



# ADVOKAADIBÜROO LMP

## Korterelamu rekonstrueerimisega seonduvad õiguslikud küsimused

Grete Kirsimaa  
Advokaadibüroo LMP  
Advokaat

16.11.2017

[www.lmp.ee](http://www.lmp.ee)

## Advokaadibüroo LMP

- Kontorid Tartus ja Valgas
- Pakume õigusabiteenuseid kõigis peamistes valdkondades: kohtuvaidlused ning äri-, lepingu-, töö-, pankroti-, maksu-, riigihanke-, ehitus-, planeerimis-, meditsiini-, haldus-, kindlustus-, konkurents-, (rahvusvaheline) kaubandus-, väärtpaberi- ja perekonnaõigus
- Samuti kaitseme kliente kriminaal- ja väärteoasjades



## **Korterelamu rekonstrueerimisega seonduvad õiguslikud küsimused**

- Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS) üldiselt
- Juhatuse otsused
- Korteriomanike otsused
- Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine (§ 38)
- Kaasomandi eseme ajakohastamine
- Kohustuste jaotus korteriomanike vahel majandamiskulude kandmisel (§ 40)
- Majanduskava (§ 41)
- Küsimused-vastused
- Riigikohtu lahendid

## **Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS) üldiselt**

- Vastu võetud 2014. aastal, jõustub 2018. aasta 1. jaanuaril
- Asendatakse kaks kehtivat seadust – korteriomandiseadus (KOS) ja korteriühistuseadus (KÜS) – ühe seadusega.
- Seadus reguleerib kõiki korteriomandiga seotud õigussuhteid.
- Olemasolevate regulatsioonide puudus: ebaselge õigusvõime probleem nendes kortermajades, kus puudub korteriühistu.
- See võimaldas riigi- ja kohalike omavalitsuse asutustel diskrimineerida kortermaju, kus korteriühistut asutatud ei ole, välistades neid näiteks toetuste saajate hulgast.
- Ühistuta kortermajadel on oluliselt keerulisem saada rekonstrueerimistöodeks laenu, mis kokkuvõttes avaldab negatiivset mõju kortermajade tehnilisele seisukorrale.

## Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS) üldiselt

- Uue seaduse jõustumisel kaovad need segadused, mis praegu on tekkinud seoses korteriomanike ühisuse ja selle valitsejaga.
- Näiteks maja remontiva ehitusettevõtjaga lepingu sõlmimisel tekitab praegune korteriomanike ühisus segadust, sest pole selge, kes on lepingu pool, kas valitseja või korteriomanikud, ja kuidas teha kindlaks, kas ennast valitsejana esitlev isik üldse on seda.
- Uue seaduse kohaselt hakkab kõigi korteriomandite majandamine toimuma iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega.
- Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimub uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.
- Automaatselt moodustuv korteriühistu kui juriidiline isik on oluliselt arusaadavam lepingupartner.
- Olemasolevad korteriühistud jätkavad aga oma senist tegevust, nendele põhimõttelisi muudatusi ei toimu.

## **Korteriomandi- ja korteriühistuseadusest (KrtS) üldiselt**

- Väiksemate majades (kuni kümme korteriomandit) võib uue seaduse kohaselt tegutseda ka nii, et juhatust ega valitsejat ametisse ei nimetata, vaid kõiki asju otsustatakse ühiselt.
- Seaduse kohaselt loetakse sellisel juhul kõik korteriomanikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks.
- Seega korteriühistu nimel tehingute tegemiseks on vajalik kõigi korteriomanike nõusolek.

## Juhatus otsused

- Juhatus on korteriühistu juhtorgan, kes esindab ja juhib korteriühistut.
- Juhatus saab otsustada kõiki ühistu igapäevase tegevusega seotud küsimusi, mis jäävad üldkoosoleku otsuste pädevusse.
- Nt kellega sõlmida ehitustööde leping ja millal töid läbi viia.

## **Korteriomanike otsused**

- Jagunevad: lihthälteenamus või kaasomandi osade enamus
- Lihthälteenamusest piisab majanduskava kehtestamisel, tavapärase valitsemise käigus tehtavate tööde otsustamisel ja selleks laenu võtmisel.
- Kaasomandi osade enamus - nt ehitise ajakohastamisel, suuremas summas laenu võtmisel (nt hoone soojustamiseks renoveerimistööde tegemine ja selleks laenu võtmine ja toetuse taotlemine)



## Laenu võtmine

- Reguleerib § 36
- Laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmise, kui see kohustus kas iseseisvalt või koos olemasolevate kohustustega ületab korteriühistu eelmise majandusaasta majandamiskulude summa, võib otsustada § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega (vastavasisulise korteriomanike üldkoosoleku otsuse poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomanike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest)

## **Kaasomandi eseme säilitamiseks vajalikud toimingud**

- Võib teha nõusolekuta ja nõuda kulude hüvitamist
- Toimingute tegemise võib otsustada ka juhatus, kui viivitamine tekitaks kaasomandi esemele olulist kahju
- Kui kulude kandmine ei ole kehtiva majanduskava alusel võimalik, tuleb koostada uus majanduskava, kokku kutsuda erakorraline üldkoosolek ning kehtestada uus majanduskava

## Olulised ümberkorraldused ja hoone taastamine (§ 38)

- Ehitusliku või muu kaasomandi eseme korrashoiuks vajalikust muudatusest suurema ümberkorralduse tegemist ei saa otsustada tavapärase valitsemise raames, vaid selleks on vaja korteriomanike kokkulepet.
- Muudatuseks ei ole vaja selle korteriomaniiku nõusolekut, kelle õigusi ümberkorraldused ei puuduta üle määra, mida korteriomaniik peab taluma.
- Kui üle poole hoonest hävib ja kahju ei ole kindlustusega või muul moel kaetud, ei saa hoonet taastada tavapärase valitsemise raames.

## **Kaasomandi eseme ajakohastamine**

- Ajakohastamisega on tegemist näiteks siis, kui tõstetakse hoone energiatõhusust, st tehakse muudatusi, mille tulemusena väheneb energia tarbimine (nt fassaadi soojustamine).
- Ajakohastamine hõlmab ka muudatusi, mis ei anna otsest rahalist kokkuhoidu või võivad jooksvaid kulusid isegi suurendada, kuid mille puhul senine olukord ei ole üldlevinud arusaamade kohaselt enam ajakohane - nt ahjukütte asendamine keskküttega.
- Laenu võtmist kaasomandi eseme ajakohastamiseks, sh energiatõhususe suurendamiseks, selliste vajalike muudatuste tegemise, millega ei muudeta korteriomandi reaalselt otstarvet ega kahjustata ülemääraselt ühegi korteriomaniiku õigustatud huve, võib otsustada korteriomaniike üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud üle poole kõigist häältest nende korteriomaniike poolt, kellele kuulub üle poole kaasomandi osadest.
- Seega korteriühistu üldkoosoleku otsuse poolt peab olema üle poole kõigist korteriomaniikest ja poolthääle andnud korteriomaniikele peab kuuluma ka üle poole kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest.

## **Näide:**

- Korteriühistu liikmeks on 60 korteriomanikku.
- Laenuvõtmine kaasomandi eseme ajakohastamiseks on vastu võetud, kui otsuse poolt on vähemalt 31 korteriomanikku ja neile poolthääle andnud korteriomanikele kuulub vähemalt 51% kinnistusraamatusse kantud kaasomandiosadest.

## **Kohustuste jaotus korteriomaniike vahel majandamiskulude kandmisel (§ 40)**

- Korteriomanikud teevad majanduskava alusel perioodilisi ettemakseid vastavalt oma kaasomandi osa suurusele.
- Korteriomanike kokkuleppe tingimusi arvestades võib korteriühistu põhikirjaga ette näha erineva kohustuste jaotuse aluse ja tasumise korra majandamiskulude kandmisel, kui see on kõiki asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve.
- Eelkõige võib põhikirjaga ette näha, et tegelikust tarbimisest sõltuvad majandamiskulud tasub korteriomanik pärast kulude suuruse selgumist kas vastavalt oma kaasomandi osa suurusele või vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule.
- Korteriomanik võib keelduda kandmast kulusid, millega ta ei ole nõustunud, kui nende kandmise nõudmine temalt oleks vastuolus hea usu põhimõttega.

## Üldkoosoleku otsus

- Üldkoosoleku otsused on täitmiseks kohustuslikud kõikidele korteriühistu liikmetele
- Otsuse kehtetus → kui korteriomanike üldkoosoleku kokkukutsumisel on oluliselt rikutud seaduse, korteriomanike kokkuleppe või põhikirja nõudeid, ei ole koosolek õigustatud otsuseid vastu võtma (v.a kui koosolekul osalevad või on esindatud kõik korteriomanikud)
- Sellisel koosolekul tehtud otsused on tühised, kui korteriomanikud, kelle suhtes kokkukutsumise korda rikuti, otsust heaks ei kiida
- Korteriühistu organi otsuse kehtetuks tunnistamise ja tühisuse tuvastamise nõue lahendatakse kohtus
- Vastav taotlus tuleb kohtule esitada hiljemalt 60 päeva jooksul otsuse vastuvõtmisest arvates

## Küsimus:

- *Ühe korteri omanik töötab välismaal. Ühistu üldkoosoleku otsuse kohaselt renoveeritakse ka vee- ja kanalistasioonipüstakuid, mis läbivad ka kõnealuse omaniku korterit. Ühistu juhatusel on omaniku telefoninumber, kuid ta ei vasta kõnedele ja sõnumitele ega luba enda korteris elaval emal ühistu juhatus korterisse lasta. Omanik ei ole reageerinud ka mitu kuud tagasi saadetud kirjale, kus ühistu juhatus palus tal teada anda millal ta Tartus on, et korter üheskoos üle vaadata. Mida selles olukorras ette võtta?*



## Vastus:

- KrtS § 31 loetleb korteriomaniku kohustusi. Lg 3 sätestab, et **korteriomanik peab võimaldama eriomandi eset kasutada teistel isikutel, kui see on vajalik kaasomandi eseme korrashoiuks**. Selle tõttu tekkinud kahju tuleb omanikule hüvitada. Lg 4 ja 5 sätestavad, et korteriomanik on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud ning korteriomanik on kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal. **Seega kui KÜ ülesannete ja otsuste täitmise käigus on vajadus korterisse pääseda, peab omanik otsuste täitmise tagama ehk korterisse sissepääsu võimaldama.**

- Korterühistu liikmete üldkoosoleku otsusest tulenevad õigused ja kohustused kehtivad **mööndusteta kõigile ühistu liikmetele**. Seega kui üldkoosolek on vastu võtnud otsuse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi renoveerida, tuleb omanikel otsuse täitmine tagada. Tallinna Ringkonnakohus on toonitanud, et ühistu kohustus hooldada korteriomanike ühist omandit on pidev kohustus ja korteriomaniik peab omalt poolt võimaldama ühistul tagada korteriomanike heaolu omandi valdamisel ja kasutamisel. Seadus kohustab omanikku kaasomandi korrashoiuks korterisse sissepääsu tagama, seega pole põhjendatud KÜ ülesannete ja otsuste täitmise takistamine.



- Korterühistu võib esitada **kohtuliku nõude korterisse sissepääsu tagamiseks**. Kui ühistule on omaniku tegevusetuse tõttu kahjud kaasnenud, omab korteriühistu õigust esitada **kahju hüvitamise nõue**. Otsuse täitmine tuleb tagada. Vastasel juhul kahjustab korteriomanik nii teiste korteriomanike huve, mis võib kaasa tuua koormava kohtuvaidluse ja seeläbi täiendavaid rahalisi väljaminekuid.

## Küsimus:

- *Kuidas oleks võimalik uute seaduste alusel vormistada juba aastakümneid kehtinud parkimiskord, et isikud, kes maksavad oma parkimiskohtade eest korteriühistule iga-aastast tasu nimeliste ja korterinumbritega varustatud parkimiskohtade eest, saaksid neid ka edaspidi kasutada ning ainult nendel isikutel oleks õigus oma korterinumbriga tähistatud kohale parkida. Tähistamise vajadus tuleneb sellest, et kõikidele korteriomanikele õues parkimiskohti ei jätku.*

## Vastus:

- Korteriühistus parkimise korraldamiseks tuleb majas kehtestada **parkimiskord**. On oluline teada, et tulenevalt AÕS § 74 lg 1 ei saa parkimiskorda vastu võtta üldkoosolekul hääleenamusega, vaid selle saab kehtestada **üksnes kõigi korteriomanike kokkuleppel**. Seega kui küsimust, mida tuleb lahendada kõigi korteriomanike nõusolekul, reguleeritakse üldkoosoleku otsusega, on see tühine ja seda võib igal ajal vaidlustada. Nimelt kuulub korteriühistu kinnistul paiknev parkimisala kõigi ühistu korteriomanike mõttelise osa hulka ning seetõttu ei saa parkimiskorra kindlaksmääramist otsustada mittetulundusühingute seaduse alusel korteriühistu üldkoosolekul. Korteriomanike kokkuleppe võib kanda kinnistusraamatusse.



- Riigikohus on öelnud, et korterelamut teenindaval maal korteriomanike parkimiskohtade kindlaksmääramine on käsitatav kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramisena. Seejuures on parkimisvõimalustes kokkuleppimine korteriomanike jaoks oluline küsimus, mis ei ole vaadeldav korteriomandiseaduses sätestatud tavakasutusena. **Selline kokkulepe peab tagama kõigile korteriomanikele õiglase lahenduse ning selle küsimuse lahendamiseks tuleb kolleegiumi arvates saavutada kõigi korteriomanike konsensus.** Eeltoodud järeldust toetavad ka AÕS § 72 lg-d 3 ja 5, mis sätestavad kaasomanikele kohustuse käituda üksteise suhtes lähtuvalt hea usu põhimõttest ning kohustuse mitte takistada teiste kaasomanike kaaskasutust. Riigikohtu kolleegium märgib lisaks, et viidatud asjaõigusseaduse ja korteriomandiseaduse sätetest tulenev kaasomandi valdamine ja kasutamine on kaasomanike õigus.

- Kui mõni korteriomanik keeldub parkimiskohtade kokkuleppe sõlmimisest, võivad teised omanikud nõuda parkimiskorra kindlaksmääramist kohtumenetluses. Riigikohus on öelnud, et kohtumenetluses võib kohus kasutada diskretsiooniõigust kasutuskorra kindlaksmääramisel, märkides, et lähtuda tuleb hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest ning arvestama peab mh kõigi kaasomanike ühiste huvide, kaasomandi mõtteliste osade suuruse, senise kasutuskorra, pooltevaheliste suhete jm oluliste asjaoludega ning vajadusel tuleb eelistada ka vähemuse huvisid.
- Lisaks on Riigikohus öelnud, et kui mõni kinnisasja kaasomanik keeldub kaasomandi kasutuskorra (praegusel juhul parkimiskohtade kindlaksmääramise) kokkuleppe sõlmimisest, võib iga kaasomanik nõuda kohtult kaasomandi kasutuskorra kindlaksmääramist kohtumenetluses AÕS § 72 lg 5 esimese lause kohaselt. Kohtuotsus kasutuskorra kindlaksmääramise kohta asendab tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 68 lg 5 järgi kaasomanike kokkuleppe sõlmimise tahteavalduse.

- Mida aga teha, kui korteriühistu oma kinnistust ei jätku parkimiskohtade tagamiseks? Erinevates linnades on rakendatud erinevaid praktikaid. Kindlasti tuleks korteriühistul pöörduda omavalitsuse poole täiendava parkimisruumi võimalikuks leidmiseks. Kui omavalitusega on kokkuleppe saavutatud, siis korteriühistu kasutuses oleval omavalitsusele kuuluval maal võidakse korraldada parkimist üldkoosolekul lihthäälteenamusega vastu võetud korra alusel.



## Riigikohtu lahend 3-2-1-31-15

- KÜ üldkoosolekul on häälteenamusega õigus otsustada kaasomandis oleva asja oluliseks muutmiseks tööde tegemine vaid juhul, kui kaasomandis oleva asja olulise muutmiselega on olnud nõus kõik korteriomaniikud. **Riigikohtu kolleegiumi arvates ei ole elektriküttelt kaugküttele ülemineku puhul tegemist kaasomandis oleva asja olulise muutmiselega AÕS § 74 lg 1 mõttes, mistõttu üldkoosolek võib häälteenamusega otsustada elektriküttelt kaugküttele ülemineku ning see otsus on seega KÜS § 13 lg 4 järgi täitmiseks kohustuslik.**
- Kohtute tuvastatud asjaoludest nähtuvalt otsustati laenu võtta ja remondifondi suurendada elamu renoveerimiseks (sh kaugküttesüsteemile üleminekuks). Kuna laenu võeti ja remondifondi suurendati tööde tegemiseks, mida kostja liikmed võisid otsustada üldkoosolekul häälteenamusega, võisid nad üldkoosolekul otsustada häälteenamusega ka nende töödega kaasnevaid muid küsimusi, sh laenu võtmist ja remondifondi suurendamist.

## Riigikohtu lahend 3-2-1-50-11

- AÕS § 74 lg 1 alusel võib kaasomandis oleva asja võõrandada või koormata, samuti asja või selle majanduslikku otstarvet oluliselt muuta ainult kõigi kaasomanike kokkuleppel. Korterite eraldamine elamu üldisest küttesüsteemist on ühtlasi ühise asja oluline muutmine, seega küsimus, mida tuleb lahendada üksnes kaasomanike kokkuleppel. **Selle kokkuleppega on võrdsustatav korteriühistu üldkoosoleku otsus, mille poolt on hääletanud kõik korteriomanikud. Kõigi korteriomanike nõusolek on nõutav, kui majas on üks ühine küttesüsteem.**
- Põhikirjaga kooskõlas olevat üldkoosoleku otsust, kui põhikirjas endas puudub vastuolu seadusega, ei saa lugeda tühiseks ega tühistada. Samas ei ole välistatud, et korteriühistu üldkoosoleku otsust, mis on kooskõlas korteriühistu põhikirjaga, ei saa täita vastuolu tõttu hea usu põhimõttega.

## Riigikohtu lahend 3-2-1-6-17

- KÜS § 2 lg 1 kohaselt on korteriühistu eesmärgiks korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Seega on korteriühistu üheks seadusest tulenevaks ülesandeks korteriomanike ühise omandi majandamine (hooldamine), sh ka korterelamu tehnosüsteemide korrashoidmine. Võlaõiguslikud kohustused võivad isikutele VÕS § 3 p 6 kohaselt tuleneda mh ka seadusest tulenevast alusest. KÜS § 2 lg-st 1 tuleneva võlaõigusliku ühise omandi majandamise ja hooldamise kohustuse täitmist on õigus nõuda isikutel, kes on korteriühistu liikmed.
- Kolleegium nõustub ringkonnakohtuga ka selles, et praegusel juhul ei ole alust kohaldada TsÜS § 146 lg-t 2, mille esimene lause näeb ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtajana ette viis aastat. Töövõtulepingu sõlmivad korteriühistu ja töövõtja ning sellest lepingust tulenevaid nõudeid, sh ebakvaliteetsest tööst tulenevaid nõudeid saab töövõtja vastu esitada korteriühistu kui tööde tellija, mitte nt kõik korteriomanikud eraldi. Õigusaktidest ei tulene, et sellised nõuded saaksid seaduse alusel üle minna lepinguvälisele isikule, korteriomanikule. Korteriühistu ja töövõtja vaheline leping ei ole praeguses asjas asjassepuutuv, sest vaidluse pooled on korteriühistu ja korteriomanik.

## **Riigikohtu lahend 3-2-1-155-14**

- Korteriomandi reaalosa piiridesse jäävasse seinavause tegemiseks on vajalik kõikide kaasomanike nõusolek juhul, kui on tegemist asja olulise muutmisega. Ukseava tegemiseks antud ehitusluba ei asenda kaasomanike nõusolekut. Teised kaasomanikud võivad nõuda AÕS § 74 alusel endise olukorra taastamist (p 13). Kaasomanik, kes soovib kaasomandis olevat asja oluliselt muuta ja vajab selleks kõikide kaasomanike nõusolekut, võib seda nõusolekut hageda TsÜS 68 lg 5 alusel, kui teised kaasomanikud selleks kohustatud on (p 15).

## **Riigikohtu lahend 3-2-1-116-11**

- Kolleegium märgib, et KÜ nõuetekohaselt vastuvõetud üldkoosoleku otsuse täitmine võib erandlikel asjaoludel olla täielikult või osaliselt nii korteriühistuga kui ka selleta valitsetavas kortermajas eelkõige otsuse vastu hääletanud korteriomaniku suhtes vastuolus hea usu põhimõttega, mistõttu võib viimane sel põhjusel otsuse täitmisest keelduda. See võib mh tähendada, et otsuse vastu hääletanud korteriomanikult ei saa vähemalt tervikuna nõuda enamuse otsusel tehtud muude kui vajalike kulutuste hüvitamist, kui majanduslikel või muudel põhjustel ei saa temalt kulude kandmist täies ulatuses eeldada, kuna see tooks talle kaasa rasked tagajärjed.

# Tänan!

**Grete Kirsimaa**  
**Advokaadibüroo LMP**  
**advokaat**

T: +372 7 300 400  
M: +372 50 14 270  
E: [grete.kirsimaa@lmp.ee](mailto:grete.kirsimaa@lmp.ee)

**Tartu kontor**  
Soola 8, Tartu  
Emajõe Ärikeskuse VII korrus  
[tartu@lmp.ee](mailto:tartu@lmp.ee)

**Valga kontor**  
Vabaduse 26, Valga  
Müllersoni Ärimaja II korrus  
[valga@lmp.ee](mailto:valga@lmp.ee)