



## Õiguskantsler

Thea Grepp, Heimar Lenk, Urmi  
Reinde, Vello Rekkaro  
Eesti Üürnike Liit  
est.tenants@neti.ee

Teie 17.12.2021 nr

Meie 28.01.2022 nr 6-1/220046/2200591

Austatud proua Grepp, härra Lenk, proua Reinde ja härra Rekkaro

Täna Teid tagastatud eluruumides elanud üürnikele omandireformi ja kodust ilmajäämisega põhjustatud murede põhjaliku selgitamise ja sisuka kohtumise eest.

Oleme [uurimistöös](#) „Omandireformi sotsiaalsed ja õiguslikud mõjud“ läbi töötanud. Paraku ei ilmnunud sealtki ühtki probleemiasetust, millest lähtudes saaks õiguskantsler omandireformi käigus tagastatud eluruumides elanud üürnike aidata. Mõistan täielikult, et omandireformi käigus tehtud otsustused tunduvad neile, kes pidid oma kodust välja kolima ega saanud oma kodu erastada, ebaõiglased. Seadusandja toonaste valikute põhiseaduspärasust pole aga võimalik tulemuslikult kahtluse alla seada (vt nt Riigikohtu 31.03.2014 otsus nr [3-3-1-53-13](#), p 34 jj). Ka uurimistöös ei ole neid valikuid kahtluse alla seatud.

Seadusandjal on reformide läbiviimisel avar otsustusruum (vt nt Riigikohtu üldkogu 20.10.2021 otsus nr [5-20-3](#), p 115). Eesti Vabariik ja õigusvastaselt võõrandatud vara omandiõigus taastati õigusliku järjepidevuse alusel. Seadusandja võimaldas omandireformi käigus õigusvastaselt võõrandatud eluruumid tagastada endistele omanikele või nende pärijatele ning ei andnud tagastatud eluruumides elanud inimestele õigust erastada oma kodu.<sup>1</sup> Seaduses nähti siiski ette ka võimalused tagastatud eluruumides elanud üürnike eluasemeprobleemide lahendamiseks.<sup>2</sup> Kahtlemata oleks olnud kõige õiglasem lahendus see, et tagastatud majade üürnikud, kes ei saanud oma kodu erastada, oleksid saanud erastada mõne teise eluruumi. Peale eluruumi erastamise võis neile inimestele anda üürile ka munitsipaaleluruumi või võimaldada neile laenu või toetust kolimiseks või eluruumi ostmiseks. Seadus sätestas ka kapitaalremondiga ja ümberehitusega seotud vajalike kulude hüvitamise tagastatud eluruumi üürnikule eluruumi omaniku poolt.<sup>3</sup> Kui tagastatud eluruumis elanud üürniku hinnangul tema õigusi rikuti, tulnuks tal pöörduda eelkõige kohtusse.

Seaduses sätestatud lahendused ei toiminud nii nagu oleks võinud. Tagastatud eluruumide üürnike eluasemeprobleemid tuli lahendada eelkõige kohalike omavalitsuste kaudu.<sup>4</sup> Riik pidi hoolitsema seaduses sätestatud lahenduste toimimise eest, sealhulgas eraldama raha eluruumide ehitamiseks

<sup>1</sup> [Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse](#) (ORAS) § 12 lg 3 p 4, [eluruumide erastamise seaduse](#) § 3 lg 5 p 4.

<sup>2</sup> Nt ORAS § 12<sup>1</sup> lg 9 sätestab tagastatud elamus elava üürniku ning lg 5 elamust väljatõstetud üürniku õigused.

<sup>3</sup> ORAS § 12<sup>1</sup> lg 8.

<sup>4</sup> Näiteks Tallinnas said ulatusliku elamuehituse tulemusena 2009. aastaks elamispinna kõik tagastatud eluruumide üürnike perekonnad, kes seda vajasisid. [Ülevaade omandireformist Eestis 1991–2021](#). Rahandusministeerium, lk 25–26.

ja ostmiseks (vt ka Riigikohtu üldkogu 17.03.2000 otsus nr [3-4-1-1-00](#), p 14 jj). Riigi ja kohalike omavalitsuste koostöös oleks kindlasti saanud inimeste eluasemeprobleemid lahendada tunduvalt tõhusamalt ja kiiremini, kui seda tegelikult tehti, ning nii ka vähendada reformiga seotud üleelamisi.

Eelnev ei tähenda, et riik ei võiks otsustada toetada tagastatud eluruumides elanud üürnikke, heastamaks nende kodukaotust, erastamisõigusest ilmajäämist ja edasiste võimaluste kitsendamist (mh arvestades uurimistöös pakutud lahendusi). Heastamise vajalikkust tunnistas 2019. aastal ka toonane peaminister Jüri Ratas.<sup>5</sup> Selliste heastamismeetmete leidmine on siiski poliitiline otsustus ja õiguskantsler ei saa põhiseadusele toetudes riigilt sellist otsustust nõuda.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise

Kristel Lekko 693 8404  
Kristel.Lekko@oiguskantsler.ee

---

<sup>5</sup> Jüri Ratas, peaminister, Keskerakonna esimees, sõnavõtt Üürnike Liidu kõnekoosolekul 19.12.2019 Rahvusraamatukogus (<https://www.kodueest.ee/19.-dets-2019-koosolek6-Juri-Ratas>).