Justiitsministeerium

info@just.ee

22.10.2025 nr KL-KL 114-25

**Märgukiri seoses kortermajade koduomanike kaitsetu olukorraga**

Austatud justiits- ja digiminister Liisa-Ly Pakosta. Eesti Omanike Keskliit (EOKL) pöördub Teie poole seoses korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud korteriühistu ja korteriomaniku vahelise vastutuse jaotusega korterelamus. 01.jaanuaril 2018 jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse üheks eesmärgiks oli lihtsustada korterelamutega seotud majandamisreegleid, sh korterelamuga seotud vastutust. Sellega seoses loodi asjaõigusliku korteriomandi juurde eraldiseisva õigusvõimega korteriühistu, mis tekkis erinevalt enne 2018 aastat kehtinud regulatsioonist kohustuslikus korras. Teiseks põhimõtteliseks korterelamuga seotud vastutuskontseptsiooni muutuseks oli norm, mis sätestab, et nõuded, mille kohta seadus näeb ette solidaarkohustuse, tuleb esitada korteriühistu vastu (KrtS § 34 lg 3). Korteriomanikule pidi selline lahendus andma ühelt poolt kindluse, et kui tema korteriomandile tekib kahju kaasomandis oleva korterelamu konstruktsiooni kaudu, siis hüvitab vastava kahju isik (korteriühistu), millel on terviklik kontroll korterelamus toimuva üle. Teiselt poolt tekkis korteriühistu näol kortermajas kindel instituut, mille pädevuses, vastutusel ja huvides on korterelamu ohutus seisundis hoidmine ja heaperemehelik majandamine. EOKL leiab, et siin on tegu hea näitega sellest, kuidas tasakaalustada üksiku korteriomaniku-, korteriomanike ühiseid-, korterelamutele teenust osutavate ettevõtete- ja avalikke huve nii, et kõik korterelamute majandamist mõjutavad osapooled saavad oma ülesandest ühtemoodi aru ja keskenduvad oma tegevusele ilma liigse bürokraatiata. Paraku on tänaseks kohtupraktika mõjul kujunenud kortermajades välja eelkirjeldatust täiesti erinev õiguslik olukord, kus korteriomanikel, korteriühistutel, korteriomanikele teenust osutavatel ettevõtetel ja järelevalveasutustel tuleb kulutada oma energiat ja ressurssi selleks, et üldse saada, kes mille eest korterelamus ning, **mille eest ei vastuta üldse mitte keegi**. Näiteks korterelamutes küllaltki sageli toimivatel juhtudel, kus üks korteriomand saab kahju kaasomandi eseme kaudu korterisse tunginud vee tagajärjel, ei kohusta valitsev kohtupraktika korteriühistut korteriomanikule tekkinud kahju hüvitama. Oma nõude korteriühistu suhtes maksma panemiseks tuleb korteriomanikul välja selgitada kahjujuhtumi asjaolud, mille puhul on liigne eeldada koostööd isikutelt, kes võivad kahju (või selle hüvitamise) eest vastutada. Kui viimaste näol on aga veel ka valitseva kohtupraktikaga kursis olevate isikutega, siis leiavad nad sealt lisaks ka veel universaalsed juhiseid kahju hüvitamisest keeldumiseks[[1]](#footnote-1).

EOKL leiab, et eelkirjeldatud olukord ei ole kooskõlas korteriomanike huvidega ega ka korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) eesmärguga, muuta korterelamute majandamine lihtsamaks ja parandada nende ohutust. Teeme sellega seoses ettepaneku algatada KrtS muutmine selliselt, et kõikide korteriomanditeks jaotatud hoone osadest tuleneva kahju eest, olgu need siis eriomandi eseme- või kaasomandi eseme koosseisus, vastutab korteriühistu. EOKL on valmis kaasa mõtlema ka kõikide alternatiivsete ettepanekute osas, mis lähtuvad liidu tõstatatud probleemist, kus kortermajade koduomanikud on kahjujuhtumi tekkimisel kaitsetus olukorras.

Lugupidamisega,

Andry Krass

Juhatuse esimees

1. Vt Riigikohtu määrus 2-21-11325, punktid 14-20 [↑](#footnote-ref-1)