



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Eesti Omanike Keskliit
andry.krass@omanikud.ee

Teie 11.11.2025
Meie 25.11.2025

nr KL-114-27
nr 10-4/9050-2

Vastus pöördumisele

Pöördusite 11.11.2025 Justiits- ja Digiministeeriumi poole seoses Riigikohtu Tsiviilkolleegiumi 09.05.2025 määruses nr 2-21-11325 toodud tõlgendustega ning palute selgitada, millist õiguslikku lahendust näeb ministeerium, tagamaks kahju tekkimise korral hüvitise maksmine kahjustatud korterite omanikele, kellele tekitatud kahju lähtus hoone ehitamise ajast seina sisse paigaldatud eriomandi esemest. Olete oma varasemas 22.10.2025 pöördumises teinud ettepaneku algselt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) muutmine selliselt, et kõikide korteriomanditeks jaotatud hoone osadest tuleneva kahju eest, olgu need siis eriomandi eseme- või kaasomandi eseme koosseisus, vastutab korteriühistu.

Justiits- ja Digiministeerium hindab tagasisidet seaduste rakendamisel tekkinud probleemidele ja võimalusel arvestame nendega, kuid Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul ei peaks iga kohtulahendi peale kohe hakkama seadust muutma. Selgitasime Teile oma 04.11.2025 (nr 10-4/8580-2) vastuses, et seaduse muutmist ei saa teha kergekäeliselt ning seadusmuudatuse võimalikul kavandamisel tuleb esmalt kindlaks teha ka kaasnev mõju. Seadusandluses ja selle rakendamise praktikas on oluline leida mõistlik tasakaal. Näiteks olukord, kus suurem (või kogu) vastutus peaks langema korteriühistule, tõstab omakorda kõikide korteriomanike rahalist panust korteriühistu eelarvesse, mis ei pruugi olla paljudele korteriomanikele aktsepteeritav. Kui aga suurem vastutus jääb korteriomaniiku kanda, ilma et korteriomaniik oleks rikkunud eriomandi korrashoiukohustust, ei pruugi ka siis tulemus olla õiglane ja proportsionaalne.

Meile ei ole meile laekunud infot, nagu oleks kohtupraktikas suuri probleeme korterelamutes tekkinud kahjude eest vastutuse küsimusega. Me ei nõustu Teile hinnanguga, nagu oleks Riigikohtu 09.05.2025 määruses nr 2-21-11325 toodud seisukohad vastuolus üldkehtivate moraalinormidega ja nagu oleksid nimetatud Riigikohtu lahendi järgselt korterimajade koduomanikud kahjujuhtumi tekkimisel kaitsetus olukorras. Oleme Teile juba selgitanud, et meie hinnangul ei võimalda Riigikohtu 09.05.2025 määrus nr 2-21-11325 järeldust, nagu sisalduksid seal "universaalsed juhiseid kahju hüvitamisest keeldumiseks." Nimetatud Riigikohtu määrus ja seal viidatud Riigikohtu lahendid tegelevad eelkõige siiski küsimusega, kes ja millal vastutab (sh olukorraga, millal vastutab korteriühistu). Näiteks leidis Riigikohus 19.03.2021 otsuses nr 2-18-13649 p-s 17, et "Korteriühistu vastutab üksiku korteriomaniiku suhtes oma korteriomandite kaasomandi osa eseme valitsemise kohustuse rikkumise korral KrtS § 12 lg 1 ja § 34 lg 2 ning VÕS § 115 jt alusel. KrtS § 34 lg 3 kohaldub juhtudel, kus korteriühistu ei ole oma kohustusi rikkunud, kuid kõik korteriomaniikud vastutavad solidaarselt kannatanule tekitatud kahju eest. Selliseks olukorras on nt korteriomaniike riskivastutuse juhtumid VÕS §-de 1056 ja 1059 järgi."

Märgime täiendavalt, et kui korteriomaniik ei taha tegeleda kahju väljanõudmise küsimustega, siis on võimalik ennast kaitsta selliste juhtumite vastu ka kindlustuse kaudu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Suik
Tsiviilõiguse talituse juhataja

Kadri Laud 5393 8988
Kadri.Laud@justdigi.ee

Suur-Ameerika 1 / 10122 Tallinn / +372 620 8100 / info@justdigi.ee/ www.justdigi.ee
Registrikood 70000898