Rahandusministeerium

Suur-Ameerika 1, Tallinn 10122

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

Teie 10.10.2024

Meie 31.10.2024 KL 127-24

**Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmise seaduse eelnõust**

Eesti Omanike Keskliit (EOKL) tänab võimaluse eest esitada oma seisukoht avalikes huvides omandamise seaduse muutmise seaduse eelnõu (KAHOS eelnõu) kohta, millega kohandatakse elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil korteriomandi omandamise regulatsiooni.

EOKL nõustub, et tühjenevate kortermajade probleem on ajas kasvav ning selle lahendamine eeldab riiklikku sekkumist. Samas ei ole KAHOS eelnõu probleemi lahendamisel sobiv lahendus. Esiteks tuleb arvestada, et tühjenevate kortermajade probleem puudutab kümneid tuhandeid eluasemeid, millega tegelemiseks on KAHOS liiga bürokraatlik. Teiseks ei taga KAHOS eluaseme omanikule sobivat asenduselamispinda, kuna võõrandamismenetluse läbiviija ei ole ole kvaliteetse asendus elamispinna leidmiseks kohustatud. Kolmandaks ei piiritle KAHOS eelnõu piisavalt selgelt, millisel juhul alustatakse korteriomandi sundomandamist ja millisel juhul mitte. Neljandaks on riik ise vastutustundetult korterelamute tühjenemist soosinud, eelistades toetada keskmisest jõukamaid kortermaju, tekitades sellega tagajärje, millega ta nüüd KAHOS eelnõud õigustab.

EOKL leiab, et tühjenevate kortermajade probleemi lahendamiseks tuleb avada korteriomandi- ja korteriühistuseadus (KrtS) ning vaadata, millised on KrtS võimalused kortermajade elujõulisuse parandamisel. Näiteks on mõistlik kaaluda korteriühistu instituudi vastutuse ja õigusete suurendamist. Täna on korteriühistu õigused piiratud võlaõiguslike kohustustega kaasomandi korrashoidmisel, mida saab teiste riikide praktika (Soome, Rootsi, Holland, jne) näitel oluliselt laiendada.

Kuna tühjad korteriomandid muutuvad pikas perspektiivis igal-juhul kõigi korteriomanike probleemiks, siis on mõistlik kaasata nende lahendamisesse ka korteriühistu. EOKL hinnangul tuleb siin lähtuda valitsevast kohtupraktikast, mille kohaselt vastutab korteriühistu kaasomandist lähtuva kahju eest korteriomaniku ees sõltumata süü olemasolust[[1]](#footnote-1). Siit edasi ei ole enam vahet, kas korteriühistu kannab riskivastutust ainult kaasomandi eseme või terve projektijärgse korterelamu eest. Viimati kirjeldatud olukoral oleks aga korteriomandite väärtusetuks muutumise probleemile mitu positiivset lahendust. Esiteks paraneb korteriühistute teadlikus, korterelamu korrashoiutegevuste planeerimisel kaob mõte jagada korterelamut kaasomandiks ja reaalsosaks, väheneb järelevalveasutuste (KOV, TTJA, Päästeamet) halduskoormus, lihtsustuvad riigi võimalused pakkuda korteriomanikele tuge, kuna 525 000 subjekti (500 000 korteriomanikku ja 25 000 korteriühistut) asemel piisab 25 000 subjekt (korteriühistud) nõustamisest ja toetamisest.

Lisaks eeltoodule tuleb hinnata, kas tänane olukord, kus korteriomanikud loobivad korteriomandist riigi kasuks, on kooskõlasasjaõigusseaduse §-ga 126. Selle sätte kohaselt saab kinnisomandist loobuda üksnes kinnisasja- ehk terve maatüki omanik. Maatükk kuulub korteriomandi koosseisu aga üksnes osaliselt, mõttelise osana. Õiguslikult oleks märksa targeb lahendada tühjenevatest korteritest loobumise probleem kahes etapis, kus esmalt loobub korteriomanik korteriomandist korteriühistu kasuks, kellel on suurim motivatsioon ja võimalus probleem ühistu siseselt lahendada. Kui see ei õnnestu, siis teises etapis loovutavad oma korteriomandi juba kõik omanikud, tehes vastava otsuse kvalifitseeritud häälteenamuse või kokkuleppe alusel. Riik peab seejuures tagama kõigile loovutajatele elamispinnad, mis eeldab tänaste eluasemepoliitika dogmadest lahti laskmist ja süsteemset tegelemist elusasemevaldkonna probleemidega.

Lugupidamisega,

Andry Krass

Juhatuse esimees

1. Riigikohtu 19. märts 2021 lahend nr 2-18-13649, p 18. [↑](#footnote-ref-1)