



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Eesti Omanike Keskliit
andry.krass@kvatro.ee
omanikud@omanikud.ee

Teie 22.10.2025
Meie 04.11.2025 nr 10-4/8580-2

Vastus märgukirjale

Täname Teid pöördumise eest, milles juhtisite tähelepanu korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) rakendamisel ilmnunud probleemile ning tegite ettepaneku algetada korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) muutmise selliselt, et kõikide korteriomanditeks jaotatud hoone osadest tuleneva kahju eest, olgu need siis eriomandi eseme- või kaasomandi eseme koosseisus, vastutab korteriühistu.

Teie ettepanekus tõstatatud küsimus korteriühistu vastutusest korterelamu eri- ja kaasomandi osadest tuleneva kahju eest, on oluline. Mõistame Teie muret olukorra pärast, kus kehtiv kohtupraktika võib jätta korteriomani kahju korral ebakindlasse olukorda. Samas ei ole Justiits- ja Digiministeeriumile laekunud infot selle kohta, nagu oleks kohtupraktikas suuri probleeme korterelamutes tekkinud kahjude eest vastutuse küsimusega. 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 korteriomani 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 korteriomani vastutavad solidaarselt kannatanule tekitatud kahju eest. Selliseks olukorraks on nt korteriomani riskivastutuse juhtumid VÕS §-de 1056 ja 1059 järgi."

Justiits- ja Digiministeerium hindab tagasisidet seaduste rakendamisel tekkinud probleemidele ja võimalusel arvestame nendega. Samas selgitame, et seaduse muutmist ei saa teha kergekäeliselt ning pöördumises välja pakutud muudatuse ettepaneku võimalikul kavandamisel tuleb esmalt teha kindlaks kaasnev mõju. Peame oma töös arvestama ka seda, et Riigikogus 12. novembril 2020 vastu võetud "Õigusloomepoliitika põhialuste aastani 2030 heakskiitmine" punkti 6 kohaselt: "Seatakse sihiks, et aasta-aastalt väheneb õigusloome regulatiivne koormus tuntavalt. Selle saavutamiseks ei algetata uusi eelnõusid kergekäeliselt. Uued normid kavandatakse õige tasandi õigusakti ja üksnes siis, kui nende vajalikkus on veenvalt põhjendatud. Õigusliku reguleerimisega probleemide lahendamine on viimane abinõu, enne seda kaalutakse teisi võimalusi. Lahenduste väljapakkumisel hoidutakse ülereguleerimisest ja liigsest kiirustamisest."

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