



Tagasi: Avaleht

Mis on broneerimisleping ja mille poolest erineb see eellepingust?

Broneerimisleping on kinnisvaratehingutes kasutatav müüja ja ostja vaheline kokkulepe, mille kohaselt müüja kohustub mitte võõrandama kokkulepitud aja jooksul kinnisasja kellelegi teisele. Broneerimisleping sõlmitakse praktikas kirjalikus vormis. Sellist kokkulepet ei saa käsitleda korteriomandi või kinnisasja ostmise eellepinguna. Asjaõigusseaduse § 119 kohaselt peab tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud. Samasugune vorminõue kehtib võlaõigusseaduse § 33 lg 2 järgi ka kinnisasja müügi eellepingu kohta. Eellepingu sisuks on kokkulepe, mille kohaselt kohustuvad pooled tulevikus sõlmima kinnisasja müügilepingu. Broneerimisleping ei saa sisaldada seega ostja ega müüja kohustust sõlmida tulevikus müügileping, vaid üksnes müüja kohustust kinnisvaraobjekti teatud perioodi hoida ostja jaoks. Kui kirjalik broneerimisleping sisaldab kohustust osta-müüa kinnisasi, siis on selline kokkulepe vormieeskirja rikkumise tõttu tühine.

Kui ostja ja müüja on kindlad soovis osta-müüa kinnisasi ja takistuseks on vaid finantseerimise või vajalike dokumentide-lubade puudumine, siis on võimalik notari juures siiski sõlmida broneerimislepingu või notariaalse eellepingu asemel kohe võlaõiguslik müügileping. Selline müügileping sisaldab tavapäraselt juba kõiki müügi olulisi tingimusi (objekt, hind, võtmete üleandmise aeg) ning tingimusi ja tähtaega, millal müüja ja ostja sõlmivad lepingu eseme omandi üleandmiseks asjaõiguslepingu. Sageli on poolte kokkuleppel asjaõiguslepingu sõlmimise eelduseks ostjapoolne ostu finantseerimisega seotud küsimuste lahendamine (pangalaenu saamine) ja müüjapoolne kohustus kõrvaldada müüdavalt esemelt kolmandate isikute õigused (nt hüpoteek) või lepingu eseme käsutamist takistavad muud asjaolud, milleks võib olla näiteks pärimismenetluse lõpuleviimine. Omandiõigus läheb ostjale üle mitte müügilepingu sõlmimisega, vaid ostja kandmisega omanikuna kinnistusraamatusse. Juhul kui sõlmitakse esmalt kinnisasja võlaõiguslik müügileping ning asjaõigusleping omani üleandmiseks plaanitakse sõlmida tulevikus, on võimalik kanda kinnistusraamatusse ostja kasuks omandamist tagav eelmärke. Kinnistamisavaldus eelmärke kandmiseks sisaldub siis tavapäraselt võlaõiguslikus müügilepingus ning dokumendid eelmärke kinnistusraamatusse kandmiseks esitab kinnistusosakonnale lepingu tõestanud notar. Selliselt võlaõigusliku müügilepingu ja omandi üleandmise asjaõiguslepingu teineteisest ajaliselt eraldi sõlmimine ei too tõenäoliselt osalejatele kaasa suuri lisakulusid notari tasude ja lõivude osas.

Kas saite abi? Jah, sain
Ei saanud
Kommentaari

[Tagasi: Avaleht](#) [1]

Allikas URL:

<https://v1.juristaitab.ee/et/uldised-kusimused/mis-broneerimisleping-ja-mille-poolest-erineb-see-eellepingust>

Lingid:

[1] <https://v1.juristaitab.ee/et/printpdf/28288>