



Õiguskantsler

Tarmo Teivejõe  
KÜ Iirise 7  
keemia13ku@gmail.com

Teie 24.09.2025

Meie 07.10.2025 nr 7-  
6/252036/2507219

## Lifti paigaldamine kortermajja

Austatud Tarmo Teivejõe

Pöördusite õiguskantsleri poole lifti paigaldamise küsimusega. Teie korteriühistu on mitu aastat valmistunud oma kortermaja renoveerima ja on majja kavandanud ka lifti. Olete seni teadnud, et lifti paigaldamiseks ei ole kõigi korteriomanike nõusolekut vaja, vaid piisab häälteenamusest, sest kavandatud töid saaks käsitada kortermaja ajakohastamisena [korteriomandi- ja korteriühistuseaduse](#) (KrtS) § 39) alusel. Ühistu soovib kortermaja ajakohastamiseks taotleda toetust Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutusest (EIS), kes nüüd selgitas Teile, et lifti paigaldamiseks tuleb saada korteriomanike nõusolek.

On igati tervitatav, et soovite kortermaja uuendamise käigus paigaldada majja ka lifti. Nii saavad paremini liikuda ka need inimesed, kellel on tervisliku seisundi tõttu keeruline treppi mööda liikuda. Siiski tuleb kortermaja ümberehitamisel järgida seadusi ja teha seda nii, et ühegi korteriomaniku õigustatud huve ülemäära ei kahjustataks.

Oleme kursis lifti paigaldamise probleemidega. Paraku saame Teid aidata vaid kehtiva õiguse ja kohtupraktika selgitamisega. Praegu pole alust arvata, et mõni õigusakt oleks põhiseadusega vastuolus. Lifti paigaldamine on õiguslikult võimalik, kuid välistatud ei ole vaidlused ega seegi, et mõnel juhul tuleb kohtusse pöörduda.

### I. Korteriomanike häälteenamus või kõigi nõusolek

Seadus pakub korteriühistule ja korteriomanikele otsustamiseks mitu võimalust. Korteriomandi kaasomandi osa tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomanikud korteriühistu üldkoosolekul osalevate korteriomanike häälteenamuse alusel (KrtS § 35 lg 1). Küsimusi, mida ei saa tavapärase valitsemisena käsitleda, tuleb lahendada kas kõigi korteriomanike kokkuleppel (KrtS § 38) või erandina kvalifitseeritud häälteenamusega (KrtS § 39).

KrtS § 38 sätestab üldreegli: igasugust suuremat ehituslikku ümberkorraldust, mis hõlmab korteriomanike kaasomandit, saab kortermajas teha üksnes kõigi omanike nõusolekul. Sama üldnõue tuleneb ka [asjaõigusseaduse](#) (AÕS) kaasomandi sätetest. AÕS § 72 lõike 1 järgi valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppel ning kaasomanike häälteenamusega võib otsustada küsimusi, mis jäävad ühise asja tavapärase valdamise ja kasutamise piiridesse.

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

KrtS § 39 sätestab erandliku otsustuskorra. Selle järgi võib kaasomandi ajakohastamiseks vajalike tööde kohta teha otsuse ka KrtS § 9 lõikes 3 sätestatud häälteenamusega. Sama on kinnitanud ka Riigikohus (vt RKTKm 18.06.2025, [2-23-11510](#), p 26). Seejuures on Riigikohus selgitanud, et olulist ehituslikku ümberkorraldust (KrtS § 38 tähenduses) võib sõltuvalt asjaoludest mõnikord käsitada ka ajakohastamisena KrtS § 39 järgi (RKTK 24.10.2018, [2-17-7999](#), p 25.2).

Pole kahtlust, et lifti paigaldamine kortermajja, kus seda varem ei ole olnud, tähendab suuremat ehituslikku ümberkorraldust. See ei ole küsimus, mida korteriühistu saaks otsustada üldkoosolekul osalevate korteriomanike häälteenamusega (ehk KrtS § 35 lg 1 juhtum see pole). Lifti paigaldamiseks on võibolla vaja ümber tõsta ka trepid ning laiendada hoonet, kuna hoones liftišahtile ruumi pole. Mõnikord ei pruugi ka trepikäik lifti jaoks sobida, lift peaks peatuma ikka sellel tasandile, kust pääseb korterisse.

Seaduses ega kohtupraktikas ei ole täpseid ja selgeid kriteeriume, kuidas eristada otsuseid, mida võib teha KrtS § 38 ja mida § 39 alusel. Samas on nende sätete kohaldamine määrava tähendusega, kuna „KrtS §-des 38 ja 39 sätestatud rikkuvad korteriomanike üldkoosoleku otsused on tühised TsÜS § 38 lõike 2 esimese lause järgi“ (RKTKo 01.06.2022, [2-19-16450/58](#), p 15).

Kuigi igal juhul on õige otsustada lifti paigaldamise üle KrtS § 38 järgi, ei ole välistatud, et seda saab teha ka KrtS § 39 järgi otsustades. KrtS §-le 39 tuginemine kätkeb riski, et mõni korteriomanik vaidlustab otsuse ning alles kohtumenetluses selgub, kas lifti paigaldamine on konkreetsel juhul küsimus, mida võis otsustada korteriomanike häälteenamusega või oli selleks vaja ikkagi kõigi korteriomanike nõusolekut.

KrtS § 39 kohaldamisel on mõned tingimused, mis peavad olema täidetud samaaegselt: muudatust saab käsitada ajakohastamisena; muudatus ei tohi muuta eriomandi eseme otstarvet; muudatusega ei kahjustata muul viisil ülemäära ühegi korteriomanik õigustatud huvi (vt ka RKTKm 18.06.2025, [2-23-11510](#), p 28). Seega ei ole KrtS § 39 kohaldamise tingimus tingimata ehitustööde maht või keerukus.

Riigikohus on veel selgitanud, et „kaasomandi eseme ajakohastamise all tuleb eelkõige mõista neid uuendusi, mis lähevad kaugemale tavapärasest korrashoiust ja remondist (KrtS § 35 lg 2 p 1), kuid mis mõistliku korteriomaniku seisukohalt suurendavad korteriomandite turuatraktiivsust, parandavad elamistingimusi või võimaldavad ressursse tõhusamalt kasutada“ (RKTKm 18.06.2025, [2-23-11510](#), p 29).

Korteriomandi- ja korteriühituseaduse eelnõu [seletuskirjas](#) on öeldud, et ajakohastamine ei piirdu „ainult energiatõhususega, vaid hõlmab ka selliseid 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“.

Neid selgitusi arvestades võib väita, et lifti paigaldamine ei muuda eriomandi otstarvet, isegi kui selleks on vaja teha mahukaid ehitustöid. Tõenäoliselt suurendab lifti paigaldamine ka kortermaja atraktiivsust turul. Niisamuti võib väita, et lifti paigaldamine parandab elamistingimusi, mida võib üldlevinud arusaamade järgi pidada ajakohasteks. Samas peab olema võimalik kortermajas korruste vahel liikuda ka mööda treppi. Seega ei pruugi lifti paigaldamine olla tingimata enesestmõistetav ajakohastamine.

Tänapäevased ehitusnormid nõuavad, et püstitatavas uues kortermajas peab olema lift, kui eluruum asub neljandal või kõrgemal korrusel (majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „[Eluruumile esitatavad nõuded](#)“ § 3 lg 4). Sellel nõudel ei ole tagasiulatuvat jõudu, mistõttu see ei kohaldu varem ehitatud kortermajadele. Siiski tuleb seda arvesse võtta varem ehitatud kortermajade olulisel rekonstrueerimisel (vt sama määruse § 6 lg 1 ja 2). Hoone oluline rekonstrueerimine on „selline ümberehitamine, mille puhul on hoone piirdekonstruktsioonide

muutmisega ning kande- ja jäigastavate konstruktsioonide muutmise ja asendamisega või välispiirete ja tehnosüsteemide või nende osade muutmise või tehnosüsteemi tervikliku asendamisega seotud kulud suuremad kui üks neljandik rekonstrueeritava hoonega samaväärselise hoone keskmisest ehitusmaksumusest“ ([ehitusseadustiku](#) § 63 lg 4).

Seega, kui kortermaja ümberehitamise maksumus on üks neljandik või rohkem kui samaväärselise hoone keskmine ehitusmaksumus, tuleb lift paigaldada ka kehtivata õigusaktide kohaselt. Selle nõude täitmist tuleb kohalikul omavalitsusel kontrollida ehitusteatise ja ehitusloa menetluses.

Probleemseks tingimuseks võib osutuda see, et KrtS § 39 alusel tehtav otsus ei tohi muul viisil ülemäära kahjustada ühegi korteriomaniku õigustatud huvi.

Seaduseelnõu seletuskirja järgi võib korteriomaniku õigustatud huvi seisneda soovis vältida ülejõukäivaid kulusid. Seda huvi ei või alahinnata.

Isegi kui lifti paigaldamist toetatakse avalike vahendite arvelt, võib see tähendada, et korteriomaniku kulutused suurenevad. Lisaks ehitamisega kaasnevale kulule tuleb arvestada ka lifti kasutamise ja hooldamisega kaasnevaid jooksvaid kulusid. Korteriomanikud võtavad endale finantskohustuse ka siis, kui lifti paigaldamiseks saab kasutada EIS-i makstavat toetust: toetus on vaid osaline, vaja on veel omafinantseeringut ning lisaks ei saa välistada toetuse tagasinõudmise võimalust.

Teisalt võib iga korteriomanik tunnetada lifti vajalikkust erinevalt, eriti sõltuvalt oma korteri asukohast majas. Võib eeldada, et näiteks esimese korruse elanik ei vaja lifti üldse, igal juhul on talle seda oluliselt vähem vaja kui näiteks neljanda korruse elanikule. Seetõttu võib tema huvi ülemääraselt kahjustada see, kui ta peab lifti paigaldamise, kasutamise ja hooldamise kulusid kandma võrdselt kõrgematel korrustel asuvate korterite omanikega. Seda muret on korteriühistel võimalik leevendada: korteriomanikud võivad kokku leppida kulude proportsionaalses ja erinevas jaotuses.

Korteriomanik peab arvestama ka teiste korteriomanike õigustatud huve ja lähtuma hea usu põhimõttest (KrtS § 12 lg 2). Kui mõni korteriomanik on vastu mõnele sellisele otsusele, mis teenib teiste korteriomanike õigustatud huve, saab selle vastuseisu ületada kohtu kaudu (vt ka RKTKo 24.10.2018, [2-17-7999](#), p 28). See on eriti asjakohane KrtS § 38 alusel otsustamisel. Korteriomandi ja kaasomandi asju saab lahendada hagita menetluses ([tsiviilkohtumenetluse seadustiku](#) § 465 lg 1 p 13, KrtS § 29 lg 2).

## II. Toetuse taotlemisel kõigi korteriomanike nõusoleku küsimine

Lifti paigaldamiseks saab taotleda toetust. Toetuse andmist käsitlevad õigusaktid ei sätesta, kas lifti paigaldamiseks on vaja kõigi korteriomanike nõusolekut või piisab korteriomanike häälteenamusest. See küsimus tuleb lahendada korteriühistel vastavalt korteriomandi- ja korteriühituseadusele.

Toetuse andmise üle otsustamisel peab EIS kontrollima, et korteriühistel on õigus toetust taotleda, kuid ta ei lahenda korteriomanike omavahelisi vaidlusi. Siiski peab taotluse menetlemisel välistama kahtluse, et toetuse eesmärgipärast kasutamist ei hakka takistama näiteks korteriomanike omavahelised vaidlused.

[Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seaduse](#) (ÜSS2021\_2027) § 8 lõike 2 punkti 2 järgi menetleb toetuse taotlusi EIS. Sama sätte punkti 4 järgi peab rakendusüksus ehk EIS tuvastama, kas makse aluseks olevad tingimused on täidetud. Majandus- ja taristuministri 03.03.2023 määruse nr 13 „[Korterelamute energiatõhususe](#)

toetuse tingimused“ § 21 punktis 13 on kirjas, et taotlus peab sisaldama korteriühistu üldkoosoleku või sellega samaväärse korteriomaniike otsuse protokoll. Kortermaja renoveerimise otsuse peab korteriühistu vastu võtma KrtS §-e 38 või 39 järgides.

Seega peab EIS enne toetuse andmist kontrollima, kas korteriühistul on õigus toetust taotleda (sh korteriomaniike nõuetekohane otsus). Kui nõuded pole täidetud, võib EIS keelduda toetuse andmisest või hiljem toetuse tagasi nõuda (ÜSS 2021–2027 § 8 lg 2 p 7, § 28–30).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise