



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
Kati.Kikas@mkm.ee

Teie 08.04.2026
Meie 30.04.2026

nr 8-4/2783-2

Vastus

Lugupeetud Kati Kikas

Justiits- ja Digiministeerium käsitleb Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus (MSVS). MSVS §-st 3 tulenevalt on Justiits- ja Digiministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiits- ja Digiministeeriumi poolt välja töötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegu siis, kui selgitatakse mingi konkreetse õigusnormi sisu ja tähendust. Õigusabiga on aga tegemist siis, kui antakse mingi konkreetsete eluliste asjaolude kohta õiguslik hinnang. Seetõttu on Teie kirjale võimalik vastata vaid selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

Päringust tulenevalt on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumis valminud rakendusüüringu „Lühiajalise üüri turg“ poliitikasoovituste läbitöötamine ning edasise tegevuskava koostamine. Üüringu kohaselt toimub suur osa lühiajalise üüri teenuse pakkumisest kortermajades, kus peamisteks negatiivseteks mõjudeks on mürahäiringud naabritele ning üldkasutatavate pindade suurem koormus ja kulumine.

Lõpparuanne toob korteriühistute vaates keskse kitsaskohana välja, et ühistutel puuduvad praegu tõhusad võimalused majas tekkivate häiringute ja täiendavate kulude lahendamiseks. Ühistute hinnangul ei võimalda kehtiv õigus lühiajalist üürimist sisuliselt reguleerida, sest korterite väljaüürimise piiramist saab kinnistusregistrisse kantava kokkuleppega teha üksnes 100% omanike nõusolekul, mida on praktikas äärmiselt keeruline saavutada. Lisaks rõhutatakse probleemi, et lühiajalise üüriteenuse tõttu võib ühistule tekkida täiendav majanduslik koormus (nt suurem prügi ning uste ja muu ühiskasutuses oleva inventari kiirem kulumine), mis kasvatab ühistu majanduskulusid ja kandub üle teistele elanikele, samas kui kulude hilisem sisse nõudmine teenuse osutajalt on keeruline.

Täpsemalt soovitakse kaaluda võimalusi muuta korteriomandi- ja korteriühistuseadust (KrtS) selliselt, et ühistutel tekiks võimalus (nt 2/3 või 3/4 häälteenamusega):

- (i) piirata või reguleerida majas pakutava majutusteenuse mahtu (nt külastajate arvu ühe korteri kohta);
- (ii) keelata majutusteenuse pakkumine juhul, kui teenuse osutaja on korduvalt rikkunud korteriühistus kokkulepitud reegleid lühiajalise üürimise kohta;
- (iii) nõuda korteri omanikult, kelle korterit kasutatakse majutusteenuse osutamiseks, kõikide majutusteenuse osutamisega, sh majutusteenuse osutamisest tulenevate ehitisele kehtestatud nõuete täitmisega, seotud kulude kandmist.

Selgitame, et tehtud ettepanekute seadusesse jõudmisel on tegemist korteriühistu liikme Eesti Vabariigi põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõiguse riivega. Riigikohus on märkinud, et omandi vaba valdamise, kasutamise ja käsutamise õigus ning omandi võrdne kaitetus tagab vaba turu ([RKPJKo 30.04.2004, 3-4-1-3-04](#), p 24). Seetõttu tuleks läbi viia ettepanekute põhiseaduspärasuse kontroll.

Võttes arvesse uuringus toodud seisukohti, oleme arvamisel, et kehtiv seadus võimaldab neid probleeme teataval määral reguleerida.

KrtS § 31 lõige 1 toob välja, et korteriomani on kohustatud hoidma eriomandi eset korras ning seda ja kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomani keele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Antud sätte kohustuste täitmisel kohaldatakse asjaõiguse seaduse §-s 143 sätestatud, mille kohaselt kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata gaasi, suitsu, auru, lõhna, tahma, soojust, müra, põrutuste ja muude seesuguste teiselt kinnisasjalt tulevate mõjutuste levimist oma kinnisasjale, kui see ei kahjusta oluliselt tema kinnisasja kasutamist ega ole vastuolus keskkonnakaitse nõuetega. Mõjutuste tahtlik suunamine naaberkinnisasjale on keelatud.

Seega täna kehtiva seaduse kohaselt on korteriomani kohustatud hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomani keele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Antud kohustus rakendub KrtS § 31 lõike 4 kohaselt selliselt, et korteriomani on kohustatud tagama, et tema perekonnaliikmed, ajutised elanikud ja korteriomandit kasutavad isikud järgivad KrtS § 31 lõikes 1 ja 2 sätestatud. Korteriomani vastutab sellisel juhul nii enda, kui ka teiste nimetatud isikute tegevuse eest antud küsimuses. Riigikohus on kohtulahendis (RKTK [2-17-7999](#), p 35) rõhutanud, et KrtS § 12 lg 2 järgi peavad korteriomani omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huvid. Korteriomani võib KrtS § 30 lg 1 p 1 järgi kasutada eriomandi eset oma äranägemise järgi niivõrd, kui see ei ole vastuolus seaduse või kolmanda isiku õigustatud huvid.

Kui korteriomani eelnevalt toodud kohustusi ei täida, siis seadus on näinud sellisteks olukordadeks ette erinevad õiguskaitsevahendid. Üheks õiguskaitsevahendiks on AÕS § 89 alusel esitatav negatoorhagi. Tegemist on sättega, mis annab omanikule õiguse nõuda omandiõiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib omanik nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui omanik on kohustatud rikkumist taluma. Airbn puhul võib üheks probleemiks olla nt lärm (n-õ „peokorteri“). Kohus saab isikut kohustada lõpetama kahjulikku tegevust ning hoiduma rikkumisest ka tulevikus.

Teiseks õiguskaitsevahendiks on KrtS § 32 tulenev korteriomandi võõrandamise nõude esitamine. KrtS § 32 lg 1 kohaselt juhul, kui korteriomani on korduvalt rikkunud oma kohustusi teise korteriomani või korteriühistu suhtes ja kui korteriomani ei pea enam võimalikuks tema kuulumist korteriomani hulka, võivad nad nõuda, et ta oma korteriomandi võõrandab. Sellekohase võõrandamisnõude võib eelkõige esitada, kui korteriomani on korduvalt jätnud täitmata KrtS § 31 sätestatud kohustused (KrtS § 32 lg 2 p 1) või häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist (KrtS § 32 lg 2 p 2). Antud nõude esitamise üle otsustavad korteriomani hääleteenamuse alusel (KrtS § 32 lg 3). Kohtupraktikale tuginedes on Tallinna Ringkonnakohus kohtuasjas nr 2-21-18842 p 7 analüüsinud lühiajalisest üürilepingust tulenevat olukorda, kus vaidluse küsimuseks on asjaolu, et mida teha, kui pidevalt rikutakse korda. KrtS 32 lg 2 kohaselt saab nõude esitada juhul, kui on jäetud täitmata teiste häirimisest hoidumise kohustus. Kohustused on paika pandud KrtS § 31 lõikes 1 p 1. Tegemist on lahtise loeteluga ja võib olla põhjendatud ka muudel juhtudel, aga riive peab olema siiski väga intensiivne. Ringkonnakohus on toonud veel välja, et teiste korteriomani häirimine (mh lärmiga) võib olla võõrandamisnõude aluseks (vt p 11). Seejuures peavad olema täidetud kõik materiaalsed eeldused ning alles siis saab võõrandamist nõuda.

Kahtlemata on sundvõõrandamine äärmuslik lahendus. Kodu on põhiseaduse § 33 kohaselt puutumatu, ent siiski on seadusandja selle teiste korterite omanike õiguste kaitseks ette näinud. Kohtupraktika kohaselt ei ole sellekohased juhtumid siiski väga harva esinevad, mis näitab, et antud õiguskaitsevahend toimib¹.

¹ 1. (VMK, kohtuasi nr 2-18-10335), XXXX elanike elustiil asotsiaalne ning kogu elamu ülejäänud elanike kodurahu pidevalt häiritud. Kostja ning temaga koos elavad isikud tarbivad pidevalt alkoholi ja larmavad. Alalõpmata reostatakse elamu trepikoda. Lapsed kardavad trepikojas ilma vanemateta liikuda ning külalised ei taha trepikotta sisenedagi. Teiseks valitseb korteris xxxx antisaniitaaarne olukord, mis on toonud kaasa prussakate leviku kogu elamus. Samuti levib kostja korterist ebameeldiv hais. **Kohus rahuldab sundvõõrandamise nõude.**

Täiendavalt tooksime ka välja, et üürilepingul on tähendus üksnes puudutatud isiku ja üürniku vahelistes suhetes. Kui üürnik rikub võlaõigusseadusest tulenevaid nõudeid, on üürileandjal lepinguline nõue üürniku vastu. Lepinguvälise vastutuse alusel on naabril nõue nii korteriomaniku kui üürniku vastu. VÕS § 1043 jj ja § 115 lg 1 ning § 137 lg 1 ja 137 lg 2 (solidaarsus) alusel². See tähendab, et teoorias on võimalik esitada kahju hüvitamise nõue ka otse üürniku vastu või solidaarselt mõlema vastu.

On võimalik, et korteriomanikud sõlmivad KrtS § 13 lõike 1 kohaselt kokkuleppe, millega nad võivad korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid KrtS-s sätestatust erinevalt, välja arvatud juhul, kui seadus selle otse välistab. Kuna kokkuleppe sõlmimine peab toimuma kõigi korteriomanike vahel, siis on tõenäoline, et korteriomanik, kes soovib lühiajalist üüri oma korteris pakkuda sellega nõus ei ole.

Eelnevast tulenevalt, eksisteerivad meie seisukohal õiguskaitsevahendid, mis annavad õiguse nõuda korteriomanikult käitumist, mis ei kahjusta teiste korteriomanike õigustatud huve. Samuti ei poolda me keelata majutusteenuse pakkumine juhul, kui teenuse osutaja on korduvalt rikkunud korteriühistu kokkulepitud reegleid lühiajalise üürimise kohta. Olukorras, kus korteriomanik ei ole nendest reeglitest kinni pidanud, siis tekib õigustatud küsimus, et miks korteriomanik peaks uuest reeglist kinni pidama, millega keelatakse tal ajutise majutustegevuse pakkumine tervenisti ära. Sellega tekitaksime lihtsalt ühe täiendava etapi juurde. Kui korteriomanik keelust kinni ei pea, siis järgmine samm on sundvõõrandamise nõudmine kohtu kaudu, sest antud keelu lisamisega mingit sanktsiooninormi ei kaasne. Sundvõõrandamise nõude saabki esitada eelkõige siis, kui korteriomanik on korduvalt jätnud täitmata kohustuse hoiduda teiste korteriomanike häirimisest või häirib oma tegevusega oluliselt teiste korteriomandite teostamist. Lisaks, kui lubada selline piirang, siis selle jõustamine ja kontrollimine (kas korteriomanik lõpetas majutusteenuse pakkumise) oleks korteriühistule praktikas keeruline. Korteriühistu ei saa koguda võõraste isikute andmeid, selleks, et selgitada välja, kas tegemist on lühiajaliste külalistega teenuse vaates või sugulasega, kes tuleb korteriomanikule külla.

Mis puudutab kulude kandmise osa, siis korteriühistul on võimalik jaotada majandamiskulud korteriomanike vahel vastavalt nende kaasomandi suurusele. KrtS § 40 lg 2 kohaselt võib korteriühistu põhikirjaga ette näha teistsuguse kulude jaotamise aluse, kui see on asjaolusid arvestades mõistlik ega kahjusta ülemääraselt ühegi korteriomaniku õigustatud huve. Selline erisus on eriti oluline just siis, kui hoones asuvad erineva otstarbega ruumid (nt eluruumid ja äriruumid) ja korteriomanike huvid on vastandlikud. Täna on võimalik põhikirja alusel (häälteenamus) KrtS § 40 lg 2 sätestada, et põhikirjaga võib ette näha tegelikult tarbimisest sõltuvad majanduskulud tasub korteriomanik vastavalt tema poolt tarbitud teenuse mahule. Kui lühiajaline üürimine suurendab sageli tarbimist, on selline kulujaotus õigustatud. Ainuüksi asjaolu, et korteriomanik peab uue korra järgi tarbimise tõttu maksma rohkem kui teised, ei tähenda, et tema seaduslikke huve oleks ülemääraselt kahjustatud. Tallinna Ringkonnakohtus on kohtulahendis nr 2-20-12410 toonud välja, et põhikirjas otsustatud kulude jagamise viis ei kahjusta avaldajaid ega teisi korteriomanikke ülemääraselt. Ainuüksi asjaolu, et osad korteriomanikud peavad uue korra järgi võrreldes varasemaga rohkem maksma, ei kahjusta neid ülemääraselt. Vastasel juhul ei oleks võimalik üldse KrtS 40 lõikes 1 sätestatud kulude jaotusest

2. (HMK, kohtuasi nr 2-20-5723) Kostja on viimase 10 aasta jooksul kogunud oma korterisse prahti ja toidujäätmeid, mistõttu levib kostja korterist kortermajja roiskunud ja väljakannatamatu lehk ning erinevad parasiidid. Viimasel ajal on levima hakanud prussakad. Maja haldamiseks loodud korteriühistu on korraldanud mitmeid kulukaid prussakatõrjeid, aga see ei ole prussakate massilisele levikule suutnud piiri panna. **Kohus rahuldab sundvõõrandamise nõude.**

3. (HMK, kohtuasi nr 2-21-253) Alates 2018. a. sügisest toimub kostja poolt pidev kodurahu rikkumine, seda nii päevastel kui ka öistel aegadel. Elamu viiendal korrusel elav kostja taob tugeva esemega vastu põrandat. Seda nii tugevasti, et löögid on kuulda elamu esimesele korrusele, isegi keldrisse. Korduvate õõrahu rikkumiste tõttu on majaelanikud pidevalt väsimusseisundis, mis tekitab pingeid nii koduses kui töokeskkonnas. Mitmete perekondade jaoks on olukord muutunud sedavõrd talumatuks, et vabadel hetkel otsitakse võimalust kodust lahkuda. Märtsis 2020 viisid politseiametnikud kostja korterist ära kõlarid, muusikakeskuse ja suure palgi, millega kostja ilmselt taguski vastu korteri betoonseina. **Kohus rahuldab sundvõõrandamise nõude.**

4. (HMK, kohtuasi nr 2-23-7188) H. S. on alates 2018. aasta sügisest häirinud ööpäevaringselt teiste korteriomanike elu, tagudes spetsiaalselt selleks otstarbeks hangitud palgiga vastu korteriomandi seinu ja põrandat ning mängides heliseadmelt väga valjult nii erinevaid ebameeldivaid helisid kui ka raadiosaateid ja muusikat. Kostja võõrandas ka peale korteriühistu otsust korteri oma ettevõttele, lootes pääseda sundvõõrandamisest kohtus, aga see ei õnnestunud. **Kohus rahuldab sundvõõrandamise nõude.**

5. (VMK, kohtuasi nr 2-24-14189) Kostja rikub mitme aasta jooksul avalikku korda ja teiste liikmete rahu. Kostja korraldab pidevalt oma korteris pidusid, kus tarbitakse alkoholi. Kostja juures käivad ebakained isikud (küllastajad). Kostja korteris on tihti lärmi, joominguid, kostab vali muusika, ka öösi, mille tagajärjel naabrid ei saa magada. Pidev lärm ja liikumine trepikojas, s.h ka öösi. Korteriühistu juhatuse saab tihti majaelanikelt kaebusi kostja tegevuste peale. Paljudel kordadel kutsusid naabrid politseid, kuid see ei mõjutanud kostjat. Naabrite ja juhatuse liikmete märkustele reageerib kostja agressiivselt. **Kohus rahuldab sundvõõrandamise nõude.**

² Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium, kohtuasi nr 2-20-8225 p 9.5.

erinevat kulude jaotust kehtestada, kuna erinev kulujaotus toob olemuslikult kaasa selle, et osad korteriomanikud peavad maksma rohkem ja osad vähem, kui seadusjärgse jaotamise korral. Samas näeb KrtS § 40 lg 2 selgelt ette võimaluse selliseks tagajärjeks. Vastupidine seisukoht tooks kaasa selle, et sisuliselt ei oleks üldse võimalik põhikirjas seaduses sätestatust erinevat kulude jaotust määrata.

Samas toome riskina välja, et selliste kulude arvutamine võib olla mõnevõrra keerukas. Kui võtta näiteks prügiteenuse eest kulude kandmine ja öelda, et korteriomanik peaks kandma suuremaid kulusid selles osas, sest tegeleb lühiajalise korteri üürimisega, siis mis alusel me tuvastame, et kolmeliikmeline pere, kes elab kahetoalises korteris, toodab nädala jooksul vähem prügi kui lühiajalised kolm üürniku, kes elavad samas korteris nädala. Tõenäoliselt sõltub üürnike arvust, aga selle vahe arvutamine on äärmiselt keeruline. Teemaks võiks eelkõige olla nn „peokorter“ üheks ööks.

Toome välja, et põhikirja vastuvõtmisel ja muutmisel tuleb lisaks KrtS-s sätestatule arvestada ka mittetulundusühingute (MTÜS) sätetega, mis kohalduvad korteriühistule. KrtS § 20 kaudu kohaldub korteriühistule MTÜS § 19 lg 1 p 1, mille kohaselt kuulub põhikirja muutmine üldkoosoleku pädevusse. Samuti kohaldub MTÜS § 23 lg 1, mille kohaselt on põhikirja muutmise otsus vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle 2/3 üldkoosolekul osalenud liikmetest või nende esindajatest ja põhikirjaga ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

Justiits- ja Digiministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigis põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marget Pae
juhataja

Lisa:

Tanel Kivi
tanel.kivi@justdigi.ee