

Evi Hindpere

KINNISVARA- ÕIGUSE ABC

Põhjalik ülevaade kinnisvaravaldkonda
reguleerivatest õigusaktidest.

Tallinn 2013



KINNISVARAKOOL

Kinnisvarakool OÜ

+372 525 9703

kool@kinnisvarakool.ee

www.kinnisvarakool.ee

© Kinnisvarakool OÜ

Seda väljaannet ega ühtegi selle osa ei tohi ilma autoriõiguse omaniku loata mingil viisil paljundada.

ISBN 978-9949-33-242-7

SISUKORD

Eessõna	9
1 Kinnisvaramaakler	10
1.1 Maaklerileping	10
1.2 Maakleri õigused ja kohustused	14
1.3 Maakleritasu ja kulude hüvitamine	16
1.4 Maakleri vastutuse erisused	20
1.5 Maaklerilepingu ülesõtlemine ja lõppemine	21
1.6 Kutseorganisatsioonid	22
1.7 Kinnisvaramaakleri tegevust reguleerivad standardid	23
1.7.1 Kutsestandard Kinnisvaramaakler III	23
1.7.2 Standard „Kinnisvaramaaklerite teenused“	25
1.8 Kinnisvaramaakleri vastutus	29
2 Õigus- ja kohtusüsteem	32
2.1 Ülevaade Eesti õigussüsteemist	32
2.1.1 Õigusallikad ja nende hierarhia	32
2.1.2 Õigusvaldkonnad ja õigusharud	33
2.2 Õiguste kaitse	34
2.2.1 Õiguskaitsesüsteemi üldiseloostus	34
2.2.2 Kohtusüsteem	34
3 Omandi- ja maareform	40
3.1 Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamine	40
3.2 Erastamine	41
4 Tsiviilõigus	43
4.1 Tsiviilõiguse üldosa	43
4.1.1 Tsiviilõiguse mõiste	43

4.1.2	Isikud	44
4.1.3	Elukoht ja tegevus- ja asukoht	46
4.1.4	Isiku teadmata kadunuks ja surnuks tunnistamine	47
4.1.5	Esemed	48
4.1.6	Tehingud	50
4.1.7	Esindamine	54
4.1.8	Tähtaeg ja tähtpäev	57
4.1.9	Tsiviilõiguse teostamine	57
4.1.10	Aegumine	57
4.2	Perekonnaõigus	59
4.2.1	Abielu sõlmimine	59
4.2.2	Abikaasade varasuhte liigid	60
4.2.3	Abieluvaraleping	67
4.2.4	Abieluvararegister	67
4.2.5	Abielu lõppemine	68
4.2.6	Tehingud eestkostetava varaga	69
4.3	Pärimisõigus	70
4.3.1	Pärimine ja pärandaja	71
4.3.2	Pärimise alused	71
4.3.3	Abikaasade vastastikune testament	77
4.3.4	Pärimisleping	78
4.3.5	Sundosa	79
4.3.6	Pärandi vastuvõtmine ja pärandist loobumine	79
4.3.7	Pärija vastutus	80
4.3.8	Pärandi inventuur	81
4.3.9	Kaaspärijad	82
4.3.10	Pärimismenetlus	83
4.3.11	Pärimisregister	84
4.3.12	Pärimisega seotud kulutused	85
4.4	Asjaõigus	86

4.4.1 Asjaõiguste jagunemine	86
4.4.2 Omanik	86
4.4.3 Valdus	87
4.4.4 Kinnistusraamat	88
4.4.5 Omandiõigus	89
4.4.6 Kinnisomandi kitsendused	93
4.4.7 Piiratud asjaõigused	97
4.4.8 Servituudid	97
4.4.9 Reaalkoormatised	102
4.4.10 Hoonestusõigus	104
4.4.11 Ostueesõigus	107
4.4.12 Kinnispant ehk hüpoteek	109
4.4.13 Ehitis kui vallasasi	113
4.5 Võlaõigusseaduse üldosa	114
4.5.1 Võlaõiguse mõiste	114
4.5.2 Dispositiivsuse, hea usu ja mõistlikkuse põhimõte	116
4.5.3 Leping	117
4.5.4 Eelleping	122
4.5.5 Isikute paljusus võlasuhtes	122
4.5.6 Kohustuste täitmine	123
4.5.7 Kohustuse rikkumine	125
4.5.8 Kahju hüvitamine	134
4.5.9 Kõrvalkohustused	136
4.5.10 Võlasuhte lõppemine	140
4.6 Võlaõigusseaduse eriosa	141
4.6.1 Võõrandamislepingud	142
4.6.2 Kasutuslepingud	155
5 Planeerimine ja ehitamine	191
5.1 Planeerimine	191
5.1.1 Planeeringute liigid	192

5.1.2 Detailplaneering	193
5.1.3 Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord	198
5.1.4 Järelevalve planeeringute koostamise üle ja planeeringu kehtestamine	199
5.1.5 Planeeringute kehtestamise vaidlustamine	199
5.1.6 Maa väärtus sõltuvalt planeeringutest	200
5.2 Ehitamine	201
5.2.1 Projekteerimine	202
5.2.2 Ehitamine	202
5.2.3 Ehitisele esitatavad nõuded	203
5.2.4 Energiaaudit ja energiamärgis	205
5.2.5 Ehitise garantii	207
5.2.6 Ehitamisele esitatavad nõuded	208
5.2.7 Ehitusprojekt	210
5.2.8 Ehitusluba	211
5.2.9 Ehitise omaniku kohustused ja õigused	212
5.2.10 Ehitise kasutusluba	214
5.2.11 Riiklik ehitisregister	216
5.2.12 Vastutus	217
6 Korteriomand ja korteriomandi valitsemine	219
6.1 Korteriomandi ese	219
6.2 Korteriomanike õigused ja kohustused	221
6.3 Korteriomandi võõrandamise kohustus	222
6.4 Korteriomandi valitsemine	222
6.5 Ühisus	225
6.6 Korteriühistu	226
6.6.1 Korteriühistu vara ja osamaks	227
6.6.2 Korteriühistu majandamiskulud	227
6.7 Hooneühistu	228

7 Kitsendused välismaalastega tehingute tegemisel	230
7.1 Kinnisasja omandamise kitsendused	230
7.1.1 Seaduse reguleerimisala	230
7.1.2 Kinnisasja omandamine lepinguriigi juriidilise isiku poolt	231
7.1.3 Kinnisasja omandamine kolmanda riigi isiku poolt	232
7.1.4 Riigikaitsetelised kitsendused	233
7.2 Piirangud välismaalasele eluaseme võimaldamisel	233
8 Notar, notari tasu ja riigilõiv	234
8.1 Notar, notari ametitoimingud ja teenused	234
8.2 Notari tasu	236
8.2.1 Notari tasu mõiste	236
8.2.2 Tehinguväärtuse määramise alus	237
8.2.3 Tehinguväärtusest mittesõltuv notari tasu	240
8.2.4 Tasu ärakirjade eest	241
8.2.5 Notariaaltoiminguga seotud kulude hüvitamine	241
8.2.6 Notari tasu selgitamine	241
8.3 Riigilõiv	241
9 Eesti Vabariigi maksusüsteem	243
9.1 Tulumaks	244
9.1.1 Maksumaksja	244
9.1.2 Maksustatav tulu	245
9.1.3 Maksumaksja elukoht	248
9.1.4 Kasult mahaarvamised	249
9.1.5 Tulumaksu tasumine	250
9.2 Käibemaks	251
9.2.1 Maksukohustuslane	251
9.2.2 Käibemaksuga ei maksustata	252
9.3 Maamaks	253
9.3.1 Maamaksust vabastamine	253
9.3.2 Täiendav maamaksust vabastamine	254

10 Lisad	255
Lisa 1 Kasutatud lühendid	255
Lisa 2 Registrid	256
Lisa 3 Tehinguväärtuste ja täistasude tabel (NotTS § 22)	258
Lisa 4 Riigilõivu täismäärad kinnistusraamatu toimingute tegemise eest	260



adaur grupp

KINNISVARAKONSULTATSIOONID:

kinnisvaraturu monitooring,
äriplaanid, turundus, analüüsid,
koolitus, ülevaated.

Tõnu Toompark MA
Adaur Grupp OÜ
Juhatuse liige



+372 525 9703
tonu@adaur.ee
www.adaur.ee

Eessõna

Eesti kinnisvaravaldkonda kajastavate käsiraamatute nimekiri on kahetsusväärset lühikene. Käesolev käsiraamat „Kinnisvaraõiguse ABC“ annab endast parima, et täita tühimiku kinnisvaravaldkonnaga kokkupuutuvate inimeste juriidiliste teadmiste osas.

„Kinnisvaraõiguse ABC“ käsitleb peamisi olulisi seadusi, millega määratud keskkonnas kinnisvaravaldkonnas tegutsevad inimesed tegutsema peavad.

Käsiraamat on suunatud peamiselt kinnisvaramaakleritele, -omanikele, -ostjatele ja -müüjatele. Aga ka kõikidele teistele kinnisvaraspetsialistidele. Kindlasti ei ole käsiraamat mõeldud juristidele, kelle jaoks käsitlused võivad jääda pinnapealseks, sest teemasid on puudutatud üldisemal tasemel.

Oleme kõrvale jätnud sügavama protsesside lahkamise ja seaduse keerdkäikudesse laskumise. Loodetavasti annab koostatud materjal siiski piisaval hulgal mõtteid, et juhatada asjast huvitatutele kätte suund, kust leida vajadusel täiendavat informatsiooni.

Käsiraamatu koostaja on võtnud endale julguse keeruliste juriidiliste tekstide parema mõistmise nimel seaduse teksti veidi lihtsustada ja käsiraamatu spetsiifikat arvestades ka kärpida. Samas on tekstis toodud viited konkreetsetele seadusesätetele, mis annab igaühele võimaluse juba huvipakkuvat info seadusest terviktekstist välja lugeda.

Tegemist on juriidilise käsiraamatuga. Seepärast on selle ülesehitamisel käsitletud igat kinnisvaravaldkonda puudutavat seadust eraldi. Seega tuleks tervikpildi saamiseks lugeda esialgu läbi kogu käsiraamat, et tulevikus oleks juba lihtsam käsitleda konkreetset temaatikat.

Evi Hindpere

Käsiraamatu koostaja

1 Kinnisvaramaakler

Käesolev käsiraamat on suunatud eelkõige Eesti kinnisvaraturul tegutsevatele kinnisvaramaakleritele, -omanikele, -ostjatele ja müüjatele, samuti kinnisvaraspetsialistidele. Sellest lähtuvalt kajastab käsiraamatu esimene peatükk just kinnisvaramaaklerite tegevust.

Maakleriteenuse regulatsioon tuleneb võlaõigusseadusest ja käsiraamatu ülesehituse kohaselt on igat seadust käsitletud eraldi peatükina. Teeme siiski siinkohal erandi ja käsitleme maakleri tegevusega seonduvat võlaõigusseadusest eraldi.

Seega on kinnisvaramaaklerite õigused ja kohustused reguleeritud võlaõigusseadusega. Lisaks seadusesätetele on kinnisvaramaakleri kvalifikatsiooni nõuded esitatud Kinnisvaramaaklerite kutsestandardis ning maakleriteenuse kvaliteedinõuded Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja ja Eesti Kinnisvarafirmade Liidu Heade Tavade Koodeksis ning kinnisvaramaaklerite teenuste standardis.

Kes siis on kinnisvaramaakler? Seadus ei anna definitsiooni mõistele „kinnisvaramaakler“, küll aga sätestab nõuded maakleriteenusele. Ka kutsestandard ei defineeri kinnisvaramaaklerit. Küll aga ütleb kinnisvaramaaklerite teenuste standard, et kinnisvaramaakler (*real estate agent*) on isik (kutseline isik, usaldusühing või ettevõtte), kes tegutseb maaklerina kinnisvaratehingutes ja kinnisvaraga kliendi nimel või vahendajana.

1.1 Maaklerileping

Kinnisvaramaakler tegutseb maaklerilepingu alusel. **Maaklerileping** on teenuse osutamise lepingute üks alaliik. Teenuse osutamise leping on leping, mille alusel osutab üks isik, kas tasu eest või tasuta, teisele isikule teenust. Millist teenust konkreetsel juhul osutatakse on poolte kokkuleppe küsimus.

Maaklerileping on eraldi reguleeritud võlaõigusseaduse eriosas ja sellele kohaldatakse ka **käsunduslepingu** üldsätteid (VÕS § 658 lg 2).

Käsunduslepinguga kohustub üks isik ehk **käsundisaaja** vastavalt lepingule osutama teisele isikule ehk **käsundiandjale** teenuseid ehk **täitma käsundi**, käsundiandja aga maksma talle selle eest **tasu**, kui selles on kokku lepitud (VÕS § 619).