, kuna vahemikus juuni 2016 kuni november 2017 ei ole linnaosa korterituru struktuur, üürileantavate korterite suurus ja seisukord olulisel määral muutunud Vastavalt kinnisvaraportaali [www.kv.ee](http://www.kv.ee) leiduvatele kuulutustele on analoogsete korterite üürihinnad Kristiine linnaosas 450 eurot kuus ja halvemas seisukorras korteri üürihind 400 eurot kuus. Seega on üürihinna aluseks olev hinnastatistika tõene ja uus üürihind turuhinnast odavam. Lähtudes eeltoodust leiab vastustaja, et üürihinna suurendamine alates 17.12.2017 on õiguspärane ja 19.12.2017 edastatud üürilepingu erakorralise ülesütleamise teade on kehtiv ning üürnik peab vabastama Sxxxx xx-xx asuva eluruumi alates 26.01.2018.

Istungil jäi vastustaja vastuses toodud seisukoha juurde. Tema selgituse kohaselt on avaldajal võrdluseks välja toodud Sxxxx tn xx asuva korteri remont nõukogudeaegne. Üürnik on

algusest peale teadnud üüritava eluruumi puudusi, selle kohta on olemas kirjavahetus. Üürnikule korter meeldis ja välja kolida ei ole ta soovinud Üüriperioodi jooksul on mõned asjad korteris katki läinud, kuid siiski ei saa üüri tõstmist lugeda ülemääraseks. Üürnikule pakuti välja, et maakler otsib talle teise sobiva korteri samas piirkonnas, kuid ta ei soovinud seda. Üürnikuga läbisaamine on olnud vahelduva eduga. Avaldaja lootis üürniku mõistlikkusele ja et üürileping ikka jätkub. Hinnad tõusevad ja elu on kallinenud, vastustaja enda väljaminekud on ligi 100 eurot suurenenud. Üürnik on tegelikult otsinud suvest saadik uut pinda, kuna laps on allergiline. Vastustajal on plaanis korteris kapitaalremont teha, kuid hallituse osas ei saa midagi teha, kuni ühistu ei ole vajalikke töid teinud, remont seisab ühistu taga. Uueks üüriks soovib vastustaja avaldajalt saada 415 eurot kuus. Avalduses esitatud arvutuse on teinud tuttav, seda komisjonile lahti seletada ei oska. Avaldaja ei ole vastustajat teavitanud kõigist probleemides, mis piltidel näha. Viimati käis vastustaja korteris 3-4 kuud tagasi.

### **Üürikomisjoni otsuse põhjendused**

Üürikomisjon, kuulanud ära istungile ilmunud pooled, tutvunud esitatud tõenditega ja hinnanud tõendeid kogumis leiab, et avaldus tuleb rahuldada.

Üürikomisjon juhendub otsuse tegemisel üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) paragrahvidest 17 ja 19 - 22.

Üürikomisjon tegi kindlaks, et E. V. üürileandjana ja T. E. üürnikuna sõlmisid 16.05.2016 üürilepingu aadressil Seebi 24-16 Tallinnas asuva eluruumi kasutamiseks (tlk 5-10). Lepingu p 3.1 kohaselt sõlmiti leping tähtajatuna. Vastavalt lepingu p-le 4.1 kohustus üürnik tasuma eluruumi ja sisustuse kasutamise eest 350 eurot kuus ning vastavalt p-le 4.2 tasuma kõik eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud.

Vastustaja koostas 17.11.2017 avaldajale üüri tõstmise teate (tlk 13), mille kohaselt alates 17.12.2017 on tema kasutuses oleva korteri üür 415 eurot kuus. Teates on märgitud, et vastavalt kinnisvaraportaali kv.ee hinnastatistikale on perioodil mai 2016 kuni november 2017 üürikorterite hinnatõus Kristiine linnaosas 10%. Statistikaameti andmetel on tarbijahinnaindeksi tõus perioodil I kvartal 2016 kuni III kvartal 2017 5%. Rahandusministeerium on prognoosinud 2018. aasta inflatsiooniks 2,7%. Sellest tulenevalt on uue üüri summa arvutuskäiguna esitatud  $350\text{€} \cdot 1,1 \cdot 1,05 \cdot 1,27 = 415,16$  eurot, mille vastustaja on ümardanud üürniku kasuks 415 eurole kuus, mis on uueks üürimääraks, millele lisanduvad kõrvalkulud. Üüri tõstmine põhineb üüri suuruse viimisel vastavusse samasuguse asukohaga ja seisundiga eluruumi tavalisele üürile. Vastavalt kinnisvaraportaali kv.ee andmetele on Kristiine linnaosa üürikorterite hind  $11 \text{ €/m}^2$ , mis teeks avaldaja üüritava korteri üürihinnaks 495 eurot kuus.

Lisana on toodud lingid korteri üürihinna statistikale ajavahemikul 03.2016-10.2017, tarbijahinnaindeksi tõusu kohta ajavahemikul I kvartal – III kvartal 2017 ning Rahandusministeeriumi majandusprognoos.

Avaldaja leiab, et kuna vastustaja ei ole põhjendanud ega toonud välja, missuguste parenduste ja muudatuste tegemist seni kehtinud üüri ei võimalda, siis tegelikult põhjendus üüri suurendamiseks puudub. Avaldaja on märkinud, et vastustaja üüri tõstmise teates osundatud ei saa lugeda kohaldatavaks aluseks üürihinna tõstmisel. Riigikohus on lahendis 3-2-1-76-05 selgitanud, et üüri ühepoolne tõstmine peab olema majanduslikult põhjendatud. Riigikohtu hinnangul on see põhjendatud, kui põhineb üürileandja suurenenud kohustustel või eluruumi väärtuse tõstmiseks tehtud vajalikel kulutustel, aga ka juhul, kui eluruumi üüri keskmine turuhind on tõusnud.

Vastustaja aga leiab, et üüri tõstmisel toetumine tarbijahinnaindeksi tõusule, kinnisvaraportaali hinnastatistikale ja Rahandusministeeriumi prognoosile on õiguspärane ja seega üüri tõstmise teade vastab nõuetele. Istungil kinnitas, et koos üüri tõstmise teatega muid tõendeid üürnikule ei esitanud.

Poolte vahel on vaidlus selles, kas avaldajale koostatud üüri tõstmise teade on vastavuses seaduses sätestatuga ja kehtiv.

VÕS § 299 lg 1 sätestab seadusest tuleneva eelduse, et üürileandja võib tähtajatu üürilepingu korral tõsta üüri muuhulgas ka kinnisasjade (eluruumide) üürimise puhul.

VÕS § 299 lg 2 kohaselt peab tähtajatu üürilepingu puhul eluruumi üürileandja teatama üürnikule üüri tõstmisest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 30 päeva enne üüri tõstmist. Üüri tõstmise teates tuleb selgelt märkida üüri tõstmise ulatus ja üüri uus suurus, mis ajast üür suureneb, üüri tõstmise põhjendus ja arvestus, üüri tõstmise vaidlustamise kord.

Sama paragrahvi lõikest 3 tulenevalt on üüri tõõtmine tühine, kui üürileandja ei teata sellest käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud viisil ja vormis.

Avaldaja on viidanud oma avalduse põhistuses Riigikohtu 19.09.2005 otsusele 3-2-1-76-05, mille p 16 kohaselt on põhjendatud üürileandja ühepoolne üüri tõõtmine keskmise turuhinnani, kui üürileandja tõendab, et samasuguse asukoha ja seisundiga eluruumide eest makstakse tavapäraselt üüri üürileandja nõutud summas.

Riigikohus oma 02.11.2005 lahendi 3-2-1-109-05 p-s 12 on leidnud, et VÕS § 299 lg 2 p-s 3 sätestatud nõue ei ole täidetud, kui üürileandja märgib üüri tõstmise põhjuseks üksnes vajaduse teha remonti. Üüri tõstmise arvestusest peab nähtuma, milliseid töid ja millises ulatuses on üürileandjal plaanis teha. Tööde ja nende ulatuse märkimata jätmine ei võimalda hinnata, millisele heakorrale tasemele kavatakse üürileandja eluruumi remondi käigus tõsta. Sellise teabe esitamine on vajalik, et üürnik saaks hinnata, kas eluruumi üüri suurus on ülemäärane.

Istungil kinnitas avaldaja, et talle ei ole arusaadav üüri tõstmise teates esitatud arvutuskäik ja üüri tõõtmine ei ole põhjendatud. Vastuseks komisjoni küsimusele vastustaja istungil vastuses esitatud arvutuskäiku selgitada ei osanud. Komisjon möönab, et arvutuskäik ei ole ka komisjonile arusaadav ja tuleb lugeda, et üüri tõstmise arvestus puudub. Üüri tõstmise teate kohaselt on vastustaja tuginenud üüri tõstmisel üürhindade suurenemise statistikale, tarbijahinnaindeksi tõusule ja prognoositavale inflatsioonile. Tuginedes eeltoodud Riigikohtu seisukohtadele ja lähtudes ka VÕS § 299 lg-s 2 sätestatust leiab komisjon, et avaldajale esitatud üüri tõstmise teates märgitud põhjendus ei ole piisav üüri tõstmiseks. Välja ei ole toodud ühtegi konkreetset suurenenud kulutust, mis tõendaks, et vastustaja kulutused avaldaja kasutuses oleva eluruumiga seoses on suurenenud. Asjakohaseks ei saa lugeda vastustaja paljasõnalist väidet, et tema üldised kulud on võrreldes üürile andmise aja seisuga suurenenud. Andmed Kristiine linnaosa korterite üüripindade pakkumise kohta, mida vastustaja esitas koos vastusega komisjonile, on esitatud pärast üüri tõstmise teate üürnikule edastamist. Komisjon leiab, et tuginemine üüri tõstmisel üksnes avaldatud statistikale ja inflatsiooni prognoosile ei ole piisav põhjendus üüri tõstmiseks VÕS § 299 lg 2 mõttes. Sellest tulenevalt ei pea komisjon vajalikuks hinnata avaldaja kasutuses oleva korteri seisukorrast tulenevaid väiteid.

Tuginedes kõigele eeltoodule leiab komisjon, et vastustaja 17.11.2017 teade avaldajale üüri tõstmiseks ei vasta seaduses esitatud nõuetele ning otsustab, et sellest tulenevalt on üüri tõstmine tühine.

Avaldaja avaldus tuleb rahuldada ja tunnistada eluruumi Sxxxx xx-xx Tallinnas üüri tõstmine tühiseks ning lugeda, et üüri ei ole tõstetud.

Üürikomisjoni liige  
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige  
Anne Oad

Üürikomisjoni liige  
Mai Sõber