



Justiitsministeerium

[info@just.ee](mailto:info@just.ee)

Teie: 25.02.2019 nr10-4/1470-1

Meie: 15.04.2019 nr KL-1/4-1

## **Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse muutmise ettepanekud**

Austatud justiitsminister Urmas Reinsalu

Lähtudes Eesti Omanike Keskliidu (EOKL) nõustamisliinile laekunud informatsioonist, 15.03.2019 kuni 14.04.2019 EOKL liikmete hulgas läbiviidud küsitlusest, ning 28.02.2019 - 11.04.2019 Aravetel, Haapsalus, Järva-Jaanis, Koerus, Tartus, Paides, Pärnus, Põlvas, Raplas, Tartus, Viljandis ja Võrus korraldatud korteriomanike infopäevadel saadud tagasisidest, teeb EOKL alljärgnevad ettepanekud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse rakendamisel esile kerkinud probleemkohtade lahendamiseks:

### **1. Korteriomanike üldkoosoleku läbiviimise regulatsioon vajab lihtsustamist ning isikuvalimiste kord muutmist**

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS-is sätestatud korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise regulatsioon baseerub mittetulundusühingute seaduse (MTÜS) sätetel. Ulatuslike viidete tõttu MTÜS-i regulatsioonile, on korteriomanike üldkoosoleku läbiviimise korra järgimine korteriomanike jaoks ebamõistlikult keeruline, kuna lisaks KrtS-ile ja MTÜS-ile reguleerib paljudes korteriühistustes korteriomanike üldkoosoleku läbiviimise korda ka põhikiri. Tulemuseks on sagedased eksimused korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel ja läbiviimisel.

**EOKL seisukoht:** Arvestades, et korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise korra rikkumine on üldkoosoleku otsuse tühisuse aluseks, ning korteriomanike õigusteadlikkus ja seaduste lugemise oskus on väga erineva tasemega, siis tuleks selle läbiviimise regulatsioon sätestada otse KrtS-is. MTÜS sätetele laiapõhjaliselt tuginemine ei ole korterelamute jaoks sobiv ka seetõttu, et viimase sätted ei arvesta korterelamute majandamise ja korteriühistu



# Eesti Omanike Kesklit

sundliikmelisusest tulenevate usaldusprobleemidega korteriomanike hulgas, mis väljendub eriti isikuvalimistel, kus korteriomanikel on vastuolus MTÜS § 22 lg-ga 1<sup>1</sup> tavaks vastu hääletada. EOKL leiab, et viimati nimetatud vastu hääletamise õigust tuleb korteriomanikele ka KrtS-ga võimaldada.

**Ettepanekud:** a) Reguleerida KrtS-is korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise regulatsioon terviklikult, ilma teiste sama tasandi õigusaktide abita;

b) Muuta kehtivat juhatuse liikme valimise korda, lubades sellel vastu hääletamist, ning lugeda juhatuse liikmeks valituks isiku, kelle poolthäälte hulk ületab vastu ja erapooletuks jäänud häälte hulka. Alternatiivselt teeb EOKL ettepaneku piirata korteriühistu juhatuse liikmete arv ühe isikuni, mis välistab ka ilma vastu hääletamiseta võimaluse, et juhatusse pääseb isik, kellel puudub korteriomanike üldkoosoleku enamuse toetus;

c) Muuta korteriomanike kordusüldkoosoleku kokkukutsumise korda, mis ei luba korduskoosolekut kokku kutsuda varem kui kahe päeva pärast.

## 2. Korteriühistu õigused kaasomandi eseme muutmisel vajavad suurendamist

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 12 lg 1 sätestab põhimõtte, mille kohaselt teostavad korteriomanikud oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi korteriühistu kaudu. KrtS § 34 lg 2 täiendab eeltoodud põhimõtet, lisades, et korteriomandite kaasomandi osa eset valitsevad korteriomanikud korteriühistu kaudu. Eeltoodud sätete suhtes on erinormi staatuses KrtS § 38 lg 2, mis annab üksikule korteriomanikule õiguse muuta kaasomandit vaid nende korteriomanike nõusolekul, kelle õiguseid kaasomandi eseme muutmine puudutab – korteriühistut ja selle juhtorganeid sellest informeerimata. Kokkuvõttes sisaldub KrtS-is kaasomandi esemega seoses õiguste ja kohustuste kollisioon, mille tulemusel on tavapraktikas (sh loamenetluses) igati seaduspäraselt välja kujunenud olukord, kus korteriühistul ja selle juhtorganitel puudub kontroll kaasomandi eseme üle.

**EOKL seisukoht:** Kaasomandi ese on korteriomandi tähtsaim osa, mille seisukord on otseses seoses korterelamu ohutu seisundiga. Olukorras, kus KrtS-i kohaselt peab korterelamu ohutuse tagama korteriühistu ja selle juhtorganid, peavad KrtS-i sätted võimaldama ka selle ülesande täitmist. KrtS § 38 lg 2, mis lubab korteriomanikul kaaskorteriomanike nõusolekuta ja neid sellest teavitamata kaasomandi muutmist, rikub ka kaaskorteriomanike omandiõigust ning kujutab märkimisväärset ohtu korterelamu elanikele ja nende varale. Korterelamu ohutu seisundi tagamisel tuleb kaasomandi eseme muutmisega seotud toimingud allutada korteriomanike enamuse kontrolli alla.



# Eesti Omanike Kesklit

Lisaks eeltoodule peab EOKL oluliseks märkida, et seni, kuni KrtS-ist ei ole eelpooltoodud kollisiooni kõrvaldatud, ei teki kaasomandi esemega seoses ühtset kohtupraktikat, kuna iga otsuse puhul saab otsustavaks see, kas kaasomandi eseme muutmine on oluline - viimane omadus on aga subjektiivselt hinnatav, millise olukorra teeb kohtu jaoks veelgi keerulisemaks asjaolu, et iga korterelamu on individuaalne nii oma omanike, elanike, kui tehnilise seisukorra poolest.

**Ettepanekud:** a) Jätta seadusest välja KrtS § 38 lg 2 ning täiendada kaasomandi muutmise seotud regulatsiooni sättega, mille kohaselt võib korteriomanik nõuda teiselt korteriomanikult kaasomandi muutmiseks vajaliku tahteavalduste andmist, kui korteriomanike üldkoosolek on võtnud vastu KrtS § 9 lõikes 3 nimetatud tingimustele vastava otsuse;

b) Täiendada ehitusseadustikku sättega, mille kohaselt saab korteriomanik või korterühistu ehitusteatise või ehitusloa väljastamise vaidlustada, kui puudub seadusega nõutud eraõiguslik tahtevaldus ehitise muutmiseks.

### 3. Korteriühistu õigused korteriomandite ulatuse muutmisel vajavad suurendamist

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 9 lg 1 kohaselt võib asjassepuutuvate korteriomanike omavahelisel kokkuleppel muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi. Tänu sellele, et mõiste „*asjassepuutuv korteriomanik*“ ei allu ühtsele tõlgendusele, on praktikas esinenud olukordi, kus korteriomandi jagamine ja eriomandite ulatuse muutmine on toimunud ilma teiste korteriomanike nõusolekuta isegi siis, kui sellega on kaasnenud kaasomandi oluline muutmine. Samuti toob korteriomandi jagamine pea alati kaasa negatiivsed mõjud korterelamu elanikele ning korteriühistule, kuna uu(t)e korteri(te) tekkimine toob paratamatult kaasa ka korterelamus pikemaajalise käitumise tulemusel väljakujunenud tavade ja suhete muutumise.

**EOKL seisukoht:** sarnaselt kaasomandi eseme muutmise regulatsiooniga, asetab KrtS-i ebamäärane ja ebaõnnestunud sõnastus halvemasse olukorda korterelamu korteriomanike enamuse, eelistades üksiku korteriomaniku huve. EOKL hinnangul peaks KrtS lähtuma korteriomanike enamuse seisukohast, kuna üksiku korteriomaniku vajaduste muutumine, ärihuvi, vms muutuja, ei kaalu üles enamuse huve isegi siis, kui muutuste tulemusel ei saa korteriomanik oma korteri kasutamist jätkata ning ta on sunnitud selle maha müüma.

**Ettepanek:** Muuta KrtS § 9 lg 1 sõnastust, sõnastades see järgmiselt: korteriomanike kokkuleppel võib muuta olemasolevate eriomandite ulatust, samuti luua uue korteriomandi.



## 4. Korterühistu põhikiri ei ole korterelamu majandmisel vajalik

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 17 lg 1 ja 2 kohaselt võib korteriühistul olla põhikiri ning sellega võib ette näha tingimusi, mis ei ole vastuolus seadusega ega eriomandi kokkuleppega. Olukorras, kus suure osa tänaste korteriühistute põhikirjadest on vastu võetud varem kehtivate regulatsioonide ajal, ei ole suur osa nendes sisalduvatest normidest tänase õigusega kooskõlas, tekitades sellega eksimusi ja segadust korteriomanike vahelistes suhetes.

**EOKL seisukoht:** KrtS eesmärgiks peab oleme reguleerida korteriomandite majandamist ammendavalt, mistõttu puudub põhikirja järele sisuline vajadus. Kortermaja erisusi arvestavate ja korteriomanike KrtS-i poolt lubatavate eriregulatsioonide sätestamiseks piisab korteriomanike üldkoosoleku otsustest.

Lisaks eeltoodule ei ole tänasel korteriühistu põhikirjal enam varasemaga võrreldavat legitiimsust, kuna seda saab (ebasoodsate asjaolude kokkulangemisel) vastu võtta ja muuta vaid ühe korteriomaniku häälega, mistõttu kujutab põhikiri ohtu korteriomanike usaldussuhtele.

**Ettepanek:** Jätta seadusest välja KrtS § 17 lg 1 ja 2.

## 5. Korteriomanike üldkoosoleku häälte arvestus vajab muutmist

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 22 lg 1 kohaselt annab korteriomanike üldkoosolekul iga korteriomand ühe hääle. KrtS § 20 lg-s 2 sätestatud korteriomanike üldkoosoleku kvooruminõue sätestab, et lisaks korteriomaniku häälele sõltub koosoleku kvoorum sellel osalevate korteriomanike kaasomandi osa suurusest. Selline topelt-kontroll teeb korteriomanike üldkoosoleku kvoorumi kontrollimise ebamõistlikult keeruliseks.

**EOKL seisukoht:** EOKL leiab, et kvoorumi kontrolli seisukohast kõige lihtsamaks-, korteriühistu majanduskulude jagunemise seisukohast kõige õiglasemaks- ning häälte arvuga kõige vähem manipuleerimisele alluvaks häälte jagunemise viisiks on korteriomaniku häälte arvu sidumine kaasomandi suurusega.

**Ettepanek:** muuta häälte arvestus korteriomanike üldkoosolekul imperatiivseks ning siduda see kaasomandi eseme suurusega.

## 6. Korterühistu majanduskulude jagamise regulatsioon vajab paindlikumaks muutmist

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 40 lg 1 kohaselt toimub korteriühistu majanduskulude jagamine korteriomanike vahel vastavalt kaasomandi osa suurusele. Sellest põhimõttest võib kõrvale kalduda korteriühistu põhikirjaga. Sätte järgi võib põhikirjaga eelkõige ette näha, et



# Eesti Omanike Kesklit

tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule. Sõnale „*eelkõige*“ jätab korteriomanikele ja kohtutele väga suure kaalutusruumi otsustamisel, milliseid majanduskulusid tohib korteriomanike vahel üldisest regulatsioonist erinevalt jagada. Praktikaks on tänaseks korteriühistutes välja kujunenud olukord, kus kõik majanduskulu liigid on korteriomanike ja kohtute poolt loetud sobivaks selleks, et neid seaduses sätestatust erinevalt jagada. Tulemuseks on olukord, kus KrtS § 40 lg 1 sõnastus mõjub korteriomanikele eksitavalt, jättes mulje justkui saab korteriühistu seaduses sätestatust erinevalt jagada vaid neid teenuseid, mida mõõdetakse konkreetsete kulumõõdikutega.

**EOKL seisukoht:** korteriühistu majanduskulude jagamise küsimus vajab korteriomanike jaoks üheselt arusaadavat regulatsiooni. EOKL näeb siin kahte võimalust: 1. sätestada majanduskulude jagamine vastavalt kaasomandi eseme suurusele imperatiivselt; 2. anda korteriomanikele õigus sätestada seaduses sätestatust erinevalt kõik majanduskulud, kuid siduda see kvalifitseeritud häälteenamuse nõude ning piiratud ajavahemikuga (kinnitatud majanduskava kehtimisega). Arvestades korterelamute suurt hulka ning majanduskulu seadusest erineva jagamise pikaajast tava korteriomanike hulgas, pooldab EOKL viimast varianti.

**Ettepanek:** muuta KrtS § 40 lg 2 sõnastust järgmiselt: Korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades võib majanduskava kinnitamise raames otsustada KrtS § 40 lg 1 sätestatust erineva kulujaotuse majanduskulude kandmisel, kui otsuse poolt on KrtS § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenus, ning see ei kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Alternatiivselt teeb EOKL ettepaneku sätestada KrtS §-s 40 konkreetselt, et tegelikust tarbimisest sõltuvateks majanduskuludeks, mida võib korteriühistu seaduses sätestatust erinevalt jagada, on korteriomaniku poolt enda tarbeks kasutatud elektrienergia ning vee- ja kanalisatsiooniteenus.

## 7. Kuni kümne korteriga korteriühistu tuleb vabastada majandusaasta aruande esitamise kohustusest

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 24 lg 3 kohaselt ei pea korteriühistel olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule. Praktikaks ei sõltu korteriühistu majandamise keerukus mitte korteriomandite arvust korteriühistus, vaid korteriomanike arvust. KrtS § 50 lg 2 kohaselt ei pea kuni kümne korteriga korteriühistu esitama majandusaasta aruannet juhul, kui korteriomanikud juhivad ühistut ilma juhatusega ja peavad kassapõhist raamatupidamist. Juhatuse valimisel tekib korteriühistel



# Eesti Omanike Keskliit

automaatselt majandusaasta aruande esitamise kohustus, millega suureneb korteriomanike majanduskulude suurus.

**EOKL seisukoht:** Juhatus, kui professionaalse valitseja teenusega kaasneb korteriomanikele lisakulu, siis peaks kuni kümne korteriomanikuga ühistule andma võimaluse sellist kulu vältida. Juhatus valimine ei muuda kuni kümne korteriga korteriühistu majandamisriski tavapärasest suuremaks, mistõttu ei ole sellise korteriühistu, kes valib endale juhatuse, aruandluskoormuse suurendamine põhjendatud. Olukorra teket, kus korteriomanikud on otsustanud lihtsustada omavahelist asjaajamist ning muuta korteriomandite majandamine läbipaistvamaks, tuleks pigem soodustada.

Lisaks on EOKL seisukohal, et kuna sisuliselt ei ole vahet, kas juhatust ei ole ühistul, millel on näiteks üheksa korteriomandit ja üheksa korteriomanikku või näiteks kakskümmend korteriomandit, kuid alla kümne korteriomaniku, siis tuleks juhatuse valimise kohustusest vabastada ka need korteriühistud, kus on alla kümne korteriomaniku.

**Ettepanekud:** a) Muuta KrtS § 24 lg 3 sõnastust - Korteriühistul ei pea olema juhatust, kui korteriomandite või korteriomanike arv ei ole suurem kui kümme; b) muuta KrtS 50 lg 2 sõnastust - Kuni kümne korteriomandi või korteriomanikuga korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist. Sellisel juhul kohaldatakse raamatupidamise seaduse § 43 lõikes 2 sätestatut.

## 8. Korteriomanike üldkoosoleku pädevust tuleb suurendada

**Probleemi lühikirjeldus:** KrtS § 24 lg 3 ja 4 kohaselt, kui korteriomandite arv on kuni kümme või, kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule, juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt. Kuni kümne korteriomandiga korterelamu puhul eeldab eelpool kirjeldatud olukord korteriühistu nimel sõlmimise lepingute allkirjastamist kõigi korteriomanike poolt. Selline olukord eeldab korteriomanike samaaegset koosviibimist, mis on praktikas raskesti saavutatav. Tulemuseks on ohuolukord, kus korteriühistul ei ole võimalik hankida teenuseid, mis on korterelamu majandamise seisukohast olulised.

**EOKL seisukoht:** Olukorras, kus korteriühistu kõrgemaks otsustusorganiks on korteriomanike üldkoosolek, mis saab muuhulgas anda lepingute sõlmimiseks volitusi ja suuniseid, on lepingute kõigi korteriomanike poolt allkirjastamise nõue korteriomanikke ebamõistlikult koormav. Seda eriti nende lepingute puhul, ilma milleta ei ole korterelamu sihipärane majandamine võimalik.



# Eesti Omanike Kesklit

**Ettepanek:** lisada korteriomanike üldkoosoleku õiguste kataloogi punkt, mille kohaselt saab korteriühistu korteriomanike üldkoosolek, mille korteriomandite arv on kuni kümme, volitada ühte korteriomanikest sõlmima korteriühistu nimel korteriomandite tavapäraseks majandamiseks vajalikke lepinguid.

## 9. Korteriühistu registritoimingud vajavad lihtsustamist

**Probleemi lühikirjeldus:** MTÜS § 85 lg 3 kohaselt peavad korteriühistud esitama registrisse kande tegemiseks registripidajale üldkoosolekul osalejate originaalnimekirja, ka siis, kui avaldus ise esitatakse ettevõtjaportaali kaudu elektrooniliselt. Osalejate nimekiri tuleb saata tavalise postiga.

**EOKL seisukoht:** Korteriomanike üldkoosolekul osalejate nimekirja postiga registripidajale saatmisel puudub mõte, kuna registripidajal puudub võimalus originaalallkirja kontrollida. Samuti ei saa seda teha vaidluse tekkimisel hiljem allkirjaekspert, kuna registris säilitatakse ainult skaneeritud koopiat.

**Ettepanek:** muuta senist regulatsiooni, andes korteriühistu juhatusele õiguse edastada korteriomanike üldkoosoleku osalejate nimekiri registripidajale skaneerituna.

## 10. Hagita menetlus on korteriomanditega seotud kohtuvaidluste jaoks parimaks kohtumenetluse liigiks

**Probleemi lühikirjeldus:** Hagita menetluses tuleb vastavalt TsMS § 613 lg 1 p-le 4 lahendada korteriühistu ja korteriomanike vaidlused hagita menetluses, millist nõuet alama astme kohtud sageli ei järgi.

**EOKL seisukoht:** korteriomandiasjad tuleks ka edaspidi lahendada hagita menetluses, mis tagab korteriomaniku õiguste kaitse sõltumata sellest, kas korteriomanik kasutab õigusabiteenust või mitte. Üheks põhjuseks, miks esimese astme kohtud ei lahenda korteriomanike asju hagita menetluses, võib olla e-toimiku süsteem, mis suunab peale vastuväite saamist maksekäsu kiirmenetluses, kohtusse pöördunud isiku eksitavalt hagimenetlusse. Lisaks, nii nagu kaasomandi ümberehitamise-, korteriomandi ulatuse muutmise- ja majanduskulude jagamise regulatsioonid, nii vajab ka korteriühistu ja korteriomanike vahelise kohtumenetluse liik KrtS-is konkreetset sätet.

**Ettepanek:** a) Täiendada KrtS-i sättega, mille kohaselt lahendatakse korteriühistu ja korteriomanike vahelised vaidlused hagita menetluses;



# Eesti Omanike Keskliit

b) Täiendada KrtS-i sättega, mille kohaselt juhul, kui kohtuvaidlus toimub korteriühistu ja korteriomaniku vahel, siis kannab kumbki pool sõltumata lahendist, oma menetluskulud ise.

## 11. Valitseja poolt juhitavatele korteriühistute juhtimis- ja usaldusprobleeme saab lahendada läbi KrtS regulatsioonide arusaadavuse parandamise

**Probleemi lühikirjeldus:** Korteriomanike ja valitseja vahelise koostöö mittesujumise korral ei suuda korteriomanikud omal jõul valitsejat tagasi kutsuda. Ühe lahendusena on välja pakutud majavanema instituudi loomist.

**EOKL seisukoht:** probleemi, kus korteriomanikud ei suuda organiseeruda juhatust/valitsejat vahetama, tegelikus allikaks on KrtS ebamõistlikult keeruline- ja raskesti järgitav korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise regulatsioon. Punktis 1 tehtud korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise regulatsiooni loomise raames toetab EOKL erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise nõude esitamiseks vajaliku häältearvu vähendamist, mis lihtsustab valitsejast sõltumatu korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumist.

**Ettepanek:** Lahendada valitseja tagasikutsumisega seotud küsimused korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumise ja läbiviimise regulatsiooni loomise raames.

Kokkuvõttes leiab EOKL, et korteriomandi majandamise regulatsioonid vajavad parandamist. Eriti oluliseks peame kaasomandi esemega seotud regulatsioonide muutmist ning sisustamata õigusmõistete - eelkõige, oluline, asjassepuutuv - kõrvaldamist korteriomandite majandamise- ja õigusemõistmise seisukohast olulistest seadusesätetest.

Palume arvesse võtta ka veebruar 2018 Justiitsministrile esitatud märgukirja ettepanekutega, mille allkirjastasid Eesti Omanike Keskliit, Korteriühistute Liit, Kinnisvara Hindajate Ühing, Kinnisvaramaaklerite Koda, Pangaliit ja Kinnisvara Korrashoiu Liit ning millisele pole ministeeriumi poolt senini vastatud.

Lugupidamisega,

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Andry Krass

Juhatuse liige