



Õiguskantsler

Teie 19.01.2024 nr

Meie 05.03.2024 nr 6-1/240272/2401385

## **Korteriühistu kaasamine ehitusteatise menetlusse**

Lugupeetud avaldaja

Küsisite õiguskantsleri hinnangut, kas korteri rekonstrueerimisel (ümberehitamisel) peaks kaasama ehitusteatise menetlusse ka korteriühistu või teised kaasomanikud. Teie sõnul kinnitati Tallinna Linnavalitsuse korraldatud seminaril, et korteri rekonstrueerimisel ehitusteatise menetlusse kaasomanikke ega korteriühistut ei kaasata.

Korteriühistud tuleb ehitusteatise ja ehitusloa menetlusse kaasata korterite rekonstrueerimisel. [Ehitusseadustiku](#) (EhS) § 12 lõige 3 näeb ette, et ehitamisel peab arvestama ehitamisest mõjutatud isikute õigusi ning rakendama abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu. Nende isikute õigusi saab tõhusalt kaitsta sellega, kui kaasata ehitusteatise menetlusse korteriühistute kaudu ka teisi kaasomanikke. Korteri rekonstrueerimist tuleb eristada tavapärasest remondist, mille korral alati ei ole vaja ehitusteatist esitada.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet kinnitas, et ehitusteatise menetlusse kaasatakse alati ka korteriühistud, kuid mitte kõiki korteriomanikke eraldi, sest see oleks liiga kulukas, võtaks aega ja selle lisandväärtus oleks väike. Korteriühistul on üldjuhul kõigi majaelanike kontaktid ning ühistu võib korterite ümberehitamisest teavitada korteriomanikke, keda ümberehitus mõjutab.

Seega vastab Tallinna Linnaplaneerimise Ameti praktika EhS § 12 lõikes 3 sätestatud nõuetele. Kui peaks siiski ette tulema olukordi, kus korteriühistuid ei kaasata, siis palun teatage sellest õiguskantslerile.

## **Korteriühistu kaasamine korteri rekonstrueerimisel**

1. Korterite rekonstrueerimisel tekib tihti küsimus, kuidas eristada korteriomandite eriomandit kaasomandist. Ennekõike kerkib probleem siis, kui korteriomanik on otsustanud ümber ehitada tegelikult kõikide korteriomanike kaasomandisse kuuluva osa (nt keldri, tehnosüsteemid vms). Korteriomanikud ei tea sageli, kas ümber ehitatakse eriomand või kaasomandi osa või kas tegemist on ümberehitamisega (rekonstrueerimisega) EhS-i tähenduses, mille kohta on vaja linnale esitada kas ehitusteatis või taotleda linnalt ehitusluba.

2. [Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse](#) (KrtS) § 4 lõike 3 kohaselt ei ole eriomandi ese hoone ja selle osad ega hoone püsimiseks või ohutuse tagamiseks või korteriomanike ühiseks

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. [info@oiguskantsler.ee](mailto:info@oiguskantsler.ee) [www.oiguskantsler.ee](http://www.oiguskantsler.ee)

kasutamiseks vajalikud seadmed ka siis, kui need asuvad eriomandi esemeks oleva hoone reaalosa piires. Korteriomandi ümberehituse korral tuleb igal juhul kaaluda, kas ümber hakatakse ehitama kaasomandisse kuuluvat ehitise osa, mille jaoks tuleb saada teiste kaasomanike kooskõlastus, või on tegemist ümberehitamisega EhS § 4 lõike 3 tähenduses, mille korral tuleks esitada ehitusteatis või taotleda luba.

3. Riigikohus on leidnud, et korteriomanike kaasomandis on kõik seinad, s.o nii välis- kui ka siseseinad, sõltumata sellest, kas need asuvad korteriomandi eriomandis või mitte. Seega on ka korteriomandi eriomandi piiridesse jäävasse seinavause tegemiseks (või lammutamiseks) vaja küsida kõikide kaasomanike nõusolekut juhul, kui tegemist on asja olulise muutmisega ([RKTKo 27.03, 3-2-1-155-14, p 13](#)). Riigikohus on pidanud korteriomanike kaasomandisse kuuluvaks ka korteriomandite ühiseks kasutamiseks vajalikke seadmeid, mis on üks tervik ning mida ei saa jaotada osadeks (ühiskommunikatsioonid, sh kanalisatsiooni- ja tarbeveesüsteemid ([RKTKo 27.03, 3-2-1-155-14, p 12](#); [RKTKo 11.12.2013, 3-2-1-129-13, punktid 45 ja 48](#)). Lisaks on teistel kaasomanikel õigus nõuda, et kõik korteriomaniikud kasutaksid oma korteriomandi reaalosa (eriomandit) vastavalt kasutusloale ning ehitise kasutamise otstarbele ([RKTKo 17.06.2015, 3-2-1-3-15, p 13](#)).

4. Kui tegemist on isegi korteriomandi eriomandiga, ei tohi ümberehitustöödega kahjustada hoonet kui tervikut (sh selle kasutusotstarvet) ning selle püsimiseks, ohutuse tagamiseks või ühiseks kasutamiseks vajalikke seadmeid. Kuna korteri ümberehitamisel võidakse siiski ka varjatult kahjustada kaasomandi eset (varisemis- ja tuleoht, vee- ja niiskuskahjustused), siis on oluline ka väiksema ümberehituse korral kaasata korteriühistu. Korteriühistu kaasamisel tuleb arvestada, et kinnisasja kaasomanikud on korteriomaniikud, mitte korteriühistu.

5. Ehitusteatise esitamisel peab menetlusse kaasama korteriühistu. Igat korteriomaniikku ei ole alati vaja eraldi kaasata (v.a kaasomanike kokkuleppe vajaduse korral), sest korteriühistu esindab välissuhetes korteriomaniikke. Kui menetlusse kaasatakse juba korteriühistu, siis peab see tagama, et korteriomaniikud saaksid menetlusest aegsasti teada. Korteriühistu esindussuhe ei piira aga iga korteriomaniiku kui kinnisasja kaasomaniku õigust menetluses arvamust avaldada ega tema kaebeõigust.

6. Õiguskantsleri nõunik küsis selgitusi ka Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt ja Korteriühistute Liidult. Mõlemad kinnitasid, et ehitusteatise menetlusse kaasatakse vähemalt Tallinnas alati korteriühistu.

7. [Ehitusseadustiku seletuskirjas](#) on märgitud, et „seega võib ehitusloa andmise menetlusse kaasata korteriühistu ja igat korteriomaniikku ei pea eraldi kaasama, sest korteriühistu esindab välissuhetes korteriomaniikke. Kui menetlusse kaasatakse korteriühistu, peab viimane pingutama, et korteriomaniikud saaksid käimasolevast menetlusest aegsasti teada“. Linnaplaneerimise Amet leidis, et arvestades seda, kui palju esitatakse Tallinnas asuvate kortermajade korterite ümberehituse kohta ehitusteatisi, on selline lahendus optimaalne.

### **Ehitusjärelvalve korraldus korteri rekonstrueerimisel**

8. Kohaliku omavalitsuse üks ülesanne on teha riiklikku järelvalvet ehitiste ja ehitamise nõuetele vastavuse üle (EhS § 130 lg 2 p 2). Nende nõuete kohaselt peab ehitise olema ohutu kogu selle kasutusea vältel (EhS § 11 lg 1), ehitamine peab vastama ehitusprojektile (EhS § 12 lg 1) ja ehitamisel tuleb rakendada abinõusid teiste isikute õiguste ülemäärase kahjustamise vastu (EhS § 12 lg 3). Ehitise või ehitamine on ohutu, kui see ei põhjusta ohtu inimesele, varale või keskkonnale (EhS § 8 teine lause).

9. Ehitusteatist nõutakse selliste tööde tegemiseks, mida avalik võim tingimata ei pea eelnevalt kontrollima, kuid põhjendatud vajadusel võib seda teha. Ehitusluba nõutakse seevastu selliste tööde tegemiseks, mis tingimata eeldavad eelnevat avaliku võimu kontrolli. Ehitusteatise menetlus üksnes annab kohalikule omavalitsusele võimaluse eelnevalt hinnata, kas on vaja nõudeid esitada (EhS § 36 lõiked 5, 6).

10. Kui nõudeid esitada ei ole vaja, siis võetakse ehitusteatis vaikimisi teatavaks. Seetõttu tuleb ehitamisest mõjutatud isikute õiguste paremaks tagamiseks kaasata korteriühistu. Kohaliku omavalitsuse roll nõuete esitamise vajaduse hindamisel piirdub eelkõige avalik-õiguslike nõuete järgimise tagamisega. Omavalitsusel tuleb hinnata ka seda, kas ehitise või ehitamisega ei kaasne mõjutatud isikutele (sh kaasomanikele) püsivat negatiivset mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada (EhS § 44 p 4).

11. Võib juhtuda, et kohalik omavalitsus nõustub ehitusteatisega ja rikub sellega teatise vaidlustanud isiku õigusi. Sellisel juhul tuleb kohalikul omavalitsusel isiku õigused tagada riikliku järelevalve meetmetega. EhS § 36 lõike 5 punkti 4 kohaldamisel võib kohalikul omavalitsusel tekkida vajadus selgitada ka kaasomanike vahelisi suhteid. Riigikohtu halduskolleegium on rõhutanud ([RKHKm 3-17-1859, p-d 15 ja 20](#)), et ka ehitusteatise menetluses tuleb pädeval asutusel arvestada ehitise ja selle kasutamise mõju teistele isikutele.

12. Kui ehitamisele esitatavate avalik-õiguslike nõuete rikkumine kahjustab naabrite (nt elamu kaasomanike) õigusi, tuleb pädeval asutusel algatada uus kontroll. See ei tähenda, et kohalik omavalitsus peaks hakkama lahendama poolte tsiviilõiguslikke vaidlusi selle üle, kas projektis ettenähtud kaasomandi eseme ümberehitused on lubatud kaasomaniku tahte vastaselt. Kohalik omavalitsus võib ehitusteatisega nõustuda, kuid ehitise kaasomanikud ei pruugi sellega nõus olla. Kaasomanike nõusolek võib ehitamiseks olla vajalik ([RKHKo 18.12.2019, 3-17-1859, p 20](#)).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise