



### **Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse avalik konsultatsioon**

2018. aasta 1. jaanuaril jõustus 2014. aastal vastu võetud [korteriomandi- ja korteriühistuseadus](#) (KrtS). Sellega asendati kaks varem kehtinud seadust – [korteriomandiseadus](#) (KOS) ja [korteriühistuseadus](#) (KÜS) – ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted.

Uue seaduse kohaselt majandatakse kõiki korteriomandeid iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Olemasolevatele korteriomanditele, mida majandati kuni uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, löi riik ise korteriühistu.

13.02.2019 seisuga on korteriühistute registris 22 996 korteriühistut, neist 22 963 registrisse kantud, 25 likvideerimisel, 0 pankrotis ja 8 kustutatud.

Justiitsministeerium soovib koguda tagasisidet hetkeolukorra, probleemide, vajaduste ja ootuste kohta seoses kehtiva KrtSiga, et saada sisendit edasiseks poliitikakujundamiseks valdkonnas.

Seega on oodatud teie igakülgne tagasiside kehtivale KrtSile. Oleme koondanud mõned näidisteemad, mille kohta ootame seisukohta. Sellele lisaks julgustame teid andma tagasisidet valdkonna probleemide kohta laiemalt.

#### **I. Korteriomandite moodustamine**

Kehtiva õiguse kohaselt tuleb korteriomandite loomisel kinnistamisavaldusele lisada ehitusloa andmiseks pädeva ametiasutuse ametlikult kinnitatud ärakiri korteriomanditeks jagatava hoone ehitisregistrisse kantud plaanist või ehitatava hoone projektist, millel on piiritletud ja numbriga või muul viisil tähistatud iga eriomandi esemeks olevad ruumid (hoonejaotusplaan) (**KrtS § 7 lg 1 p 1**). Samas ei ole seaduses nõuet, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Sätetada, et korteriomandid võib moodustada ainult nendes piirides ja andmetega (sh pindala), mis on ehitisregistris
3. Muu

#### **II. Korteriomandi jagamine**

Kehtiva seaduse kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi (**KrtS § 9 lg 1 esimene lause**). Kohtupraktikas on leitud, et olemasoleva korteriomandi jagamiseks ei ole vaja kõigi korteriomanike

nõusolekut, kui see on ruumikorralduslikult võimalik ja seda saab teha ilma ehituslike ümberkorraldusteta, st kui eraldi juurdepääs uuele korteriomandile on olemas.<sup>1</sup>

Samas on korteriomandi jagamisel tekkinud ka olukord, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et neile pääseb juurde ainult läbi teise korteriomandi, mis on koormatud servituudiga.<sup>2</sup>

Üheks võimaluseks selliste olukordade tekkimist vältida oleks nõue, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomandite nõusolek.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Sätestada, et uue korteriomandi loomiseks on igal juhul vajalik kõigi korteriomandite nõusolek
3. Muu

### **III. Korteriühistu asukoht ja aadress**

Kehtiva seaduse järgi kui korteriühistel ei ole juhatust, on korteriühistu asukoht korteriomandite asukoht (**KrtS § 18 lg 1**). Korteriühistu aadress kantakse korteriühistu registrikaardile juhul, kui see erineb korteriomandite asukoha aadressist (**KrtS § 63 lg 4 p 4**).

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Võimaldada kanda registrikaardile korteriühistu aadress ka juhul, kui see langeb kokku korteriomandite asukohaga
3. Muu

### **IV. Korteriühistu nimi**

Kehtiva seaduse järgi on igal korteriühistel seadusjärgne nimi, mis koosneb kinnisasja aadressist (**KrtS § 19 lg 1**). Lisaks võib korteriühistel olla täiendav nimi (**KrtS § 19 lg 4**).

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Kui korteriühistel on olemas täiendav nimi, siis seadusjärgset nime mitte kasutada
3. Muu

### **V. Korteriühistu juhtimine**

Kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistel olema juhatust ega valitsejat, kui korteriomandite arv on kuni 10 või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Sellisel juhul juhivad ja esindavad korteriomandid korteriühistut ühiselt (**KrtS § 24 lg-d 3 ja 4**).

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Teha juhatust või valitseja kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
3. Tõsta korteriomandite arvu, millest alates on juhatust või valitseja nõutav
4. Kaotada üldse juhatuse määramise kohustus
5. Muu

### **VI. Raamatupidamine ja majandusaasta aruanne**

Kehtiva seaduse järgi ei pea korteriühistu esitama majandusaasta aruannet ainult juhul, kui korteriomandid juhivad ühistut ilma juhatusest ja peavad kassapõhist raamatupidamist (**KrtS § 50 lg 2**).

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Teha majandusaasta aruanne kohustuslikuks kõigile korteriühistutele
3. Võimaldada majandusaasta aruannet mitte esitada ka kuni kümne korteriomandiga korteriühistel, millel on juhatust
4. Teha majandusaasta aruande koostamine ja esitamine vabatahtlikuks kõigile korteriühistutele

<sup>1</sup> Tallinna Ringkonnakohtu 25.09.2018 määrus tsiviilasjas nr [2-18-8856](#).

<sup>2</sup> Justiitsministeeriumi 16.10.2018 pressiteade [Justiitsministeerium: ilma juurdepääsuta korteriomandite moodustamine on seadusega vastuolus](#).

## 5. Muu

### VII. Dokumentide esitamine registripidajale

Kehtiva seaduse kohaselt peavad mittetulundusühingud registrisse kande tegemiseks esitama registripidajale üldkoosolekul osalejate nimekirja originaali (**MTÜS § 85 lg 3**). See tähendab, et ka juhul, kui avaldus ise esitatakse ettevõtjaportaali kaudu elektrooniliselt, tuleb osalejate nimekiri saata eraldi tavalise postiga.

See nõue kohaldub ka korteriühistutele.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Võimaldada esitada osalejate nimekirja elektrooniline koopia ettevõtjaportaali kaudu
3. Muu

### VIII. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamine kohtus

Kehtiva seaduse kohaselt lahendab kohus hagita menetluses korteriomaniku või korteriühistu avalduse alusel asja, mis tuleneb korteriomandist ja korteriomandi eseme valitsemisest ning puudutab korteriomanike omavahelisi õigusi ja kohustusi ning korteriomanike ja korteriühistu vahelisi õigusi ja kohustusi, välja arvatud nõude, mis KrtS § 33 järgi on esitatud korteriomandi võõrandamise kohustamiseks (**TsMS § 613 lg 1 p 1**). Riigikohus on seda sätet tõlgendades leidnud, et kehtiv TsMS § 613 lg 1 p 1 on sõnastatud varasemast laiemalt. Sellest järeldas Riigikohus, et hagita menetluses tuleb lahendada muu hulgas korteriomanike omavahelised kahju hüvitamise nõuded.<sup>3</sup>

Esitades [arvamuse](#) asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõule, leidis Riigikohus, et TsMS § 613 lg 1 p 1 sõnastusest lähtuvalt kuuluvad hagita menetlusse kõikvõimalikud korteriühistu nõuded, sh majandamiskulude aga ka korteriühistu kahju hüvitamise nõuded korteriomaniku vastu. Samuti ei tulene seadusest, sh TsMS § 486 lg-st 3, et menetlusosalisel oleks endal võimalik menetlusliiki valida. Kui seaduse järgi tuleb asi lahendada hagita menetluses, siis tuleb kohtul seda ka teha, kui ei esine TsMS § 613 lg-s 4 sätestatud asjaolusid. Seejuures tuleb menetlusse kaasata ainult asjassepuutuvad korteriomanikud.<sup>4</sup>

Hagita menetluses lahendatakse alates KrtSi jõustumisest ka vaidlused korteriühistu organi otsuse kehtivuse üle (TsMS § 613 lg 1 p 4).

Samas alama astme kohtute praktikas menetletakse korteriühistute majandamiskulude nõudeid endiselt valdavalt hagimenetluses.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon
2. Sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagita menetluses, kaasates ainult asjassepuutuvad korteriomanikud
3. Sätestada selgelt, et korteriühistu majandamiskulu nõue lahendatakse hagimenetluses
4. Muu

### IX. Korteriomandi ja korteriühistu vaidluste kohtuväline lahendamine

Kehtiv [lepitusseadus](#) (LepS) põhimõtteliselt võimaldab lepitusmenetlust ka korteriomandi ja korteriühistuga seotud asjades, kuid praegu saab lepitajaks olla ainult poolte valitud isik, vandeadvokaat<sup>5</sup> või notar<sup>6</sup>, kes on selleks soovi avaldanud. Lepitusseaduse kohaselt saab seaduses sätestatud juhul lepitajaks olla ka riigi või kohaliku omavalitsuse lepitusorgan. Praegu ei näe seadus ette võimalust, et riik või kohaliku omavalitsuse üksus saaks luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistuga seotud vaidluste lahendamiseks.

Variandid:

1. Säilitada olemasolev regulatsioon

<sup>3</sup> Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 14.11.2018 otsus tsiviilasjas nr [2-12-24747](#), p 16.

<sup>4</sup> Samas, p 18.

<sup>5</sup> Vandeadvokaatidest lepitajad: <https://www.just.ee/et/eesmargid-tegevused/oigusabi/vandeadvokaatidest-lepitajad>

<sup>6</sup> Notaritest lepitajad: <https://www.notar.ee/20269>

2. Sätestada seaduses võimalus, et KOV võib luua lepitusorgani korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks
3. Sätestada seaduses kohustus KOVile luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühistu vaidluste lahendamiseks
4. Muu

Tagasisidet ootame hiljemalt 15. aprillil e-posti aadressil [info@just.ee](mailto:info@just.ee). Täiendav teave KrtS teemal asub [justiitsministeeriumi kodulehel](#), sealsamas avalikustame konsultatsiooni tulemusel kogutud arvamused.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Urmas Reinsalu  
Minister

Lisaaddressaadid:

Eesti Omanike Keskkliit  
Eesti Pangaliit  
Eesti Kinnisvarafirmade Liit  
Notarite Koda  
Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda  
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing  
Eesti Kinnisvaramaaklerite Koda  
Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit  
Audiitorkogu  
MTÜ Revident  
Eesti Naabrivalve  
Linnalabor MTÜ  
OÜ Tartu Elamuhaldus  
Eesti Linnade ja Valdade Liit  
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium  
Rahandusministeerium  
Riigikohus  
Eesti Kaubandus-Tööstuskoda  
Registrite ja Infosüsteemide Keskus  
Õiguskantsleri Kantselei  
Maksu- ja Tolliamet  
Tartu Maakohtu kinnistusosakond  
Tartu Maakohtu registriosakond  
Harju Maakohus Tallinna kohtumaja  
Pärnu Maakohus  
Tartu Maakohus  
Viru Maakohus  
Tallinna Ringkonnakohus  
Tartu Ringkonnakohus

Vaike Murumets 620 8263  
Vaike.Murumets@just.ee

Külvi Noor 715 3444  
Kylvi.Noor@just.ee