



EESTI KINNISVARAFIRMADE LIIT SOOVITAB:

EVI HINDPERE

KINNISVARA- ÕIGUSE ABC

Ülevaade kinnisvaravaldkonda
reguleerivatest õigusaktidest



UUS JA TÄIENDATUD VÄLJAANNE



KINNISVARAKOOL

Evi Hindpere

KINNISVARAÕIGUSE ABC

Ülevaade kinnisvaravaldkonda
reguleerivatest õigusaktidest

Uus ja täiendatud väljaanne

Tallinn 2018



KINNISVARAKOOL

Kinnisvaraõiguse ABC.

**Ülevaade kinnisvaravaldkonda reguleerivatest õigusaktidest.
Uus ja täiendatud väljaanne**

Autor Evi Hindpere

Illustratsioonid Kertu Sikk

Kirjastaja 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 978-9949-9655-7-1

Sisukord

Eessõna	9
1 Tsiviilõiguse üldosa	11
1.1 Isikud	12
1.1.1 Isiku õigus- ja teovõime ning otsusevõimetus	14
1.1.2 Elukoht, tegevuskoht ja asukoht	15
1.1.3 Isiku teadmata kadunuks ja surnuks tunnistamine	16
1.2 Esemed	17
1.2.1 Asja osad	18
1.2.2 Kasu, kulutused, vara	19
1.3 Tehingud	20
1.3.1 Tahteavaldus	21
1.3.2 Käsutusõiguse piiramine	22
1.3.3 Tehingu vorm	23
1.3.4 Tehingu tühisus ja tehingu tühistamine	24
1.3.5 Esindamine	27
1.4 Tähtaeg ja tähtpäev	30
1.5 Aegumine	31
2 Perekonnaõigus	33
2.1 Abielu	34
2.2 Abikaasade varasuhte liigid	35
2.2.1 Ühisvara	35
2.2.2 Lahusvara	37
2.2.3 Vara juurdekasvu tasaarvestus	38
2.2.4 Varalahusus	41
2.3 Abieluvaraleping	41
2.4 Abielu lõppemine	42
2.4.1 Abielu lahutamine	42
2.4.2 Abielu lõppemise aeg	43

SISUKORD

2.5	Tehing piiratud teovõimega isiku varaga	43
2.5.1	Lapse esindamine	43
2.5.2	Eestkoste alaealise üle	45
2.5.3	Eestkoste täisealise üle	47
2.6	Kooseluseadus	47
3	Pärimisõigus	51
3.1	Pärimine ja pärandaja	51
3.2	Pärimise alused	52
3.2.1	Pärimine seaduse järgi	53
3.2.2	Pärimine testamendi järgi	56
3.2.3	Pärimisleping	61
3.3	Sundosa	62
3.4	Pärandi vastuvõtmine ja pärandist loobumine	62
3.5	Pärija vastutus	63
3.6	Pärandi inventuur	64
3.7	Kaaspärijad	65
3.8	Pärimismenetlus	66
3.9	Pärimisega seotud kulutused	67
3.10	Pärandimaks, tulumaks ja riigilõiv	69
4	Asjaõigused	71
4.1	Asjaõiguste jagunemine	71
4.2	Omanik	72
4.3	Valdus	72
4.4	Kinnistusraamat	74
4.4.1	Asjaõiguse järjekoht	75
4.4.2	Kannete liigid	76
4.5	Omandiõigus	76
4.5.1	Ühine omand	77
4.5.2	Kaasomand	77
4.5.3	Kinnisomandi tekkimine ja kinnisomandist loobumine	79
4.5.4	Kinnisomandi ulatus	80
4.5.5	Kinnisomandi kitsendused	81
4.6	Piiratud asjaõigused	84

4.6.1	Servituudid	85
4.6.2	Reaalkoormatised	93
4.6.3	Hoonestusõigus	95
4.6.4	Ostueesõigus	100
4.6.5	Hüpoteek	102
4.6.6	Märked ja märkused	107
4.7	Ehitis kui vallasasi	108
5	Võlaõigus	109
5.1	Võlaõigusseaduse jagunemine	110
5.2	Dispositiivsuse, hea usu ja mõistlikkuse põhimõte	111
5.3	Leping	113
5.3.1	Lepingueelsed läbirääkimised	113
5.3.2	Pakkumus	114
5.3.3	Nõustumus	114
5.3.4	Lepingu vorm	116
5.3.5	Lepingu muutmine ja lõpetamine	117
5.3.6	Lepingu tõlgendamine	118
5.3.7	Eelleping ja broneerimisleping	119
5.3.8	Isikute paljusus võlasuhtes	120
5.3.9	Kohustuse täitmine	121
5.3.10	Kohustuse rikkumine	124
5.3.11	Kõrvalkohustused	135
5.3.12	Leppetrahv	137
5.3.13	Võlasuhte lõppemine	140
6	Võõrandamislepingud	141
6.1	Müügileping	142
6.1.1	Tagasiostuõigusega müük	143
6.1.2	Ostueesõigusega müük	145
6.1.3	Tagasiostuõigusega müük	151
6.1.4	Ostueesõigusega müük	152
6.2	Vahetusleping	155
6.3	Kinkeleping	156
6.3.1	Kinkija vastutus	156

6.3.2 Kinkelepingust taganemine	157
7 Kasutuslepingud	159
7.1 Üürileping	159
7.1.1 Lepingupoolte õigused ja kohustused	161
7.1.2 Parenduste ja muudatuste tegemine	163
7.1.3 Allkasutusse andmine ja üürilepingu üleandmine	165
7.1.4 Üürniku perekonnaliikmete majutamine	166
7.1.5 Üürniku elukoha registreerimine	166
7.1.6 Üüripinna omaniku vahetus	167
7.1.7 Üür ja kõrvalkulud	168
7.1.8 Üürileandja tagatised	174
7.1.9 Üürilepingu kestus	177
7.1.10 Üüritud asja tagastamine lepingu lõppemisel	182
7.1.11 Üüritud asja tagastamisega viivitamine	183
7.1.12 Nõuete aegumine	185
7.2 Rendileping	185
7.2.1 Põllumajanduslik rendileping	186
7.2.2 Rendilepingu kestus	187
7.3 Tasuta kasutamise leping	187
7.4 Laenuleping	189
8 Kinnisvaramaakler	193
8.1 Maaklerileping	193
8.2 Maakleri õigused ja kohustused	197
8.3 Maakleritasu ja kulude hüvitamine	200
8.4 Maakleri vastutuse erisused	206
8.5 Maaklerilepingu kestus, ülesütlemine ja lõppemine	208
8.6 Kinnisvaramaakleri vastutus	210
9 Kitsendused välismaalastega tehingute tegemisel	213
9.1 Kinnisasja omandamise kitsendused	213
9.1.1 Seaduse reguleerimisala	213
9.1.2 Kinnisasja omandamine lepinguriigi juriidilise isiku poolt	215

9.1.3 Kinnisasja omandamine kolmanda riigi kodaniku ja juriidilise isiku poolt	215
9.1.4 Loa taotlemine	216
9.1.5 Riigikaitsetelised kitsendused	217
9.2 Piirangud välismaalasele eluaseme võimaldamisel	217
10 Korteriomand	219
10.1 Eriomand	220
10.2 Kaasomandi ese	221
10.2.1 Kaasomandi eseme kasutamine	222
10.2.2 Korteriomandi eriomandi ulatuse muutmine	224
10.2.3 Kaasomandi eseme valitsemine	225
10.3 Korterihoonestusõigus	226
10.4 Hooneühistu	227
11 Planeerimine ja ehitamine	229
11.1 Planeerimine	230
11.1.1 Planeerimine ja planeeringu liigid	230
11.1.2 Detailplaneering	232
11.2 Ehitamine	240
11.2.1 Projekteerimistingimused	241
11.2.2 Ehitusprojekt	244
11.2.3 Ehitusteatis	245
11.2.4 Ehitusluba	247
11.2.5 Ehitamine	249
11.2.6 Ehitise kasutuselevõtt	253
11.2.7 Ehitisregister	256
11.2.8 Hoone energiatõhusus	258
12 Notar	261
12.1 Notar, notari ametitoimingud ja teenused	261
12.2 Notari tasu ja riigilõiv	263
12.2.1 Notari tasu mõiste	264
12.2.2 Tehinguväärtuste määramise alus	264
12.2.3 Tehinguväärtusest mittesõltuv notari tasu	268
12.2.4 Tasu ära kirjade eest	268

SISUKORD

12.2.5 Notariaaltoiminguga seotud kulude hüvitamine	269
12.2.6 Notari tasu selgitamine	269
12.2.7 Riigilõiv	269
13 Kinnisvara maksustamine	271
13.1 Tulumaks	271
13.1.1 Maksumaksja	272
13.1.2 Maksustatav kasu	272
13.1.3 Maksumaksja elukoht	276
13.1.4 Kasult mahaarvamised	277
13.1.5 Tulumaksu tasumine	279
13.2 Käibemaks	280
13.2.1 Maksukohustuslane	281
13.2.2 Käibemaksuga maksustamine	281
13.3 Maamaks	283
13.3.1 Maamaksust vabastamine	283
13.3.2 Täiendav maamaksust vabastamine	284
14 Lisad	285
14.1 Lisa 1 Kasutatud lühendid	285
14.2 Lisa 2 Registrid	286
14.2.1 Kinnisvarasektoriga seotud peamised registrid	286
14.2.2 Muud riiklikud registrid	287
14.2.3 Interneti teel kättesaadavad registriandmed	287
14.3 Lisa 3 Tehinguväärtuste ja täistasude tabel (NotTS § 22)	288
14.4 Lisa 4 Riigilõivu täismäärad kinnistusraamatu toimingute tegemise eest	290
14.5 Lisa 5 Ehitusseadustiku lisa 1 Tabel ehitusteateise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkuse kohta	292
14.6 Lisa 6 Ehitusseadustiku lisa 2 Tabel kasutusteateise, ehitusprojekti ja kasutusloa kohustuslikkuse kohta	306

Eessõna

Käesolev „Kinnisvaraõiguse ABC “ käsiraamat on 2013. aastal välja antud samanimelise käsiraamatu parandatud ja täiendatud trükk. Käsiraamat käsitleb peamisi olulisi õigusakte, mida määratud keskkonnas kinnisvaravaldkonnas tegutsevad inimesed järgima peavad.

Käsiraamat on mõeldud eelkõige kinnisvaramaakleritele ja teistele kinnisvaraspetsialistidele, aga ka kinnisvara omanikele, ostjatele ja müüjatele. Kindlasti ei ole käsiraamat mõeldud juristidele, kelle jaoks käsitlused võivad jääda pinnapealseks, sest teemasid on puudutatud üldisemal tasemel. Kõrvale on jäänud protsesside sügavam lahkamine ja õigusaktide keerdkäikudesse laskumine.

Loodetavasti annab koostatud materjal siiski piisaval hulgal mõtteid, et juhatada asjast huvitatutele kätte suund, kust leida vajadusel täiendavat informatsiooni.

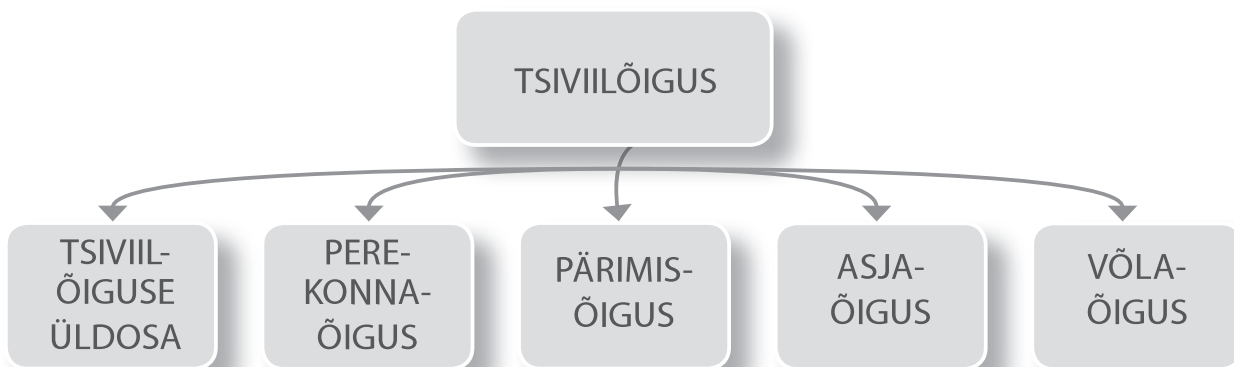
Käsiraamatu koostaja on võtnud endale julguse keeruliste juriidiliste tekstide parema mõistmise nimel seaduse teksti veidi lihtsustada ja käsiraamatu spetsiifikat arvestades ka kärpida. Samas on tekstis toodud viited konkreetsetele õigusaktidele, mis annab igaühele võimaluse huvipakkuvat infot akti terviktekstist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

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

Evi Hindpere
käsiraamatu koostaja

1 Tsiviilõiguse üldosa

Õigusharudes eristatakse kahte suurt valdkonda: eraõigust ja avalikku õigust. **Tsiviilõigus** on eraõiguse kõige mahukam osa. Klassikaline tsiviilõiguse süsteem rajaneb Vana-Rooma eraõigusel ja selle järgi on tsiviilõigus jagatud viide ossa.



Iga õiguskorda iseloomustab **normatiivsus**, mis tähendab teatud käitumisreeglite kehtestamist, millega määratakse inimkäitumise kohustuslikkus. Õiguslik regulatsioon peab tuginema põhiseadusele. Eesti õiguskord on kirjutatud õigusele tuginev õiguskord.

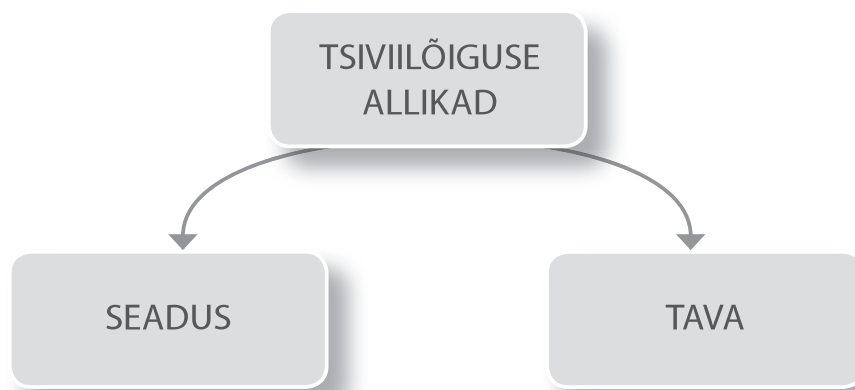
Tsiviilõiguse üldosa reguleerib tsiviilõiguse üldpõhimõtteid ning on kohaldatav perekonna-, pärimis-, võla-, asjaõigusseaduse ja äriseadustiku üldosana. Tsiviilseadustiku üldosa, mis Eesti kehtivas õiguses on kodifitseeritud tsiviilseadustiku üldosa seaduses, jõustus 01. juunil 2002. aastal ja käsitleb üldisi põhimõtteid isikute, esemete, tehingute, esinduse, tähtaegade ning tsiviilõiguste teostamise kohta.



KINNISVARAKOOL

KINNISVARAÕIGUSE KOOLITUSED

Vaata www.kinnisvarakool.ee



Seadus on õigusteaduse mõistes üldise iseloomuga, üldkohustuslik ja formaalselt määratletud käitumisreeglite kogum ehk õigusakt.

Tava tekib käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. Tava ei saa muuta seadust (TsÜS § 2 lg 1 ja 2)¹.

1.1 Isikud

Isikud on tsiviilõiguste ja -kohustuste kandjad ehk õigussubjektid. Isikud liigitatakse:

- füüsilised isikud;
- juriidilised isikud.

Füüsiline isik on inimene. **Juriidiline isik** on seaduse alusel loodud õigussubjekt. Juriidiline isik on kas:

- **eraõiguslik juriidiline isik** – erahuvides ja selle juriidilise isiku liigi kohta käiva seaduse alusel loodud juriidiline isik, milleks on täisühing, usaldusühing, osaühing, aktsiaselts, tulundusühistu, sihtasutus ja mittetulundusühing (TsÜS § 25 lg 1);
- **avalik-õiguslik juriidiline isik** – riik, kohaliku omavalitsuse üksus ja muu juriidiline isik (nt Eesti Advokatuur, Notarite Koda, Eesti Teaduste Akadeemia jt), mis on loodud avalikes huvides ja selle juriidilise isiku kohta käiva seaduse alusel (TsÜS § 25 lg 2).

¹ Käsiraamatus kasutatud seaduste nimede lühendite loetelu on toodud käsiraamatu lisa 1 Kasutatud lühendid.

Edasi lugemiseks soeta Evi Hindpere käsiraamat „Kinnisvaraõiguse ABC. Ülevaade kinnisvaravaldkonda reguleerivatest õigusaktidest“ (2018).

Raamatu leiad soodsaima hinnaga

Kinnisvarakooli

raamatupoest <http://www.kinnisvarakool.ee/>



Käsiraamatu autor **Evi Hindpere** on pikaajalise kogemusega Raid & Ko Kinnisvara- ja Õigusbüroo jurist ja koolitaja.

Evi Hindpere on järgmiste käsiraamatute autor:

- „Uus korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Elu korterelamus enne ja pärast uue seaduse kehtima hakkamist“ (2016);
- „Perekonnaõigus ja varasuhted. Vara omandamisest jagamiseni“ (2015);
- „Pärimine. Pärandaja, testament ja pärijad ehk mis saab peale surma?“ (2015);
- „Kinnisvaramaakleri ABC. Praktilised soovitused ja nõuanded kinnisvaramaaklerile“ (2014);
- „Kinnisvaraõiguse ABC. Põhjalik ülevaade kinnisvaravaldkonda reguleerivatest õigusaktidest“ (2013);
- „Korter üürile – närvesööv hobi või rikkuse allikas?“ (2012).



Kawe on ärikinnisvaraga tegelev ettevõtte.
Meile kuulub 17 objekti kogupindalaga 176 000 m².
Portfellis on 9 büroohoonet ja 8 tööstuskinnisvaraobjekti koguväärtusega 144 miljonit eurot.

Oleme tänaseks loonud väärrika ärikeskkonna rohkem kui 145-le kliendile.

kawe.ee