



Pr Kadri Simson  
minister  
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium  
info@mkm.ee

Hr Urmas Reinsalu  
minister  
Justiitsministeerium  
info@just.ee

Meie 19.06.2017 kiri nr 13/17

**Eesti Erametsaliidu seisukoht eelnõu toimik: MKM/16-0948 – Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse, maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse ja nendega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta**

Eesti Erametsaliit esitab oma arvamuse kinnisasja sundvõõrandamise seaduse, maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse ja nendega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta. On igati tervitav, et võrreldes eelmise versiooniga on eelnõud täiendatud seejuures välja toodud võimalusi, kuidas tänast õigusruumi täiendada ja kinnistuomanike jaoks paindlikumaks muuta. Positiivne on, et eelnõus on täpsustatud riigivara vahetamise ja ümberkruntimise põhimõtteid ning turu- ja hüvitisväärtuse arvutamise põhimõtted. Täiendatud on hüpoteegiga koormatud kinnistute sundvõõrandamist puudutavat regulatsiooni ning täpsustatud motivatsioonitasu kehtestamisega seonduvat riigi ja maaomaniku vabatahtliku kokkuleppe korral toimivat regulatsiooni.

**Esitame alljärgnevalt oma põhimõttelised seisukohad ja märkused eelnõu kohta.**

1. Eelnõu § 4 sätestab sundvõõrandamise eesmärgid. Meie hinnangul ei ole osade sundvõõrandamise aluste puhul tegemist avaliku huviga, mis lubaks põhiseaduse mõttes teise isiku omandi ära võtmist (näiteks kasutusest väljalangenud korterite omandamine; veekogudele ja maastikulistele vaatamisväärsustele juurdepääsu loomine; turismimarsruudi (!) rajamine). Sundvõõrandamise alused tuleks läbi kaaluda, et oleks välditud kasuism ja kordused ning tagatud normitehniline korrektsus - nii on lubatud maa võõrandamine liini rajamiseks, samas on veel eraldi välja toodud veehaarded, kanalisatsioon, surveeadmed jne; osade puhul on ette lisatud sõna üldkasutatav, osade rajatiste puhul pole see nagu oluline; miks peaks sunnõõrandama ümbrust ja maastikupilti kahjustava ehitise, kui olulisem kriteerium on hoopis selle objekti oht isikute elule ja varale. Samas § 4 lg 1 p 22 nullib oma abstraktsuses kogu loetelu mõtte.
2. Eelnõus kavandatud muudatustega riivatakse oluliselt võõrandatavate kinnisasjade omanike põhiseaduslikku õigust omandi puutumatusse, mistõttu praegusel kujul eelnõu § 15 lg 3 kohaselt rakendada planeeritav motivatsioonitasu 20 protsenti tasust, kuid mitte vähem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta 0,2-kordne keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui kolmekordne keskmine brutokuupalk võivad osutada kokkuleppe saavutamiseks ebapiisavaks. Motivatsioonitasu mõttekust ei saa ära nullida selle tasu piiramisega kolme keskmise palgaga. Selline piirang ei pruugi motiveerida väärtusliku kinnisvara äraandmist kokkuleppel ja ei kujuta erilist valuraha sunnitud



loobumise eest. Seetõttu oleme seisukohal, et vähemalt 20% tasust kõrgema motivatsioonitasu rakendamine peab olema kohaldatav kõigi kinnisasjade puhul, et soodustada kinnisasja omanike motivatsiooni kinnisasja võõrandada ilma sundvõõrandamismenetluse läbiviimiseta. Läbirääkimised kinnisasjade vabatahtlikuks müügiks peab olema esimene samm maade omandamise menetluses. Seetõttu sellise valuraha pakkumine peab olema automaatne, kuna omanik peab loobuma varast sunni viisil ja omandajal on selleks oluline huvi. Tegemist on ka praktikaga, mis on levinud teistes riikides.<sup>1</sup> Rõhutame, et motivatsioonitasu peab suutma motiveerida omanikku kinnisasja vabatahtlikult võõrandama. Kui tahame näiteks kinnistunaabrilt osta oma kinnistuga piirnevat maatükki, oleme samuti valmis maksta kõrgemat hinda. Eeltoodut toetab PS 32, mille kohaselt on üldisest võrdsuspõhiõigusest tulenevalt motivatsioonitasu maksmise tingimuseks, et kõiki samas olukorras olevaid isikuid koheldakse võrdselt, st suuremat tasu makstakse kõigile kinnisasja omanikele, kelle kinnisasja on sama avaliku huvi objekti, näiteks raudtee, riigitee või liini ehitamiseks vaja.

Eeltoodust lähtuvalt teeme ettepaneku sätestada kinnisasja sundvõõrandamise seaduses, et kokkuleppemenetluses on motivatsioonitasu suurus, millest lähtutakse 120% tasust.

3. KahoS § 11 lõikes 2 määratletakse komponendid, millest tasu koosneb. Paragrahvi 23 täiendatakse lõikega 6 järgnevalt: *Kinnistu kasvava metsaga osa väärtuse määramiseks kasutatakse metsaressursi arvestuse riiklikusse registrisse kantud kasvava metsa inventeerimise andmeid, mis ei ole vanemad kui viis aastat, või tellitakse kasvava metsa inventeerimine vastavalt tegevusluba omavalt ettevõttelt. Kinnisasja metsaga osa väärtuse määrab Maa-amet looduskaitse seaduse § 20 lõike 3 alusel kehtestatud korra kohaselt.*

Oleme seisukohal, et metsamaa sundvõõrandamise puhul tuleb hüvitada sundvõõrandatava kinnisasja omanikule saamata jäänud tulu tuleviku tulude diskonteerimise ja summeerimise teel. See tähendab metsamaa puhul, et metsa muutusi ajas arvutatakse metsa kasvu funktsioonide abil ja raiete planeerimine teostatakse vastavalt seaduses ettenähtud raienormidele ning hüvitis arvutatakse vastavalt raiemahtudele ja metsamaterjali hindadele (kinnisasja omaniku kulud seonduvalt metsakultuuri rajamise ja hooldamisega ning metsakultuurilt tulevikus saamata jäänud tulu).

4. Eelnõu § 35 sõnastusest ei ole täpselt arus saada, kas see norm rakendub ka juhul, kui toimub omandamine kokkuleppe alusel (ei peaks kohalduma).
5. Sundvaldus. Eelnõu § 39 lg 1 tuleb selgelt sõnastada, et kui sundvõõrandamise eesmärk on saavutatav ilma võõra kinnisasja omandamiseta tuleb seada sundvaldus, st see ei ole otstarbekuse küsimus, vaid omanikule kõige vähem koormava vahendi valimine, mis on kooskõlas põhiseaduse proportsionaalsuse põhimõttega. Ka sundvalduse puhul tuleks viidata sellele, et sellele peab eelnema läbirääkimiste etapp servituudi vabatahtlikuks seadmiseks ja ka siin peaks rakenduma analoogne motivatsioonitasu, kui jõutakse kokkuleppele.

---

<sup>1</sup> 2015. aasta sügisel valminud advokaadibüroo Sorainen AS ja Eesti Rakendusüuringute Keskus Centar OÜ koostatud aruanne „Analüüs Rail Baltic raudtee rajamisega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude hüvitamise võimalustest kinnisasjade omanikele ja kasutajatele“.



Muide, eelnõu § 41 viitab asjaõigusseaduse § 158 lg 2 ja 3 kokkuleppele, kuid seal on tegu reaalservituudiga, mida ei saa seada konkreetse isiku kasuks; § 41 lg 5 p 7 viitab tasu maksmise aluseks olevale õigusaktile või kokkuleppele, kuid § 40 lg 3 kohaselt määratakse tasu hindamise teel. Kas § 42 lg 1 lubab alustada tõesti kohe sundvalduse seadmisega, ilma et oleks püütud kokku leppida servituudi seadmisel? Ka sundvalduse tasu peab olema tulumaksuvaba, kuna tegu ei ole tehinguga, vaid haldussunniga, vt eelnõu § 67.

6. Kinnistusraamatuseaduse, maakatastriseaduse ja maakorraldusseaduse muudatused ei ole kooskõlas omandi puutumatus põhimõttega - see, et kataster justkui muudab omandi ulatuse andmeid ja kajastab neid muudatusi ka kinnistusraamatus oma avalduse alusel. Maakorraldust võib vaadata siiski erandina. Igasuguseks omandi ulatuse muutmise aluseks peab olema lisaks omanike vaheline tehing ehk eraõiguslik pool tehingu tingimustega ja käsutus, mis määratakse asjaõigusseaduse kohaselt notariaalse lepinguga (müük, tasuta võõrandamine, vahetamine jms), samuti tuleb järgida puudutatud isikute eraõigusi (n hüpoteegipidajad). Vt eelnõu § 51 p 2, § 56 p 9 ja 16. Või ei ole selge, mis suunitlusega kokkulepet silmas peetakse, §57 p 11.
7. Eelnõu vajab normitehnilist läbitöötamist. Seadus ei peaks reguleerima valdkondi, mis on sätestatud kõigi haldusmenetluste jaoks haldusmenetluse seaduses või on sisutud (näiteks kättetoimetamise viisid § 7, esindamine menetluses § 23 lg 2, elektronposti teel tulnud kirjale tuleb vastata elektronposti teel, § 42 lg 5 (!); katastrisse kande tegemine toimub seaduse, määruse, kohtuotsuse, teatise või muu dokumendi alusel, § 56 p 26; seadusesse sobimatud jutustavad punktid, § 56 p 51 jne).

Lugupidamisega,

Mikk Link

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Eesti Erametsaliidu juhatuse esimees  
erametsaliit@erametsaliit.ee

Teadmiseks:

Katrin Andre  
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium  
Katrin.Andre@mkm.ee

Triinu Rennu  
Maa-Amet  
triinu.rennu@maaamet.ee

Merje Krinal  
Maa-Amet  
merje.krinal@maaamet.ee