



Riigikogu võttis 07.12.2022 vastu korteriomandi- ja korteriühituseaduse ning teiste seaduste muutmise seaduse. Anname järgnevalt lühida ülevaate olulisematest muudatustest. Lähemalt saab kõikide muudatustega ning nende selgitustega tutvuda Riigikogu [kodulehel](#).

Lepitusorgan

Üks olulisemaid muudatusi on kohaliku omavalituse üksustele lisatud võimalus luua lepitusorgan korteriomandi ja korteriühituga seotud vaidluste lahendamiseks. Tegemist on kohtuvälise vaidluste lahendamise võimalusega ning menetlus toimub lepitusseaduse alusel.

Lepitusmenetluses vaidluste lahendamine on menetlusosaliste jaoks üldjuhul tunduvalt kiirem ja odavam kui kohtumenetluses. Korteriühituid ja korteriomandeid puudutavate vaidluste puhul võib praktikas ette tulla olukordi, kus isik, kellel oleks oma õiguste kaitseks vajadus pöörduda kohtusse, jätab selle tegemata, kuna kohtusse pöördumisega kaasnevad kulud on liiga suured.

Lepitusmenetluses võiks aga sellised probleemid leida lahenduse. Seega vähendab lepitusorgani loomine eelduslikult kohtute töökoormust ning annab korteriomanikele võimaluse vaidluste lahendamisel esmalt saada abi kohalikul omavalitsusel.

Loodav organ ei mõista õigust, vaid saab kinnitada kokkuleppe, kui lepituse tulemusena jõutakse kokkuleppele ja pooled sellega nõustuvad. Lepitusorgani poolt kinnitatud kokkulepe on poolte täitmiseks kohustuslik ning see on ka täitedokument. Kui kokkulepet lepitusmenetluses ei saavutata, siis on endiselt võimalik lahendada vaidlus kohtus. Lepitusorganil on võimalik kohustada korteriühitust menetluses osalema.

Sellise komisjoni loomine on kohaliku omavalitsuse üksustele võimalus, mitte kohustus. Seega on kohalikul omavalitsusel endal võimalik otsustada, kas lepitusorgan luua. Ka komisjoni pöördumise tasude küsimus on kohaliku omavalitsuse üksuste enda otsustada ehk kas ja kui suured tasud komisjoni poole pöördumisega vaidlevatele osapooltele kaasnevad, on kohaliku omavalitsuse üksuse määrata. Kuna tegemist on kohaliku elu küsimusega, on kohalikel omavalitsustel õigus komisjoni tegevuse üle otsustada.

Et saada infot lepitusorgani loomise kohta, soovitame pöörduda oma kohaliku omavalitsuse poole.

Kasutuskorra kokkuleppe muutmise eriomandi kokkuleppe osaks

Alates kehtiva seaduse jõustumisest kantakse korteriomandit puudutavad korteriomanike kokkulepped, millega korraldatakse korteriomandist ja korteriühitust tulenevaid õigussuhteid seadusest erinevalt, kinnistusraamatusse eriomandi sisuna. Ka varem kehtinud seadus nägi ette korteriomanike kokkulepete kandmise kinnistusraamatusse, kuid praktikas tähendas see korteriomanike kui kinnisasja kaasomanike kokkuleppe kohta kinnistusraamatu kolmandasse jakku märkuse kandmist.

Nimetatud muudatuse tulemusena on lihtsustatud korras võimalik kanda olemasolevad kasutuskorra kokkulepped kinnistusraamatu esimesse jakku eriomandi kokkuleppe osana. Seega kohalduvad edaspidi sellisele kokkuleppele eriomandi kokkulepet ja erikasutusõigusi reguleerivad KrtS-i sätted.

Säte kohaldub nii enne KrtS-i jõustumist (01.01.2018) sõlmitud kasutuskorra kokkulepetele kui ka pärast seda sõlmitud kasutuskorra kokkulepetele.

Korteriomandi loomise tingimused



Muudatustega täpsustatakse korteriomandite loomise tehingu tingimusi. Muudatused puudutavad nii korteriomandite moodustamise tehingut kui ka juba olemasolevas kortermajas korteriomandi jagamise tehingut.

Eelnõus on muudetud kinnisasja omaniku poolt korteriomandite moodustamise tehingu vorminõuet. Kui praegu peab kaasomanike kokkuleppel korteriomandite moodustamise tehing olema notariaalselt tõestatud, siis kinnisasja omanikul on korteriomandite moodustamise kinnistamisavaldus võimalik esitada kas notariaalselt kinnitatuna või digitaalselt allkirjastatuna. Seejuures ei kontrolli notar kinnitamise puhul tehingu sisu. Samas peab kaasomanike kokkuleppel korteriomandite moodustamise tehing olema igal juhul notariaalselt tõestatud. Seadusega ühtlustuvad nende tehingute vorminõuded ning mõlemal juhul on vajalik notariaalne vorm. Kuna korteriomandi moodustamine on spetsiifiline ning võrdlemisi keeruline tehing, on notariaalne tõestamine vajalik ja põhjendatud, et oleks täidetud korteriomandite loomisele kehtestatud sisulised nõuded.

Seadusega täiendatakse ka toimivas kortermajas olemasoleva korteriomandi jagamise tingimusi selliselt, et tulevikus on uue korteriomandi moodustamiseks olemasoleva korteriomandi jagamise teel nõutav kõigi teiste korteriomaniike nõusolek. See muudatus tagab kõigi korteriomaniike kaasamise ja on vajalik, kuna korteriomandite arv on korteriomaniike kokkuleppe oluline osa ning mõjutab kõigi korteriomaniike jaoks olulisi küsimusi.

Samuti on täpsustatud eriomandi esemele kehtivaid nõudeid selliselt, et lisaks eriomandi eseme piiritletuse nõudele on selge, et eriomandi esemele peab olema ka eraldi juurdepääs. Kuigi see põhimõte on sisuliselt kehtinud juba nii eelmise korteriomandiseaduse kui ka kehtiva seaduse ajal, on praktikas siiski esinenud juhtumeid, kus korteriomandid on moodustatud selliselt, et korteriomandile on tagatud ligipääs läbi teise korteriomandi servituudiga, kuigi see ei ole seaduse eesmärgiga kooskõlas.

Korteriomaniiku õigus saada juhatuselt teavet

Seadusega täpsustatakse korteriomaniiku õigust saada juhatuselt teavet korteriühistu tegevuse kohta. Selleks on seadust täiendatud selliselt, et korteriomaniikul on õigus saada dokumentidest elektroonilist ära kirja, kui korteriühistu kasutab elektroonilist keskkonda ning dokumendid on olemas elektroonilisel kujul.

Seaduse mõttega ei ole kooskõlas seisukoht, et korteriomaniikul on õigus pelgalt tutvuda ja vaadata dokumente, mitte saada neist ära kirju. Samuti on eelnõuga täpsustatud teabenõudele vastamise tähtaegasid. Kuna kehtivas seaduses ei ole ette nähtud tähtaega, mille jooksul peab juhatus korteriomaniikule vastama, on tekkinud praktikas olukordi, kus juhatus vastab viimasel hetkel, kuid korteriomaniik on juba pöördunud enne vastuse laekumist kohtusse. Selleks et kirjeldatud olukordi vältida, on eelnõus ette nähtud juhatusete vastamise tähtaeg.

Muudatusega antakse juhatusete vastamiseks neli nädalat ning korteriomaniik võib kuue nädala jooksul, kui juhatus ei ole teabenõudele vastanud, pöörduda hagita menetluses kohtu poole teabe saamiseks või nõuda dokumentidega tutvumise võimaldamist.

Korteriühistu raamatupidamine ja aruandlus



Korteriomanikel on praegu võimalus juhtida korteriühistut ilma juhatuseta, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule ning sellisel juhul on võimalik pidada ka kassapõhist raamatupidamist. Kui üldjuhul peavad kõik juriidilised isikud pidama tekkepõhist raamatupidamist, on väiksematele korteriühistutele kehtestatud erand. Ilma juhatuseta korteriühistul puudub praegu ka majandusaasta aruande esitamise kohustus.

Seaduse jõustumisel kaob majandusaasta aruande esitamise nõue ka sellistele kuni kümne korteriomandiga korteriühistutele, mis on valinud endale juhatuse. Muudatuse eesmärk on võrdsustada ning lihtsustada kõigi väiksemate korteriühistute raamatupidamise nõuded, kuna ei ole põhjendatud eristada korteriühistuid, mida juhivad korteriomanikud ühiselt, ja neid, kes on valinud endale juhatuse.

Muudatus ei kohaldu korteriühistutele, millel on valitseja. Kuna valitseja on korteriühistu juhtimisel professionaal, kelle majandustegevuse osaks on korteriühistute majandamine, ei ole põhjendatud valitsejaga korteriühistutel kaotada majandusaasta aruande esitamise kohustus.

Majandamiskulud maksekäsu kiirmenetluses

Seadus sisaldab ka riigilõivuseaduse muudatust, mille eesmärk on soodustada korteriühistu nõuete esitamist maksekäsu kiirmenetluses, kuna see on võrreldes tavalise hagita menetlusega kiirem ja soodsam. Selleks et suunata korteriühistuid majandamiskulude nõudeid esitama maksekäsu kiirmenetluses, on eelnõuga sätestatud eriregulatsioon korteriomanike majandamiskulude riigilõivu kohta maksekäsu kiirmenetluses.

Muudatuse kohaselt tasutakse korteriühistu nõude esitamisel maksekäsu kiirmenetluses riigilõivu kolm protsenti nõudelt, kuid mitte alla 25 euro ja mitte rohkem kui 65 eurot. Nimetatud muudatus jõustub 01.06.2024.

Lisaks korteriomandeid spetsiifiliselt puudutavatele küsimustele sisaldab vastu võetud seadus ka kinnisasju üldisemalt puudutavaid teemasid.

Üks olulisemaid muudatusi puudutab piiratud asjaõiguste lõpetamist. Asjaõigusseaduse muudatuste eesmärk on leevendada piiratud asjaõiguste lõpetamise ja hüpoteekide käsutamise vorminõudeid. Seadusega muutub enamiku asjaõiguste lõpetamise vorminõue selliselt, et tulevikus on üldjuhul kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks nõutav õigustatud isiku notariaalselt tõestatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. Seega saab üldnormiks asjaõiguste lõpetamisel notariaalselt tõestatud vormis õigustatud isiku avaldus, mis on rangem vorm võrreldes praegu ette nähtud notariaalse kinnitamise vormiga.

Sellest üldpõhimõttest on erand kehtestatud hüpoteegi ning sellise isikliku kasutusõiguse lõpetamise osas, mille esemeks on tehnoork või -rajatis, kuivõrd nendel juhtudel ei ole piiratud asjaõiguste õiguste omajate kaitsevajadus nii suur. Enamik hüpoteegipidajaid on krediidiasutused ja nimetatud isiklike kasutusõiguste seadjad peamiselt tehnoorkude või -rajatistega tegelevad ettevõtjad. Hüpoteekide ning tehnoorkude või -rajatistega seotud isiklike kasutusõiguste lõpetamiseks on edaspidi vajalik notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud vormis nõusolek. Hüpoteeki on võimalik ka digitaalselt võimalik üle anda või sellest loobuda. See tähendab, et seaduse jõustumisel ei pea enam nende toimingute jaoks minema notari juurde ja tasuma notari tasu, vaid kinnistamisavaldust on võimalik esitada digitaalselt kinnistuportaali kaudu.