

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
kati.kikas@mkkm.ee
info@mkkm.ee

Teie 16.06.2026 nr 2-1/2158-1

Meie 01.09.2026 nr 4/152

Arvamuse esitamine turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsuse kohta lühiajalise üürituru korrastamiseks

Lugupeetud Erkki Keldo!

Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (edaspidi: Kaubanduskoda) tänab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumit võimaluse eest avaldada arvamust turismiseaduse muutmise väljatöötamiskavatsuse kohta lühiajalise üürituru korrastamiseks.

Kaubanduskoja jaoks on kesksel kohal põhimõte, et kui majutusteenust pakutakse majandus- või kutsetegevuse raames, siis peavad teenuse osutamisel kehtima samad nõuded, sõltumata sellest, kas majutusteenust pakub juriidiline isik või füüsiline isik. Erinev kohtlemine moonutab konkurentsi. Selleks, et see põhimõte reaalselt toimiks, peavad nõuded olema ka sisuliselt kontrollitavad ja järelevalveasutuste poolt rakendatavad.

Järgnevalt esitame oma kommentaarid ja ettepanekud väljatöötamiskavatsuse kohta.

1. Majutusteenuse mõiste täpsustamine

Väljatöötamiskavatsuse punktiga 3.1 tehakse ettepanek täpsustada turismiseaduse § 17 lõikes 2 sätestatud majutusteenuse mõistet, sidudes selle tunnustega „tasu eest“, „püsivalt või korduvaks osutamiseks suunatud“ ning kuni kolmekuulise kestusega.

Toetame majutusteenuse mõiste täpsustamist, kuid peame vajalikuks, et mõiste toetuks selgetele ja kontrollitavatele tunnustele. Praegu jätab pakutud sõnastus korduvuse sisu lahtiseks, mida tunnistab väljatöötamiskavatsus ka ise punktis 3.1.3 alapunktis 2. Sisuliselt sama ebaselgus, mis on senise regulatsiooni peamiseks probleemiks, jääks seetõttu osaliselt püsima ka pärast muudatust, kui püsivust või korduvust ei ole sisustatud. Meie hinnangul peab majutusteenuse mõiste sisu olema selgelt defineeritud ja tõlgendamiseks tuleb jätta võimalikult vähe ruumi, vastasel juhul ei täida mõiste täpsustamine oma peamist eesmärki.

Peame mõistlikuks kaaluda mõiste sidumist mõõdetava kriteeriumiga, näiteks väljaüürimispäevade arvuga aastas ehk päevade arvuga, mille jooksul on majutusteenust reaalselt osutatud ja selle eest tasu saadud. Selline kriteerium aitaks

EESTI KAUBANDUS-TÖÖSTUSKODA

TOOM-KOOLI 17, 10130 TALLINN / REGISTRIKOD 80004733 / TEL: +372 604 0060 / KODA@KODA.EE / WWW.KODA.EE

EESTI KAUBANDUS-TÖÖSTUSKODA ON SUURIM ETTEVÕTJAJD ESINDAV ORGANISATSIOON EESTIS, Kuhu kuulub üle 3500 ettevõtte, kellest enamik on väikese- ja keskmise suurusega. KOJA LIIKMED ANNAVAD ÜLE 40 PROTSENDI EESTI ETTEVÕTETE KÄIBEST, LIGI 40 PROTSENTI PUHASKASUMIST JA TASUVAD ÜLE 40 PROTSENDI RIIKLIKEST MAKSUDEST. KODA ESINDAB JA KAITSEB KÕIGI ETTEVÕTJATE ÜHISHUVE NING ON MITTERIIKLIK JA APOLIITILINE ORGANISATSIOON.

eristada juhuslikku, väikeses mahus majutuskoha väljaüürimist süsteemsest majandustegevusest ning tagaks mõistest ühetaolise arusaamise. Näiteks võiks kaaluda lävendiks seada 60 väljaüüritud ja tasustatud päeva aastas, mille ületamisel loetakse tegevus majandus- ja kutsetegevuseks. Alla 60 väljaüüritud päeva aastas tuleks lugeda jagamismajanduseks. Sellise kriteeriumi rakendamisel tuleb läbi mõelda, kuidas toimuks selle kontrollimine praktikas. Peame oluliseks, et kriteerium oleks proportsionaalne ega tooks kaasa põhjendamatut halduskoormust ka üksikutele väikeses mahus tegutsevatele pakkujatele.

Kaubanduskoja ettepanek:

- **Palume selgitada, mida kujutab endast kriteerium „püsivalt või korduvaks osutamiseks suunatud“.**
- **Lisaks palume täiendada majutusteenuse mõistet objektiivsete kriteeriumitega (nt väljaüürimispäevade arv aastas), mis annaksid teenusepakkujatele ja järelevalveasutustele selge ja üheselt kohaldatava piiri jagamismajanduse ja majutusteenuse vahel.**

2. Välistuste täpsustamine, millal ajutine majutamine ei ole majutusteenus

Väljatöötamiskavatsuse punktiga 3.2 tehakse ettepanek ajakohastada turismiseaduse § 17 lõikes 3 sätestatud majutusteenuse mõiste alt välja jäävate tegevuste loetelu, lisades muu hulgas välistused sotsiaal- ja tervishoiu majutusele, kriisimajutusele ning laagri- ja noorsootöö raames pakutavale majutusele.

Peame kavandatud välistuste loetelu üldiselt põhjendatuks. Loetletud tegevused ei ole oma sisult iseseisvad majutusteenused, vaid mõne muu teenuse (hoolekanne, kriisiabi, noorsootöö) lahutamatu osa, mistõttu on mõistlik need majutusteenuse mõiste kohaldamisalast selgelt välja jätta.

Kaubanduskoja seisukoht:

Toetame väljatöötamiskavatsuses pakutud välistuste loetelu.

3. Majutusettevõtte üldmõiste ja liikide kaotamine

Väljatöötamiskavatsuse punktiga 3.3 tehakse ettepanek loobuda turismiseaduse § 17 lõikes 1 sätestatud majutusliikide defineerimisest ja nende liigipõhistest nõuetest turismiseaduse §-s 18.

Kaubanduskoda toetab seda ettepanekut. Nõuete sidumine teenuse, mitte ettevõtte vormiga annab ettevõtjatele suurema paindlikkuse majutust pakkuja viisil, mis vastab tema ärimudelile, ilma et ta peaks end sobitama kindlasse õiguslikku liiki. See vähendab nii halduskoormust kui ka ebaselgust, millised nõuded konkreetsele tegevusele kohalduvad.

Leiame, et edaspidi peaksid kõigile majutusteenuse pakkujatele kehtima ühesugused miinimumnõuded, sõltumata sellest, kas tegemist on hotelli, külaliskorteri või lühiajalise üüri pakkujaga. Praktikas tähendab see, et tuleks sätestada miinimumnõuded, millele iga majutusteenuse pakkuja peab vastama, kuid majutusteenuse osutaja võib pakkuja

ka teenust, mis vastab miinimumist kõrgematele nõuetele, et pakkuda paremat kvaliteeti. Miinimumnõuded peaksid olema mõistlikud ja proportsionaalsed sõltumata majutusteenuse liigist. Lisaks ei tohi liikide kaotamine tekitada olukorda, kus mõni seni liigiga seotud ohutus- või kvaliteedinõue, näiteks tuleohutusnõue, jääb regulatsioonist välja lihtsalt seetõttu, et see oli varem seotud konkreetse majutusliigiga. Leiame, et need nõuded tuleb siduda otse teenuse osutamisega, mitte ettevõtte vormiga.

Kaubanduskoja ettepanek:

Toetame majutusettevõtte liikidest loobumist, kuid palume kehtestada kõigile teenusepakkujatele ühtsed miinimumnõuded, millest lähtuvalt saab iga pakkuja ise otsustada, kas ja millises ulatuses pakkuda majutust üle miinimumtaseme. Miinimumnõuete tase peab olema proportsionaalne kõigi teenusepakkujate suhtes.

4. Riikliku registri loomine

Väljatöötamiskavatsuse punktis 3.4.3 kaalutakse lühiajalise üüri teenuse pakkujatele üleriigilise registreerimiskohustuse kehtestamist ja sellega kaasnevat määruse (EL) 2024/1028 rakendamist.

Kaubanduskoda pooldab registri loomist juhul, kui sellest on ka praktikas reaalselt abi, eelkõige järelevalve teostamisel ja seeläbi ausa konkurentsi tagamisel. Palume põhjalikult analüüsida Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu esitatud ettepanekut seoses registri loomisega.

Leiame, et kui KOVID ja teised järelevalveasutused kinnitavad, et neil on vaja uut registrit ja uus register aitaks neil järelevalvet praktikas paremini teostada, on registri loomine põhjendatud. Seega näeme vajadust põhjalikuma analüüsi järele enne kui teha otsus registri loomiseks või mitteloomiseks.

Registri loomise ja haldamise kuluks on väljatöötamiskavatsus (lk 12 joonealune viide 30) ise hinnanud 3-4 miljonit eurot esmasel väljaarendamisel, kuni 0,5 miljonit eurot aastas jooksvalt ning täiendavalt ligi 1,4 miljonit eurot aastas KOVIDe tööjõukuluna. Väljatöötamiskavatsuse andmetel avaldab lühiajaline üür tuntavat mõju eluasemeturule vaid üksikutes piirkondades, eelkõige Tallinna vanalinnas ja Pärnus, samas kui mujal Eestis jääb selle osakaal tavaeluruumidest alla 1%. Sellise kulu tegemine on meie hinnangul põhjendatud üksnes juhul, kui sellele vastab selgelt mõõdetav kasu järelevalve jaoks. Samas soovitame ministeeriumil otsida täiendavaid alternatiive, kuidas tagada, et uue registri loomise ja töös hoidmisega seotud kulud oleksid odavamad.

Registri kavandamisel tuleb lahendada ka küsimus, mis saab majutuskohadest, mis on kunagi registrisse kantud, kuid kus tegelikult enam majutustegevust ei toimu. Sellised kirjed ei tohi hakata järelevalvet koormama ega moonutama pilti tegelikust turu mahust. Vastasel juhul kaasneks sama probleem, mis oli 2014. aastal Eestis kaotatud registriga, kus register ei püsinud asjakohane ja tegelik turuülevaade selle abil ei paranenud.

Lisaks peaks meie hinnangul enne uue registri loomist selguma see, kas järelevalveks vajalikku infot ei ole juba täna võimalik saada veebiplatvormidel oleva avaliku info ning olemasolevate andmeallikate kaudu. Kui need allikad juba annavad järelevalveasutustele vajaliku ülevaate, ei pruugi eraldi registri loomine tuua lisaväärtust, mis kaaluks üles sellega kaasneva kulu. Leiame, et ka selles osas on vaja täiendavat analüüsi.

Kaubanduskoja ettepanek:

Palume ministeeriumil põhjalikumalt analüüsida riikliku registri loomise ideed. Muu hulgas palume analüüsis käsitleda Eesti Hotellide ja Restoranide Liidu esitatud ettepanekut ning ka meie poolt tõstatatud teemasid.

5. Majutusstatistika esitamise kohustus

Väljatöötamiskavatsuse punktis 3.1.6.4 tehakse ettepanek selgemalt sätestada, et majutusstatistika esitamise kohustus laieneb ka lühiajalise üüri teenuse pakkujatele, kui majutuskohas on viis või rohkem voodikohti. Kehtiva õiguse kohaselt on see kohustus juba täna ette nähtud vähemalt viie voodikohaga majutuskohadele, sõltumata sellest, kas tegemist on hotelli, külaliskorteri, puhkemaja või muu majutusliigiga. Väljatöötamiskavatsusega soovitakse tagada, et sama põhimõtte kohalduks üheselt ka lühiajalise üüri pakkujatele.

Toetame põhimõtet, et kui isikud pakuvad majutusteenust majandus- või kutsetegevuse raames, siis peavad neile kehtima ka ühesugused nõuded. Seega toetame ettepanekut, et lühiajalise üüriteenuse pakkujad peavad esitama majutusstatistikat, kui pakutakse majutusteenust ning majutuskohas on viis või rohkem voodikohta.

Oleme saanud ettevõtetelt erinevaid seisukohti, kas Eesti peaks muutma viie voodikoha nõuet. On neid, kelle hinnangul võiks iga majutusteenuse osutaja esitada majutusstatistikat. Samas oleme saanud ka ettepaneku tõsta piirmäär 20 voodikohani. EL statistikamäärus (EL) nr 692/2011 näeb üldreeglina ette 10 voodikoha lävendi ja lubab liikmesriigil kasutada ka 20 voodikoha lävendit, samas kui Eesti kohaldab juba praegu üldreeglist rangemat, 5 voodikoha lävendit. Eesti regulatsioon on seega juba täna EL miinimumnõudest rangem.

Turu mahu ja piirkondliku jaotuse kohta on juba praegu olemas ja lisandumas ülevaade Maksu- ja Tolliameti DAC7 andmete, Eurostati platvormistatistika ning MKMi tellitava täiendava piirkondliku statistika kaudu, mis kõik ei eelda teenusepakkujalt endalt uut aruandluskohustust. Samas juhime tähelepanu, et neil andmeallikatel on ka teadaolevad piirangud. Näiteks toob väljatöötamiskavatsus (lk 19, joonealune viide 46) välja, et DAC7 aruandlus ei kajasta teatud aruandluspiirmäära ületavaid suuremahulisi müüjaid mistõttu ei anna ka need andmed täielikku pilti turust.

Arvestades vastandlikke seisukohti ning asjaolu, et Eesti lävend on juba praegu ELi üldreeglist rangem, ei pea me esmajoones lävendi muutmist mõistlikuks. Esmalt tuleb parandada olemasolevate andmeallikate kvaliteeti ja katvust ning alles seejärel on mõistlik otsustada, kas on vaja põhjalikumalt majutusstatistikat või mitte.

Kaubanduskoja seisukoht:



- Toetame põhimõtet, et kõik majandus- või kutsetegevuse raames majutusteenust osutavad isikud peavad esitama majutusstatistikat samast voodikohtade lävendist lähtuvalt.
- Parandada tuleb olemasolevate andmeallikate kvaliteeti ja katvust ning alles seejärel on mõistlik otsustada, kas on vaja põhjalikumat majutusstatistikat või mitte.

Loodame, et peate võimalikuks Kaubanduskoja kommentaare ja ettepanekuid arvesse võtta.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Mait Palts

Eesti Kaubandus-Tööstuskoja peadirektor

Sandra Melani Mellikov

sandramelani.mellikov@koda.ee 6040071