Õiguskantsler

Teie 12.11.2025

Meie 17.12.2025 nr 6-1/252534/2509155

Kinnisasja õiglase väärtuse väljaselgitamisel rajatistega arvestamine

Austatud avaldaja

Palusite kontrollida, kas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 12 lõige 5 on kooskõlas põhiseadusega. Teie hinnangul on säte põhiseadusega vastuolus, kuna selle järgi võetakse kinnisasja väärtuse hindamisel arvesse üksnes sellel asuva hoone ehitusmaksumust, kuid rajatise ehitusmaksumust ei arvestata. Nii hoone kui ka rajatis on ehitised ja kinnisasja olulised osad. Järeldate, et sellest normist lähtudes ei pea omanikule tema kinnisasja avalikes huvides omandamise eest õiglast hüvitist maksma.

KAHOS § 12 lõikes 5 on sätestatud, et „hoonestatud kinnisasja väärtuse hindamisel lähtutakse kinnisasja turuväärtusest või maa turuväärtuse ning hoone kulumiga ehitusmaksumuse summast, olenevalt sellest, kumb on suurem. Kui kinnisasja füüsilisest isikust omanikult omandatakse kinnisasi, kus asub tema elamiseks kasutatav hoone, siis lähtutakse kinnisasja väärtuse hindamisel maa turuväärtuse ja hoone ehitusmaksumuse summast“.

Abstraktselt hinnates on kõnealune norm põhiseadusega kooskõlas. KAHOS § 12 lõige 5 on hoonestatud kinnisasja kohta käiv erisäte, see ei käsitle rajatisi. Samas ei saa seda sätet mõista ka nii, et kinnisasja õiglase väärtuse väljaselgitamisel ei tuleks rajatistega arvestada. Kinnisasja avalikes huvides omandamisel tuleb igal juhul selle eest maksta õiglast hüvitist. Õiglase hüvitise suurus lähtub üldjuhul kinnisasja turuväärtusest ning see sisaldab ka rajatise väärtust. Lisaks on seaduses muid sätteid, mis võimaldavad omanikule ka kahju korvata, kui kinnisasja turuväärtusest lähtumine ei oleks selleks piisav.

Põhiseadus ei nõua, et Riigikogu peaks kõiki kinnisasja osi – maad, hooneid, rajatisi jms – käsitlema hüvitise väljaselgitamise metoodikas ühtmoodi, ega sedagi, et igale vara liigile peaks ette nägema erireeglid. Riigikogul on hüvitamise metoodika kujundamisel avar otsustusruum, kuid tuleb silmas pidada, et omanikule tagataks õiglane hüvitis.

Hooned ja rajatised on erinevad ehitised, üldjuhul on hoonetel omanikule suurem tähendus. Kuigi võõrandataval maal võivad asuda nii hooned kui ka rajatised ning mõlemad on kinnisasja olulised osad, võib seaduses sätestada hoonestatud kinnisasja avalikes huvides omandamise kohta täpsemaid suuniseid.

KAHOS § 12 lõikes 5 on sätestatud hooneid puudutav erisus, juhul kui kinnisasja turuväärtus ei võimalda maksta omanikule tasu, mis oleks kooskõlas KAHOS § 12 lõikes 3 sätestatud põhimõttega. Selle põhimõtte kohaselt tuleb panna omanik olukorda, mis on võimalikult sarnane selle olukorraga, mis oleks siis, kui kinnisasja ei pea avalikes huvides omandama.

Õiguskantsleri Kantselei
Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

Riigikogu on pidanud silmas seda, et hoonestatud kinnisasja võõrandamisel võidakse piirata mitte ainult omandipõhiõigust, vaid ka kodu kaitse õigust (PS § 33). Eluhoone võõrandamise hüvitis peab inimesel võimaldama ehitada uue kodu, kuid pelgalt kinnisasja turuväärtusest lähtumine ei pruugi seda tagada. Nii saab järeldada selle sätte juurde kuuluvast seletuskirjast (seaduseelnõu 144 SE muudatusettepanekute loetelu).

Seega on Riigikogu pidanud vajalikuks sätestada sõnaselgelt, et kui riik omandab avalikes huvides eluhoone, siis võetakse õiglase väärtuse väljaselgitamisel arvesse maa turuväärtust ja samasuguse hoone ehitusmaksumust. Muude hoonete võõrandamisel võetakse aga arvesse selle kulumiga korrigeeritud ehitusmaksumust ja maa turuväärtust, kui kinnisasja turuväärtus oleks muidu väiksem.

KAHOS § 12 lõike 5 käsitleb vaid hoonestatud kinnisasja erisust. See säte ei keela kinnisasja õiglase väärtuse väljaselgitamisel arvestada ka rajatise ehitusmaksumust. Kinnisasja õiglase hüvitise väljaselgitamisel tuleb järgida seaduse üldisi nõudeid ja hüvitada omanikule kahju (KAHOS § 12 lg 1, § 13), pidades eriti silmas KAHOS § 12 lõikes 3 sätestatud põhimõtet.

Üldjuhul kajastub rajatiste väärtus kinnisasja turuhinnas. Peale selle tuleb hüvitada ka otsene varaline kahju (KAHOS § 13), mis võib väljenduda ka selles, et omandataval kinnisasjal tehtud parendused (nt sellele ehitatud rajatised) muutuvad kasutuks. KAHOS § 13 lõike 1 ja lõike 2 sissejuhatava lauseosa tõttu võib seda küll tõlgendada tingimusena, mis kehtib üksnes kinnisasja äralõike omandamise korral. Samas pole arusaadavat põhjendust, miks ei võiks samu põhimõtteid järgida siis, kui omandatakse kinnisasi tervikuna.

Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ kohaselt tulebki kinnisasja hinnata tervikuna, arvestades kõiki selle olulisi osi (§ 5), ning kinnisasja hindamisel kasutada turu-, tulu- ja kulupõhist meetodit (§ 9). Määruse 4. peatükis on käsitletud kinnisasja hindamist hüvitamise eesmärgil ning selles sätestatu ei piira rajatiste väärtusega arvestamist.

Seega ei välista KAHOS § 12 lõige 5 põhiseadusega kooskõlalist lahendust. Riigikohus on korduvalt selgitanud, et kui normi on võimalik tõlgendada ja rakendada põhiseadusega kooskõlas, siis ei ole norm põhiseadusega vastuolus (vt nt RKÜKo 22.02.2005, 3-2-1-73-04, p 36). KAHOS § 12 lõige 5 ei välista põhjendatud juhtudel ka rajatise väärtusega arvestamist.

Kui leiate, et Teid puudutaval juhtumil ei ole kinnisasjal asuvate rajatiste väärtust sobivalt arvesse võetud, saate pöörduda oma õiguste kaitseks kohtusse. Kohtult saate taotleda ka asjassepuutuva õigusnormi põhiseadusvastaseks tunnistamist. Kohus arvestab üksikjuhtumi asjaolusid ja kontrollib, kas normi on rakendatud põhiseaduspäraselt.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee