

# ASJAÕIGUSSEADUSE JA TSIVIILKOHTUMENETLUSE SEADUSTIKU MUUTMISE SEADUSE EELNÕU SELETUSKIRI

## 1. Sissejuhatus

Viimaste aastakümnete jooksul aset leidnud rahvastiku vananemine, inimeste koondumine suurematesse linnadesse ning ulatuslik väljaränne on tekitanud teatud Eesti piirkondades mitmeid sotsiaalmajanduslikke probleeme, sh on selle tendentsi tagajärjel tekkinud elanikest pooleldi tühjaks jäänud korterelamud, mille haldamine käib majas elavatele korteriomanikele aina suurenevate kommunaalmaksete võlgade tõttu üle jõu. Esmatasandil üksnes eraõigusliku suhtena käsitatav probleem on teatud kohaliku omavalitsuse üksustes inimeste makseraskuste süvenemise tõttu kasvanud laiemaks sotsiaalseks probleemiks.

Ehkki kehtiv õigus pakub korteriühistule võlgnikest tingitud probleemide lahendamiseks mitmeid võimalusi, on arutelude käigus tuvastatud vajadus kahe täiendava, seadusemuudatust eeldava meetme vastu. Nendeks on korteriühistutele paindlikuma võimaluse loomine riigilõivu tasumiseks võlgniku vastu hagi- või hagita menetluse alustamiseks kohtusse avalduse esitamisel ning kohaliku omavalitsuse üksuse kinnisomandist loobumise õiguse piiramine. Lisaks reguleeritakse eelnõus selgemalt ka küsimus, millises menetluses lahendatakse korteriühistu majandamiskulude nõue.

Nimetatud meetmed koosmõjus Vabariigi Valitsuse tegevus- ja rahastamiskavas esitatud tegevustega loovad kohalikele omavalitsustele ja korteriühistutele soodsama keskkonna võlgadega tegelemiseks, nende likvideerimiseks ning miks ka mitte ennetamiseks.

### 1.1. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu on ette valmistanud Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna eraõiguse talituse juhataja Indrek Niklus ([Indrek.Niklus@just.ee](mailto:Indrek.Niklus@just.ee), 620 8210) ja sama talituse nõunik Vaike Murumets ([Vaike.Murumets@just.ee](mailto:Vaike.Murumets@just.ee), 620 8263). Seletuskirja on koostanud Indrek Niklus, Vaike Murumets, avaliku õiguse talituse nõunik Mirjam Rannula ([Mirjam.Rannula@just.ee](mailto:Mirjam.Rannula@just.ee), 620 8195), Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna elamumajanduse valdkonna juht Regina Michaelis ([Regina.Michaelis@mkm.ee](mailto:Regina.Michaelis@mkm.ee), 625 6483) ning Rahandusministeeriumi riigihalduse ja avaliku teenistuse osakonna projektijuht Dmitri Moskovtsev ([Dmitri.Moskovtsev@fin.ee](mailto:Dmitri.Moskovtsev@fin.ee), 611 3175). Eelnõu mõjude osa analüüsi koostamises osales Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse nõunik Joel Kook ([Joel.Kook@just.ee](mailto:Joel.Kook@just.ee), 620 8248). Eelnõu on keeleliselt toimetanud õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse toimetaja Mari Koik ([mari.koik@just.ee](mailto:mari.koik@just.ee), 620 8270).

### 1.2. Märkused

Eelnõuga muudetakse järgmiste seaduste järgmisi redaktsioone:

- 1) asjaõigusseadus (RT I, 29.06.2018, 1);
- 2) tsiviilkohtumenetluse seadustik (RT I, 04.07.2017, 4).

Eelnõu vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu koosseisu häälteenus, kuna muudetakse põhiseaduse § 104 lõike 2 punktis 14 nimetatud seadust (tsiviilkohtumenetluse seadustik).

## 2. Eelnõu eesmärk

Kõnesoleva eelnõu eesmärgiks on parandada õiguslikku olukorda, pakkudes ühelt poolt korteriühistutele võimaluse rahaliste kohustuste minimeerimiseks võlgniku vastu hagi esitamisel ning teisalt välistades kohaliku omavalitsuse jaoks võimaluse anda riigile üle omand ja seega vältida omanikuks olemisega kaasnevaid kohustusi, mõjutades seeläbi kohalikke omavalitsusi probleemi võimaliku süvenemisega juba varakult tegelema.

2016. a oli selge, et riik peab korteriühistute võlgnevusest tekkinud eskaleerunud probleemi sekkuma ja pakkuma selgeid lahendusi, mistõttu kutsus majandus- ja kommunikatsiooniminister kokku töörühma. Töörühm koosnes eri ministeeriumide ja huvirühmade esindajatest ning selle eesmärgiks oli analüüsida korteriomanike võlgadest tingitud soojusvarustuse katkestamise probleemistikku ning võimalikke lahendusi, sh olemasoleva õigusliku regulatsiooni piisavust ja selle ülevaatamise vajadust.

Töörühma töö tulemusena esitati 2017. a Vabariigi Valitsusele otsustamiseks tegevus- ja rahastamiskava. Kavandatavad tegevused on järgmised.

1) Elamupiirkondade ruumiline ümberplaneerimine, arvestades rahvastikutrende. Probleemi pikaajaliseks jätkusuutlikuks lahendamiseks on vaja planeeringulist sekkumist. Rahvastiku vähenemisega seoses tuleb keskselt suunatuna kohandada ka elukeskkonda. Ruumilise planeerimise kaudu on võimalik määrata üldised reeglid kohalikele eeldustele vastava hoonestuse, välisruumi ja infrastruktuuri, nende vajadustele vastavaks kohandamise ja kompleksse lahenduse rakendamise kohta. Selleks tuleb koostada üleriigiline ülevaade probleemi ulatusest ning piirkondlikest iseärasustest, vajaduse korral teha KOVidele ettepanekuid ehitatud keskkonda sobivate üld- ja teemaplaneeringute algatamiseks ja koostamiseks ning järelevalve teostamisel arvestada kohandava planeerimise põhimõtete järgimisega ja planeeritud elukeskkonna kvaliteediga.

2) Vajalik on nõustamine ja juhendamine elamupiirkondade ümberplaneerimisel, omandiküsimuste lahendamisel, korteriühistu majandamist puudutavate probleemidega, sh võlgadega tegelemisel, elanike ümberasustamiseks vajalike toimingute ja tehingute tegemisel, hoonete rekonstrueerimisel ning lammutamisel, sh õigusabi osutamine, ruumilise planeerimise alane ja ehitustehniline nõustamine, nõustamine hoolekandeprobleemidega tegelemisel, elamumajanduse toetusmeetmete alane nõustamine, kohaliku omavalitsuse üksuste nõustamine kahaneva rahvastikuga piirkondades üldplaneeringute koostamisel.

3) Vajalik on elamuvaldkonna toetusmeetmete täiendamine ja väljatöötamine. 2017. aastast on kohalikel omavalitsustel võimalus taotleda toetust munitsipaal-üürielanike püstitamiseks ja rekonstrueerimiseks. Kortereelanike renoveerimise hoogustamiseks tuleb töötada välja tehnosüsteemide ja konstruktsioonide rekonstrueerimise toetus korteriühistutele, mida oleks võimalik rakendada ka vähem atraktiivse kinnisvaraturuga piirkondades, kus ei ole seni rekonstrueerimistoetust kasutatud.

Korraldatud on arvukalt kohtumisi huvigruppide esindajatega.

1) 05.05.2017 ümarlaud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Tartu Regiooni Energiaagentuuri eestvedamisel, kus arutati tühjenevate kortereelanike ja eluruumide riigile loovutamise problemaatikat.

2) 19.09.2017 II elamumajanduse ümarlaud, mille eesmärk oli jätkata arutelu kohaliku omavalitsuse üksuses elamumajanduse korraldamisega seotud temade üle. Eelkõige

keskendus ümarlaud elamumajanduse korraldamisega seotud probleemidele ja nende lahendustele Kohtla-Järvel, Kiviõlis ja laiemalt Ida-Virumaal.

3) 28.11.2017 III elamumajanduse ümarlaud, kus arutati kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusesse elamumajanduse probleematika lisamist.

4) 27.03.2018 IV elamumajanduse ümarlaud, kus jätkati arutelu hoonefondi energiatõhusust puudutavate teemade üle. Arutati koostöö võimalusi riigi, kohaliku omavalitsuse, korteriühistu, ettevõtete ja teiste poolte vahel eesmärgiga vahetada kogemusi tänapäevase elu- ja ettevõtluskeskkonna ning energiatõhususe nõuete järgimise alal nii olemasolevate hoonete renoveerimisel kui ka uute ehitamisel.

5) 20.06.2018 V elamumajanduse ümarlaud, kus informeeriti osalejaid kahaneva rahvastikuga piirkondade tegevuskavast ja toetusmeetmetest, anti ülevaade eri ministereeriumide tehtavatest tegevustest, mis on seotud elamumajanduse korraldamisega kohaliku omavalitsuse üksustes, sealhulgas tutvustati kavandatavaid seadusemuudatusi.

Kõnesolev eelnõu on üks osa tegevuskavas kajastatud tegevustest.

### **3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs**

Elamumajanduse korraldamise ja elutähtsate teenuste toimimise kontekstis on probleemistiku kirjeldus järgmine. Väheneva rahvaarvuga kasvab tühjade korterite arv, mille tulemusel süvenevad turutõrked eluasemeturul, kinnisvara väärtus väheneb, see toob endaga kaasa väheneva nõudluse eluruumide järele. Väheneb tõenäosus vara võõrandamiseks, väheneb motivatsioon investeerida elamufondi, elamufondi seisukord halveneb, kasvab inimeste rahulolematus ning kasvavad omanike ja korteriühistute võlad, sh võrguteenuste pakkujate ees. Sellest tulenevalt väheneb ka maksejõuliste koduomanike motivatsioon maksta teiste võlgu ja täita oma kohustusi. Eri protsesside pikkusest (ära olevate koduomanike otsimine, menetlusprotsesside, nagu kohtu- ja pärimismenetluse pikkus jms) tingituna korteriühistute võlad kasvavad, korteriühistute võlgade kasvades on pärsitud elutähtsate teenuste toimimine. Osa tühjadest korteritest läheb omaniku surma järel pärimismenetluse käigus omavalitsusele, kes hakkab otsima võimalusi, kuidas probleemsetest korteritest vabaneda. Võlgades korteriomanikele pakub ajutist leevendust korteriomandist loobumine riigi kasuks, kuid pikemas perspektiivis ei lahenda see probleemi.

Sarnane areng suuremates maakondlikes ja piirkondlikes keskustes asuvates paneel- ja telliselamutes toob kaasa probleemide ulatusliku laienemise ja negatiivse mõju paljudele leibkondadele. Ulatusliku eluruumide erastamise tulemusena on avaliku sektori omandis alla 2% eluruumidest, mis omakorda pärsib kohaliku omavalituse üksuste võimekust korraldada elamumajandust ning aidata leibkondi, kes elavad probleemsetes korterelamutes.

Eestis on üle 650 000 eluruumi, millest ligi 450 000 moodustavad korterid. Püsielanikega kortereid on 385 000, püsielaniketa kortereid ligi 56 000. 2013. aastal Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt tellitud uuringus toodud prognoos näitab, et 2030. aastaks on Eestis ligi 1000 probleemset korterelamut<sup>1</sup>. See tähendab, et kui probleemiga ei tegeleta, tühjeneb järk-järgult ligi 5% korterelamutest ja on oht, et riigile loovutatavate korterite

---

<sup>1</sup> Probleemne korterelamu on kolme ja enama korteriga elamu, milles on tühjad vähemalt 25% korteritest (2013. a MKM tellitud uuring: Kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemsetest).

maht suureneb igal järgneval aastal. Kõige rohkem on probleemseid korterelamuid Ida-Viru ja Valga maakonnas. Seejuures Ida-Viru maakonnas on enam suuremaid kui 1200 m<sup>2</sup> eluruumipinnaga paneelilamuid. Valga maakonnas on ülekaalus alla 800 m<sup>2</sup> eluruumipinnaga, st väiksemad korterelamud, mis asuvad miljööväertuslikel aladel ja millest osa on muinsuskaitse alused puidust korterelamud, kus puuduvad sageli tänapäevased elamistingimused ning mille taastamine ja kaasajastamine eeldab kinnisvarahindade mõttes ebaproportsionaalselt suuri investeeringuid.

2016. aasta lõpus ja 2017. aastal on kasvanud korterite loovutamine riigile. Ligi pooled sel ajal riigile loovutatud korteritest asuvad Kohtla-Järvel, aga loovutatud on ka teistes kahaneva rahvastikuga piirkondades asuvaid eluruume. Loovutajaks on nii omavalitsused, eraisikud, juriidilised isikud kui ka korteriühistud. Riigile loovutatud korterid asuvad valdavalt probleemsetes korterelamutes:

- u 20% korteritest asuvad elamiskõlblikes või rekonstrueerimiskõlblikes korterelamutes;
- u 30% asuvad lammutamist vajavates tühjades korterelamutes;
- u 50% asuvad korterelamutes, mille seisukord on halb ja milles on palju tühje kortereid.

Praegu riigi valitsemisel olevate korterite ülalpidamiskulud jäävad 2017. aastal suurusjärku 50 000 eurot. Kuna korterite riigile loovutamise tendents on süvenev, siis probleemi kasvamisel võivad aastate jooksul Eesti eri piirkondades asuvate riigile loovutatud korterite kulud hakata ulatuma märksa suuremate summadeni aastas.

Riigivaraseaduse (RVS) § 7 sätestab, et AÕS § 126 alusel riigi poolt omandatud kinnisasja valitseja määrab Vabariigi Valitsus. Kuni Vabariigi Valitsus ei ole valitsejat määranud, on nimetatud riigivara valitsejaks Rahandusministeerium. Probleemi olemust arvestades ei ole kohalikel omavalitsustel ega riigi institutsioonidel vajadust pooltühjades korterelamutes paiknevate korterite järele. Samuti ei ole selliseid kortereid vaja korteriühistutel. Sellest tulenevalt on kahaneva rahvastikuga piirkondades vaja korteriühistute, kohaliku omavalitsuse ja riigi koostöös leida lahendus: pooltühjade korterelamute asemel peaksid tekkima terviklikult asustatud korterelamud ning tühjad korterelamud tuleks lammutada. Sellistes piirkondades tuleb alustada elamupiirkondade ümberplaneerimist tegelikele vajadustele vastavaks.

Ehkki kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne korraldada oma haldusterritooriumil elamu- ja kommunaalmajandust ning sotsiaalteenuseid, on tühjenevate korterelamute probleem viimaste aastate jooksul kasvanud sedavõrd ulatuslikuks, et selle lahendamine vajab samme riiklikul tasandil.

Olemasolevate lahendusmeetmete kasutamise võimalikkuse saab jaotada piirkondlikult kolmeks:

- 1) kasvava elanikkonnaga piirkonnad, kus esineb üksikuid probleemseid korterelamuid või korterielamupiirkondi ning kus omavalitsusel või korteriühistule teenuseid osutaval ettevõtjal on teoreetiline võimekus olukord lahendada, ent on potentsiaalne oht probleemi süvenemiseks;
- 2) kahaneva elanikkonnaga kohaliku omavalitsuse üksused, mida iseloomustab korterelamute tühjenemine väljarändest, tööpuudusest või turuolukorrast tingitud põhjustel, võlgade probleem jätkub igal aastal ja on oht probleemi süvenemiseks;
- 3) probleemsed elamupiirkonnad ja linnaosad väiksemates kohaliku omavalitsuse üksustes, kus on korteriühistuid, mis on võlgade tagajärjel kaugküttesüsteemist lahti ühendatud, aastate lõikes

on näha probleemi süvenemise tendentsi, on oht kriisiolukorra tekkimiseks ning kohalikul omavalitsusel ja võrguettevõtjatel on vähene võimekus või huvi probleemiga tegeleda.

Probleemi mitmekülgus ja vajadus erinevate lahendusmeetmete samaaegseks rakendamiseks tuleneb asjaolust, et igas piirkondliku jaotuse alusel defineeritud grupis võib esineda kõiki nimetatud kolme tüüpi võlgnikke. Näiteks suure väljarände ja kahaneva elanikkonnaga piirkondades võib esineda korterelamuid, kus korteriühistu tervikuna saab võlglaste vähesuse või arveid tasuvate korteriomanike maksejõulisuse toel hakkama ning soojaettevõtja või veeettevõtja ees võlgu ei jää. Teisest küljest võib esineda ka korterelamuid, kus valdav osa korteriomanikest on oma korterist jäädavalt lahkunud ja/või võlgnikel ning korteriühistul puuduvad vahendid soojaettevõtjatele ja teistele teenuseosutajatele tasumiseks. Probleemi mitmekülguse tõttu sõltub selle lahendamine kõigi osapoolte, nii korteriomanike, korteriühistute, kommunaalteenuste osutajate, kohalike omavalitsuste kui ka riigiasutuste tegevusest. Eeltoodut arvesse võttes on vaja leida igale piirkonnale ja igale korterelamule sobivaim lahendus.

Kommunaalkulude võlad on probleem, mille tekkimist tuleb ennetada ning esimeste võlgnevuste ilmnemisel tuleb neile kohe tähelepanu pöörata. Vastasel juhul süveneb oht, et võlg kasvab, tuues esmajoones kaasa takistused korteriühistu tavapärasel majandustegevuses. Olukorra ilmestamiseks sobib näide, kus korteriühistul ei ole enam võimalik võlgnike puudujäävate maksete katmise vajaduse tõttu remonditöid teha. Kui võlgadele nende tekkides tähelepanu ei pöörata, ei ole neid peagi enam kogunenud reserve arvelt võimalik katta ning seda tuleb teha ülejäänud korteriomanikel. Kui ka viimased seda ei tee, võibki tekkida olukord, kus teenusepakkuja kogu korterelamule teenuse osutamise katkestab. See võib omakorda, iseäranis väga madala turuväärtusega korterite puhul, viia järgmiste elanike lahkumiseni, mille tulemusel ei ole korterelamusse alles jäänud korteriomanikel peagi enam rahaliselt võimalik teiste korteriomanike üha suurenevaid kommunaalvõlgasid tasuda, misjärel, olenevalt piirkonnast, võivad võlad ületada korteriomandite väärtuse. Kirjeldatud viisil satub korteriühistu olukorda, kus selle iseseisev eesmärgipärane majandamine ei ole enam võimalik. Tänapäevani on nii võlgnevuste likvideerimisest huvitatud korteriühistud kui ka üksikud eesrindlikud korteriomanikud püüdnud võlgnikest korteriomanike maksekäitumise normaliseerimiseks kasutada tsiviilõiguslikke vahendeid, mille teostatavus olenevalt kohaliku kinnisvaraturu omadustest, piirkonna demograafilisest profiilist ja konkreetse võlgniku tüübist võib osutada keeruliseks.

Kehtiv õigus kehtestab probleemide lahendamiseks järgmised võimalused:

- 1) korteriomanikule võlgnevuse meeldetuletamine;
- 2) võlgnike andmete avaldamine;
- 3) võla tasumise nõudmine kohtumenetluses;
- 4) korteriomanike poolt võlgnikule korteriomandi võõrandamise nõude esitamine;
- 5) korteriühistu maksevõimet taastava majanduskava kehtestamine;
- 6) kaugküttest loobumine ja seaduslik üleminek alternatiivsele küttesüsteemile;
- 7) äraolija varale hooldaja määramine;
- 8) võlglasega maksegraafiku sõlmimine;
- 9) omaniku poolt korteriomandi vabatahtlik võõrandamine;
- 10) korteriomandist loobumine;
- 11) sotsiaalteenused ja -toetused;
- 12) enampakkumisel oleva korteri omandamine kohaliku omavalitsuse üksuse poolt;
- 13) elanike ümberasustamine tühjenevatest majadest perspektiivikamatesse majadesse;
- 14) võrguettevõtja ja korteriühistu vahel võla tasumise tingimustes kokkuleppe saavutamine;
- 15) koostöö korteriühistute ja kohaliku omavalitsuse üksustega, informeerimaks osapooli võlga seotud õigustest ja võimalustest;
- 16) tehnilise võimaluse olemasolul korteriomanike poolt võrguettevõtjaga eraldi müügilepingute sõlmimine;
- 17) võrguühenduse katkestamise plaanist teavitamine võrguettevõtja poolt;
- 18) võrguühenduse katkestamine / sisse lülitamata jätmine võrguettevõtja poolt.

Suurem osa praegusest õiguskorrast tulenevaid võlgnike probleemiga tegelemise võimalikke meetmeid on piirkondlikult universaalsed selles, et kõikjal leidub võlgnikke, kelle puhul meetmed toimivad. Samas on aga probleemsemate (kahaneva elanikkonna ja suure hulga tühjenevate korterelamutega) piirkondade eripäraks nende võlgnike suur hulk, kelle puhul enamik meetmeid ei toimi, tuues sageli kaasa olukorra, kus meetmeid isegi ei püüta tulutult tehtavate rakendamiskulude suuruse tõttu kasutada.

Ehkki kehtivas õiguskorras eksisteerib juba arvestatav hulk õiguslikke meetmeid, mida nii kohalik omavalitsus kui ka korteriühistu kujunenud olukorras kasutada saaksid, on nii töörühma kui huvirühmadega toimunud arutelude käigus kerkinud vajadus veel kahe õigusliku lahenduse järele. Nendeks on omandist loobumise õiguse piiramine ja riigilõivu tasumise kohustuse leevendamine.

### **Asjaõigusseaduse § 126 muutmine (§ 1)**

Kehtiva õiguse kohaselt on asjaõigusseaduse § 126 eesmärgiks näha ette regulatsioon olukorraks, kui kinnisasja omanik soovib temale kuuluvast kinnisasjast loobuda. Tehing, millega isik loobub temale kuuluva kinnisasja omandist, tuleb notariaalselt tõestada ning seejärel kantakse kinnistusraamatusse kinnisasja omanikuna sisse Eesti riik. Riigi sissekandmiseks omanikuna ei ole vaja riigi nõusolekut. Kinnisasjast loobumiseks ei ole vaja esitada ühtegi põhjust ega selgitada loobumise tagamaid – kinnisasja omanik on vaba otsustama, kas või millal ta kinnisasja omandist loobub. Kinnisomandist loobumise õigus hõlmab ka korteriomandist loobumist.

Kinnisasja omandist ehk kinnisomandist loobumine on olnud asjaõigusseaduses kirjas seaduse kehtima hakkamisest peale. Regulatsioon on olnud vajalik selleks, et tagada kinnisasja omanikule samaväärne õigus omandist loobuda, nagu see on olemas vallasasja omanikul, kes

saab temale kuuluva vallasasja lihtsalt minema visata, väljendades seeläbi oma tahet omandist loobuda. Kuna kinnisasja ei ole võimalik minema visata ja omaniku tahet kinnisasja omandist loobuda ei saa tuletada ka omaniku harvadest külastustest oma kinnisasjale (metsaomanik ei pea iga aasta või iga paari aasta järel oma keskealist metsa vaatamas käima, mets kasvab sõltumata omaniku käigust), siis on seadusandja pidanud oluliseks näha selleks ette eraldi regulatsiooni. Viimased suuremad muudatused asjaõigusseaduse §-s 126 jõustusid 23.03.2014 korteriomandi- ja korteriühistuseaduse vastuvõtmisel. Siiski ei olnud nende muudatuste eesmärk põhimõtteliselt kujundada ümber kinnisomandist loobumise õiguslikku raamistikku, vaid eelkõige täpsustada, millal läheb kinnisasja omand üle riigile.<sup>2</sup>

Kavandatavate asjaõigusseaduse § 126 muudatuste poliitiline eesmärk ulatub kinnisomandist loobumise õigusliku regulatsiooni parandamisest kaugemale. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt kuulub kohaliku omavalitsuse ülesannete hulka muu hulgas valla või linna elamumajanduse korraldamine. Samas on viimastel aastatel mitmed kohaliku omavalitsuse üksused kasutanud asjaõigusseaduse § 126 selleks, et vähendada oma rolli kohaliku elamumajanduse kujundajana ja korraldajana, ning käesoleva aasta alguseks on loobunud 43 korteriomandist. Enamasti on olnud tegemist väheväärtuslike korteriomanditega, mida kohaliku omavalitsuse üksus ei ole soovinud endale jätta. Sellist trendi ei saa siiski pidada kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse mõttega kooskõlas olevaks (vt ka justiitsminister Urmas Reinsalu kirja 27.10.2016, nr [10-4/7721-1](#)), sest kohaliku omavalitsuse üksus ei pea tegelema mitte ainult selle osaga elamumajandusest, mis on tulutoov ja atraktiivne, vaid peab juba aegsasti oma tegevust planeerides arvestama ka väheväärtuslike kinnisasjadega seotud probleemidega. Kehtiv asjaõigusseaduse § 126 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse sellest kohustusest kõrvale hoida ja kõik need kinnisasjad, mida ta ise enda tegevuse jaoks vajalikuks või majanduslikult kasulikuks ei pea, riigile loovutada. Eelnõus välja pakutud muudatuse peamiseks eesmärgiks ongi välistada võimalus, et kohaliku omavalitsuse üksus loobub kinnisasjast, ja panna talle seeläbi täielik vastutus oma territooriumil asuvate kinnisasjade, sh korteriomandite majandamise eest.

Muudatuse kohaselt ei anta riigile siiski õigust omakorda kohaliku omavalitsuse kasuks kinnisomandist loobuda. Riik saab küll kohalikule omavalitsusele kinnisomandi tehinguliselt üle anda, kuid see eeldab ka kohaliku omavalitsuse nõusolekut. Seega ei saa riik olukorras, kus temale kuulub väheväärtuslik või majanduslikult ebarentaabel kinnisasi, sellest ühepoolse notariaalse tahteavaldusega loobuda ja jätta seda kohaliku omavalitsuse majandada.

Ühe peamise küsimusena asjaõigusseaduse § 126 senisel rakendamisel on kerkinud riigi kui uue omaniku vastutus temale üle läinud kinnisomandil lasuvate kohustustega seoses. Eelkõige on küsimused olnud seotud riigile loovutatud korteriomanditega. Seda küsimust käsitleti ka korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjas, milles on välja toodud järgmine lõik (lk 104): „Seejuures tuleb silmas pidada, et omandist loobumisega ei lõpe korteriomaniiku need kohustused korteriühistu ees, mis olid tekkinud enne loobumist, samuti ei ole see vastutus piiratud omandi väärtusega. Omandaja, sh riigi kui n-õ sundomandaja vastutus „vanade võlgade“ eest on piiratud korteriomandi väärtusega (eelnõu § 43 lg 2 teine lause).“ Need selgitused on asjakohased ka praegu ja kehtivad ka juhul, kui kõnesoleva eelnõuga kavandatavad muudatused seaduseks saavad ja loobunud kinnisomand edaspidi asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse omandisse läheb. Seega peaks ka tulevikus olema võimalik nõuda kogu kommunaalvõlga isikult, kes on korteriomandist loobunud. Uus korteriomaniik, kelleks loobumise tulemusena on kohalik omavalitsus, vastutab edaspidi tekkivate kohustuste eest. Vanade, eelmise omaniku ajal tekkinud võlgade eest vastutab kohalik omavalitsus ainult

---

<sup>2</sup> Korteriomandi- ja korteriühistuseadus [462 SE](#) XII Riigikogu menetluses.

selle summa ulatuses, mis on korteri väärtus. Näiteks kui loovutatud korteri väärtus on 1000 eurot (ilma võlgadeta oleks seda korterit võimalik võõrandada 1000 euro eest), siis vastutab kohalik omavalitsus eelmise omaniku ajal tekkinud võlgade eest 1000 euro ulatuses.

Lisaks on seni veel teoreetiliste olukordade valguses küsitud, kas loobumise tulemusena uueks omanikuks saanud riik (või kohalik omavalitsus) vastutab ka võlaõigusseaduse § 1059 (vastutus ehitise eest) alusel. Lähtuvalt senisest õigusteoreetilisest seisukohast (vt Võlaõigusseadus III. Kommenteeritud väljaanne. Autorid P. Varul jt, Tallinn 2009, lk 699) on võlaõigusseaduse § 1059 kohaselt omanikuna, kes vastutab ehitisest eraldumise või allalangemise tulemusena tekkinud kahju eest, käsitatav isik, kes on kinnistusraamatu kohaselt omanik siis, kui kahju tekkis. Seega, kui omanik kinnisomandist loobub ja omanikuks saab asjaõigusseaduse § 126 alusel riik või tulevikus kohalik omavalitsus, siis riik või tulevikus kohalik omavalitsus ei vastuta eelmise omaniku omanikuks oleku ajal tekkinud nn purikakahju eest. Keerukam olukord on korteriomanditeks jaotatud kinnisasja puhul. Tulenevalt korteriomandi- ja korteriühituseaduse § 34 lõikest 3, tuleb võlaõigusseaduse § 1059 alusel tekkinud nõue esitada korteriühistu vastu, mistõttu vastutavad kõik korteriomandid korteriühistu majandamiskava kaudu tekkinud kahju eest. Korteriomandist loobumisel ei saa tulevikus välistada olukorda, kus korteriomandiks saanud kohaliku omavalitsuse üksus peab siiski osalema võlaõigusseaduse § 1059 alusel tekkinud kahju eest hüvitise maksmisel, nii nagu seda teevad kõik teised korteriomandid. Asjaõigusseaduse § 126 muudatuste kohta saab üldistatult öelda, et peaaegu kõik, mis seni on kehtinud riigi kui uue omaniku õigusliku positsiooni (õigused, kohustused) kohta, hakkab tulevikus kehtima kohaliku omavalitsuse kohta. Muudatuse koostamise eesmärgiks ei ole olnud kinnisomandist loobumise kontseptsiooni põhimõtteline muutmine.

Seni on õiguspraktikas jäänud mõnevõrra ebaselgeks küsimus, kas asjaõigusseaduse § 126 kasutatav termin „kinnisomand“ hõlmab korteriomandit või mitte. Justiitsministeerium on seni olnud seisukohal, et omanike võrdse kohtlemise eesmärgil tuleks asjaõigusseaduse § 126 tõlgendada nii, et „kinnisomand“ hõlmaks ka korteriomandit. Kuid kuna see ei ole seadusest selgelt arusaadav, siis võimalike tõlgendusprobleemide vältimiseks täiendatakse § 126 uue sättega (lõige 6), mis lubab korteriomandile kohaldada sama regulatsiooni, mida kohaldatakse kinnisomandile sellest loobumisel. See tähendab, et ka korteriomandist loobumisel peab loobumiseks vajalik tehing olema notariaalselt tõestatud, uueks omanikuks saab kohaliku omavalitsuse üksus ja kohaliku omavalitsuse üksuse kinnistusraamatusse kandmiseks ei ole vaja kohaliku omavalitsuse üksuse nõusolekut.

Ebaselge on olnud küsimus, kas asjaõigusseaduse § 126 kohaldub ka kinnisasja kaasomandiosast loobumisele. Seni on õiguskirjanduses oldud pigem seisukohal, et asjaõigusseaduse § 126 kohaselt ei ole võimalik kinnisasja kaasomanikul oma kaasomandiosast loobuda.<sup>3</sup> Seevastu ringkonnakohtu praktikas on sellist võimalust jaatud.<sup>4</sup> Kehtiva õiguse kohaselt on kaasomanikul, kes ei soovi enam kaasomanik olla, võimalik esitada vastav nõue teiste kaasomanike vastu (asjaõigusseaduse § 76 või § 77 alusel), kuid teatud juhtudel võib see olla liialt keerukas ja aeganõudev (näiteks on väga palju kaasomanikke, teatud kaasomanikke ei ole võimalik kätte saada jne). Seetõttu on kõnesolevas eelnõus välja pakutud lahendus, mis lubaks ka kinnisasja kaasomanikul oma kaasomandiosast loobuda. Vormiliselt peaks see toimuma samamoodi, nagu toimub kinnisomandist loobumine – kaasomanik peab tegema ühepoolse notariaalselt tõestatud tehingu (avalduse) ja omandist loobumise kohta tuleb teha

<sup>3</sup> Asjaõigusseadus I. 1.–3. osa (§-d 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2014, § 126 komm 3.3. Tõsi, samas kommentaaris on leitud ka, et sätet ei saa kohaldada ühisele omandile ja korteriomandile, samas kui praktika on olnud teistsugune.

<sup>4</sup> Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi lahend 19.04.2018, asja number 2-18-5465/4, link lahendile: <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=225843791>



kinnistusraamatusse kanne. Kinnisomandist erinevalt tuleb lahendada küsimus, kes saab sellise loobumise tulemusena uueks omanikuks. Arvestades kaasomandi eripära ja õiguslikku tähendust, ei ole õige lubada kaasomandiosa üleminekut kolmandale isikule, näiteks kohalikule omavalitsusele, nagu on tehtud kinnisomandi puhul. Põhjendatud oleks sätestada, et kaasomandiosast loobumisel suureneb kõigi teiste kaasomanike osa kaasomandis olevas kinnisasjas vastavalt nende kaasomandiosa suurusele. Näiteks kui kinnisasjal on kolm kaasomanikku ( $1/3 + 1/3 + 1/3$ ), siis neist ühe loobumisel suureneb teiste kaasomanike mõtteliste osade suurus võrdselt ( $1/2 + 1/2$ ). Kui algselt jaguneb omand näiteks suhtes  $1/4 + 1/4 + 1/2$ , siis ühest  $1/4$  mõttelisest osast loobumisel saab väiksema kaasomandiosa suuruseks  $1/3$  ja suurema osa suuruseks  $2/3$ .

Sarnaselt üldise regulatsiooniga ei oleks ka kaasomandiosast loobumisel ja teiste kaasomanike osade suurenemiseks vajalik teiste kaasomanike nõusolek, vaid kinnistusraamatu pidaja teeb vastavad kanded ära pärast seda, kui talle on esitatud kinnistamisavaldus, millele on lisatud notariaalselt tõestatud loobumistehing.

Eelnõu koostamise käigus kaaluti ka seda, kas kaasomandiosast loobumisega sarnaselt tuleks reguleerida ka korteriomandist loobumist, mis oma olemuselt on kaasomandiosaga väga sarnane. Siiski jõuti järeldusele, et korteriomandit tuleks käsitleda kinnisomandiga analoogiliselt ja mitte võrdsustada kaasomandiosaga. Seda eelkõige põhjusel, et korteriomandist loobumisel peaks seaduse alusel uus omanik olema samasugune, nagu on kinnisomandil – kohalik omavalitsus. Teiste korteriomanike lugemine uueks omanikuks tooks kaasa ebamõistlikku segadust. Alternatiivina võiks kaaluda korteriühistu lugemist uueks omanikuks, aga praktikas tähendaks see probleemide veeretamist korteriühistu ja seega teiste korteriomanike õlule.

## **Tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmine (§ 2)**

Eelnõuga on kavas täiendada tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 145 uue lõikega 3, millega vabastatakse korteriühistu, kui ta soovib esitada korteriomaniku vastu hagiavaldust või alustada korteriomaniku suhtes hagita menetlust või käimasolevas menetluses esitada määruskaebust või apellatsioonkaebust, riigilõivu tasumisest. Siiski ei tooks muudatus kaasa olukorda, kus riigilõivu ei pea üldse tasuma. Riigilõivu tasumise kohustus tekib menetlusosalisele kohtu antud menetluskulude jaotamise ja kindlaksmääramise sätete kohaselt. Teisisõnu tähendab see, et kui menetluse alguses ei pea korteriühistu riigilõivu maksma, siis olukorras, kus ta näiteks hagimenetluses toiminud vaidluse kaotab, peab ta ikkagi menetluskuluna riigilõivu riigile tagantjärele ära maksma. Võib tuua ka vastupidise näite: hagimenetluses tehakse lahend korteriühistu kasuks, riigile peab riigilõivu tasuma kostja. Samamoodi toimuks riigilõivu tasumine ka hagita menetluste puhul. Korteriühistu saab riigilõivu tasumise vabastuse ka määruskaebuse esitamisel (kohtumääruse peale esitatava määruskaebuse puhul on tasutav riigilõiv 50 eurot – riigilõivuseaduse § 59 lg 14) või kui korteriühistu soovib esitada apellatsioonkaebust (riigilõiv on sama, mis oleks hagiavalduse esitamisel – riigilõivuseaduse § 59 lg 15).

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 145 lisatav uus lõige 3 peaks hõlmama erinevaid hagimenetluses korteriühistu poolt korteriomaniku vastu esitatavaid nõudeid. Eelkõige on silmas peetud korteriühistu majandamiskuludega seotud rahalisi nõudeid, kuid välistada ei saa ka muid rahalisi nõudeid, mis tulenevad kaasomanike vahelistest suhetest (näiteks asjaõigusseaduse § 72 lõike 4 alusel tekkinud nõue). Hagimenetluses toimub ka korteriomandi- ja korteriühistuseaduse §-s 33 nimetatud korteriomandi võõrandamise otsuse täitmise

nõudmine. Hagita menetluses vaadatakse läbi näiteks äraolija varale hoolduse seadmise asjad (tsiviilkohtumenetluse seadustiku §-d 516–519). Samuti toimub hagita menetluse reeglite kohaselt maksekäsu kiirmenetlus, mille raames saab korteriühistu esitada korteriomaniiku vastu erinevaid rahalisi nõudeid summas kuni 6400 eurot (koos kõrvalnõuetega).

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 145 asub seadustiku 18. peatükis ja kannab pealkirja „Riigilõivu ja kautsjoni tasumisest vabastamine“. Praegu sisalduvad selles paragrahvis riigilõivu või kautsjoni tasumise n-ö absoluutsed vabastused – riik või alaealine isik ei pea üldse riigilõivu või kautsjoni tasuma. Kuigi kavandatav lõige 3 ei vabasta korteriühistut täielikult riigilõivu tasumise kohustusest, vaid üksnes tingimuslikult, võib § 145 pidada siiski sobivaks kohaks antud küsimuse reguleerimiseks. Seda põhjusel, et § 145 on mõeldud kohaldama kõikidele tsiviilkohtumenetluse raames läbiviidavatele menetlustele, mis ongi kõnesoleva eelnõu eesmärgi silmas pidades vajalik. Tsiviilkohtumenetluse seadustikus puudub teine sama hästi sobiv paragrahv, mille olemasolev pealkiri väljendaks niivõrd selgelt soovitava muudatuse sisu.

Eelnõus väljapakutava lõike 3 sõnastus hõlmab tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 145 lõigete 1 ja 2 eeskujul ka kautsjonit, mida tuleks maksta, kui soovitakse vaidluse jätkumist Riigikohtus (näiteks kassatsioonavalduse esitamisel – § 140 kohaselt on kautsjon sellisel juhul 1 protsent tsiviilasi hinnast, kuid mitte vähem kui 100 eurot ja mitte rohkem kui 3000 eurot). Kuigi reeglina ei peaks korteriühistu ja korteriomaniiku vahelised vaidlused olema õiguslikult niivõrd keerukad, et nende lahendamiseks tuleks pöörduda Riigikohtusse, ei saa seda siiski välistada. Seetõttu ongi menetlusreeglite ühetaolisuse ja korteriühistu finantsilise olukorra lihtsustamiseks hõlmatud ka kautsjon.

Eelnõule eelnenud väljatöötamiskavatsuse koostamise käigus kaaluti ka võimalust, et korteriühistu võiks menetluskulude, sh riigilõivu ja kautsjoni kandmiseks taotleda menetlusabi. Sellest ideest loobumise üheks põhjuseks oli asjaolu, et menetlusabi andmise eelduseks on menetlusabi taotleja kehv majanduslik olukord. Korteriühistute puhul on riigilõivu või kautsjoni tasumisest vabastamise peamiseks eesmärgiks siiski teiste korteriomaniike kaitsmine ebaausalt käituva korteriomaniiku eest – korteriomaniiku suhtes tasutav riigilõiv võetakse ju vastutustundlikult käituvate korteriomaniike poolt makstud majandamiskuludest, mis on reeglina mõeldud siiski ühise hoone ülalpidamiseks või parendamiseks, mitte kohtuvaidluste pidamiseks. Näiteks väikeste kortermajade puhul võib ka üks pahatahtlik korteriomaniik põhjustada majandamiskulude tasumata jätmisega märkimisväärseid puudujääke korteriühistu rahavoos, mistõttu satuvad „löögi alla“ ka teiste korteriomaniike kodud (või nad peavad tegema senisest suuremaid kulutusi). Lisaks tähendab menetlusabi andmine kohtule lisatööd – kohus peab avalduse läbi vaatama, hindama korteriühistu vastavust seaduses menetlusabisajaale kehtestatud nõudmistele jne. Sellist täiendavat töökoormust ei soovita kohtule panna.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 482 lõike 1 punkti 7, § 486 lõike 3, § 487 lõike 1, § 613 lõike 1 punkti 1 ja § 613 lõike 5 muutmine: väljatöötamiskavatsuse kohta laekunud tagasiside näitas, et selgemalt on vaja reguleerida ka küsimus, millises menetluses lahendatakse korteriühistu majandamiskulude nõue. Enne korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumist menetleti selliseid nõudeid hagimenetluses. Alates 01.01.2018 võib tsiviilkohtumenetluse seadustiku eri sätete tõlgendamisel asuda seisukohale, et pärast maksekäsu kiirmenetluse lõppu on võimalik nii hagi- kui ka hagita menetlus ja menetluse liigi peaks valima kohtusse pöörduja, st korteriühistu.

Selline olukord on tekitanud kõigis osapooltes segadust, mille kõrvaldamiseks muudetakse tsiviilkohtumenetluse seadustiku sätteid (§ 482 lg 2 p 7, § 486 lg 3, § 487 lg 1, § 613 lg 1 p 1 ja § 613 lg 5), mis reguleerivad korteriomandist tulenevaid vaidlusi. Muudatuste tulemusena on

üheselt selge, et edaspidi lahendatakse korteriühistu majandamiskulu nõuded, mis jäävad maksekäsu kiirmenetluses lahendamata, hagimenetluses. See tähendab muu hulgas seda, et võimalik on teha ka tagaseljaotsus, mis hagita menetluses ei ole võimalik. Samuti ei ole hagimenetlusele vaja kaasata teisi korteriomanikke.

Muud korteriomandist tulenevad vaidlused, sh vaidlus korteriühistu organi otsuse kehtivuse üle, lahendatakse ka pärast nende muudatuste jõustumist hagita menetluses.

Tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 614 lõikesse 1 lisatakse tingimus, et menetlusse tuleb kaasata ainult asjassepuutuvad korteriomanikud. Näiteks kui mitme trepikojaga kortermaja ühe trepikoja korteriomanikud vaidlevad selle trepikoja ühiste ruumide kasutamise üle, siis ei ole tingimata vaja kaasata kogu maja korteriomanikke.

#### **4. Eelnõu terminoloogia**

Eelnõu ei sisalda uusi termineid.

#### **5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse ülevõtmise ega rakendamisega. Seega puudub vajadus hinnata vastavust Euroopa Liidu õigusele.

#### **6. Seaduse mõjud**

Tuvastada on võimalik kavandatavate muudatuste majanduslikud mõjud korteriühistutele, korteriomanikele ja kortermajades elavatele inimestele laiemalt ning mõjud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele. Kaudselt on muudatustel mõju ka regionaalarengule, avaldudes tugevamalt seal piirkondades, kus paikneb rohkem probleemseid kortermaju. Muudatuste mõju eramajade omanikele puudub või on marginaalne, kuna seni on sellisid elamispiindu loovutatud väga vähe.

##### **6.1. Muudatus 1: korteriühistutele paindlikuma võimaluse loomine riigilõivu tasumiseks**

###### **6.1.1. Mõju majandusele**

###### **6.1.1.1. Mõjutatud isikud ja sihtrühmad**

6.1. 23 000 korteriühistut, korteriomanikud, sh u 566 500 füüsilisest isikust ja 36 600 juriidilisest isikust omanikku, kortermajade elanikud (70% Eesti elanikest ehk u 924 000 inimest).

###### **6.1.1.2. Mõju avaldumise sagedus, ulatus ja ebasoovitavate mõjude risk**

Kehtiv riigilõivuseadus näeb ette, et hagiavalduse esitamisel tuleb tasuda riigilõiv määras, mis on toodud riigilõivuseaduse lisas 1. Näiteks hagi puhul hinnaga 1000 eurot tuleb tasuda riigilõivu 175 eurot, kui aga hagi hind on 3000 eurot, 275 eurot. Korteriühistul on võimalik nõue korteriomaniku vastu maksma panna ka maksekäsu kiirmenetluses, sellisel juhul kuulub maksmisele riigilõiv summas 3% nõudest, kuid mitte alla 45 euro.

2017. aastal tasusid korteriühistud kokku 129 809 eurot riigilõivu kohtuasjade toimingute eest, keskmiselt 98 eurot toimingu eest, sh hagimenetlustes keskmiselt 181 eurot (ligi 500 menetlust) ning maksekäsumenetlustes 58 eurot. Kokku tasus kohtumenetlustega seotud riigilõive 2017. a 912 korteriühistut ehk umbes 4% kõigist Eestis registreeritud korteriühistutest.

Kehtivaid korteriomandeid oli 2018. a aprilli alguse seisuga Eestis 517 279 ja need kuulusid 36 658 juriidilisest ja 566 523 füüsilisest isikust omanikule. Juriidilistele isikutele kuulus u 6,5% korteriomanditest. 2017. a oli hagimenetlustes juriidiline isik kostjaks 11,5% juhtudest, maksekäsu kiirmenetlustes oli juriidilisest isikust võlgnikke 7% juhtudest.

Muudatuste mõju avaldub positiivsena korteriühistutele (hinnanguliselt maksimaalselt 1000-le neist ehk kuni 5%-le ühe aasta jooksul), kes saavad kindlamini ja ehk ka senisest varem reageerides esitada nõuded kommunaalmaksete võlglaste vastu enne, kui probleem liiga suureks paisub. Leevendust võiks see pakkuda niisiis 500–1000 korteriühistule, seda eelkõige piirkondades, kus võlgnikest korteriomaniikke on keskmisest rohkem.

Kaudselt on muudatusest positiivselt mõjutatud ka võlglastega samas korterelamus elavad teised korteriomaniikud (hinnanguliselt 20 000–30 000), nende leibkondadesse kuuluvad teised liikmed (hinnanguliselt 40 000–60 000) ning mitmetel juhtudel eeldatavalt ka võlgnikud ise, keda korteriühistu varasem reageerimine võib aidata hoida sattumast hiljem ületamatult suurtesse võlgadesse.

Ebasoovitavad mõjud nimetatud sihtrühmadele valdavalt puuduvad, siiski võib muudatus negatiivse mõjuna avalduda osale kroonilistele võlglastele, kes on seni lootnud lõpliku ja ebamugava lahenduse edasilükkumisele ning peavad edaspidi elamispinga seotud muredega tegelema senisest intensiivsemalt või varem.

#### 6.1.1.3. Hinnang mõju olulisusele

Kavandatavast muudatusest on enim mõjutatud korteriühistud, eriti neis piirkondades, kus probleemseid korterelamuid on rohkem (Ida-Virumaa, Valgamaa jt). Muudatuse tulemusena avaldub neile vähene positiivne mõju, kuna riigilõivu võimaliku hilisema tasumise tõttu on neil edaspidi soodsam võlgnike vastu avaldusi esitada. Kaudselt on positiivselt mõjutatud aga kõik probleemsetes majades elavad inimesed, eelkõige mittevõlgnikest korteriomaniikud.

### **6.1.2. Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele**

#### 6.1.2.1. Mõjutatud sihtrühmad

Kohtud, Riigi Tugiteenuste Keskus (RTK), Rahandusministeerium, 52 kohtutäiturit.

#### 6.1.2.2. Mõju avaldumise sagedus, ulatus ja ebasoovitavate mõjude risk

Kui vabastada korteriühistud riigilõivu tasumisest kohtule avalduse või kaebuse esitamisel ja panna riigilõivu tasumine isikule, kelle kanda jäävad kohtulahendi alusel menetluskulud, võib riigile kaasneda täiendav kulu riigilõivu sissenõudmiseks algatatavate täitemenetluste haldamise näol, mis väljendub eelkõige Riigi Tugiteenuste Keskuse töökoormuse kasvuna. Lisaks kaasneb oht, et teatud isikutelt jääbki riigilõiv sisse nõudmata, mis tähendaks riigi jaoks riigilõivude senisest väiksemat laekumist. Lisanduv ülesanne riigilõivu sissenõudmise täitemenetluse läbiviimiseks toob endaga kaasa ka täiendava kulu Riigi Tugiteenuste Keskusele. RTK hinnangul on lisaülesandega kaasnev töökoormuse kasv 0,3 täistöökohta ehk

ligi 7500 eurot aastas. Analüüsidest nõuete täitmise senist praktikat, tuleb märkida, et RTK-le oli 2017. a lõpus tähtaegselt tasumata 44% samal aastal määratud rahalistest nõuetest, 2016. a määratud nõuetest oli aasta lõpuks tasumata 53%, 2015. a nõuetest aga 72% ning 2014. a II pooltel tekkinud nõuetest 78%. Nende andmete põhjal võib üldistada, et ühe aasta jooksul nõude esitamisest tasutakse ligi 50% nõuetest, kuid kolm aastat pärast maksetähtaja saabumist on endiselt tasumata viiendik rahalistest nõuetest. Suurima osa tasumata nõuetest moodustasid nõuded Eesti füüsiliste isikute vastu (94%). Juriidiliste isikute tasumata nõuded moodustasid 3,3% ning nõuded välismaalaste vastu 2,7%.

Arvestades Riigi Tugiteenuste Keskuse kogemust rahaliste nõuete tasumisega ning eeldusel, et enamasti saab korteriühistu õiguse võlgniku vastu esitatud nõuete suhtes, võib esialgu maksmata jääva riigilõivu hulk, mis võlgnikult välja nõutakse ja millega RTK-l täiendavalt tegeleda tuleb, jääda suurusjärku 50 000 eurot aastas. Pikemalt või üldse tasumata võib muudatuste tulemusena jääda aga riigilõive suurusjärgus 25 000 eurot aasta kohta. Võrreldes neid arve RTK nõuete kogumahuga ühe aasta jooksul (2017. a 10,5 miljonit eurot), on tegemist siiski vaid u 0,5%-ga RTK menetletavate rahaliste nõuete aastasest koguhulgast. Arvestades aga korteriühistute võlglastega seotud menetluste võimalikku arvu (1000 või rohkemgi menetlust aastas), oleks RTK jaoks tegemist igapäevaste ehk sagedaste toimingutega, kuna vabatahtlikult võidakse varasema kogemuse põhjal otsustades nõuetest täita vaid umbes pooled. Riigilõivude rahaline suurusjärg ulatub üldiselt 45 eurost mõnesaja euronini ning küündib üksikjuhtudel 1000 või rohkema euronini. Kohtutäituritele avalduks mõju aastas 500 või rohkemal juhul, kui võlglane võib eelduslikult jätta määratud riigilõivu tähtaegselt tasumata. Eestis on 52 kohtutäituri kohta, mistõttu ei suurene ühe täituri töömaht muudatusest tulenevalt oluliselt ning ilmselt on kokkupuude selliste nõuetega mitte igapäevane, vaid pigem regulaarne. Samas on kohtutäiturite töötasu otseses sõltuvuses tehtava töö mahust, mistõttu ei peaks muudatused neile kohanemiskulude tekitama. Väike negatiivne mõju, mis tuleneb võimalikest tasumata jäävatest riigilõivudest, avaldub kokkuvõttes aga Rahandusministeeriumile kui riigivara valitsejale, samas on riigi üldisi rahavooge arvestades tegemist siiski väikeste summadega.

Kohtutele on mõju pigem ühekordne ning muudatus ei põhjusta kohanemiskulude, kuna tuleb end viia lihtsalt kurssi korteriühistute poolt avalduse esitamisel kehtima hakkavate riigilõivu ja kautsjoni tasumise erisustega.

#### 6.1.2.3. Hinnang mõju olulisusele

Kohtutele, RTK-le, Rahandusministeeriumile (riigile) avalduv mõju on kokkuvõttes ebaoluline.

## **6.2. Muudatus 2: kohaliku omavalitsuse üksuse kinnisomandist loobumise õiguse piiramine**

### **6.2.1. Majanduslikud mõjud**

#### 6.2.1.1. Mõjutatud sihtrühmad

Võlgades kinnisasjade, eelkõige korterite nii füüsilisest isikust kui ka ettevõtjatest omanikud, võlgades elamispindadel, eelkõige korterites elavad elanikud, ligi 23 000 korteriühistut.

#### 6.2.1.2. Hinnang mõju olulisusele

Korterite (või muude kinnisasjade) loovutamise puhul eraisikute poolt ei ole nende jaoks oluline, kas seda tehakse riigile või omavalitsusele, kuna asja maksumus sellest ei muutu.

Seetõttu pole korteriomanike käitumises oodata muutust ega teki vajadust muutustega kohaneda.

## **6.2.2. Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele**

### 6.2.2.1. Mõjutatud sihtrühmad

79 Eesti kohaliku omavalitsust (eelkõige on mõjutatud omavalitsused, mis asuvad kahaneva rahvastikuga ja madala kinnisvaraväärtusega piirkondades, eelduslikult umbes kolmandik kõigist omavalitsustest), riik (Rahandusministeerium).

### 6.2.2.2. Mõju avaldumise sagedus, ulatus ja ebasoovitavate mõjude risk

Loovutatud kinnisomandiga tekib kohaliku omavalitsuse üksusel kui omanikul kohustus vara korras hoida. Kinnisomand tõstab omavalitsusüksuse töökoormust, kuna vaja on teha omandi ülevõtmisega seotud ülevaatusi ja seisukorra kontrolli, tasuda igakuiselt arveid, lahendada haldus- ja hooldusküsimusi, osaleda korteriühistu tegevuses ning teha muid vajalikke toiminguid.

Seni on enamik riigi kasuks asjaõigusseaduse § 126 alusel loovutatud kinnisomanditest korteriomandid. Keskmise korteri kulude suurus on Rahandusministeeriumi senist kogemust arvestades u 1200 eurot aastas, kujunedes järgmiselt:

- teenusepakkujatele makstavad korrashoiukulud u 900 eurot aastas (siin ja edaspidi koos käibemaksuga). Kulude suurus oleneb korteri eluruumipinna ja küttekulude suuruselt, siin on arvestatud senise keskmise eluruumipinnaga 40 m<sup>2</sup>);
- omaniku halduskoormus ühe loovutatud kinnisomandi kohta on keskmiselt 20 töötundi aastas. Arvestades 2017. aastal Eesti keskmist tööjõukulu tunnis, mis on u 11 eurot, on ühe korteriga seotud halduskulud omanikule u 220 eurot aastas;
- korteri valduse ülevõtmisega võivad kaasned ühekordsed kulud kuni 100 eurot (nt ukseelukuh vahetus või gaasi sulgemine).

Ilmselt võivad tekkida elamu ohtlikuks muutumisega (lagunemisoht või koguni kokkuvarisemisoht) seoses ka lammutamiskulud, mis on vajalikud selleks, et ei tekiks suuremat kahju. Seni on riigile loovutatud korterite puhul seda esinenud harva ja tegu on pigem erakorralise kuluga, mille täpsem suurus sõltub konkreetsest olukorrast. Kui kohalik omavalitsus on hoones üks korteriomanikest, siis on tema kohustus kulude kandmisel proportsionaalne korteriomandi osakaaluga.

Suur osa loovutatud korteritest ei asetse siiski lammutamist vajavates korterelamutes. Lammutamist vajavates kortermajades asuvate korterite jaoks on sobilik meede nt KredExi poolt kohaliku omavalitsuse üksusele mõeldud lammutustoetus<sup>5</sup>. Probleemi süsteemseks lahendamiseks on väljatöötamisel täiendav riiklik meede kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil elamumajanduse korraldamiseks, mis hõlmab kasutuskõlbmatute elamute

---

<sup>5</sup> Toetuse määr on kuni 70% toetatavate tegevustega seotud abikõlblikest kuludest. Maksimaalne võimalik toetusmaht taotleja kohta on 60 000 eurot: <http://kredex.ee/toetus/kohalikule-omavalitsusele-2/lammutustoetus-kohalikele-omavalitsustele-2/>

korterite sundvõõrandamist, majas elavate korteriomanike ümberasustamist ja elamute lammutamist.

Tulevikus loovutatavate kinnisomandite arvu pole võimalik tõsikindlalt prognoosida, kuna see sõltub mitmetest erinevatest asjaoludest, kuid senine riigi kasuks varast loobumine viitab pigem probleemi kasvamisele ja tähendab negatiivset mõju paljudele leibkondadele.

Tühjenedud korterelamutes ei pruugi korteriomand omavalitsusüksusele tekitada rahalisi kulusi, kui korterelamu on asustamata ning puuduvad tarbimisteenuste ja muud kulud. Siiski on vaja selline hoone konserveerida, et tagada ohutus. Hoone konserveerimisega seotud kulused on keeruline prognoosida, kuid eelduslikult ei ületa need hoone lammutuskulu

Pole välistatud, et mõnele loovutatud korteriomandile õnnestub leida ostja, kuid kaasnevad tulud on tõenäoliselt marginaalsed, arvestades korteriomandi madalat väärtust. Kahaneva rahvastikuga piirkondade tühjenevates korterelamutes ei pruugi kinnisomandi turuväärtus katta selle omanikukohustuse täitmise kulusid.

Oluline on märkida, et eelmise omaniku poolt tekitatud võlaga kinnisomandi võõrandamise korral vastutab omavalitsusüksus uue omanikuna üksnes loovutatud vara väärtuse ulatuses, seega varasema võla tasumise kuludega arvestama ei pea.

2012. a oli Eestis kokku 658 000 eluruumi, millest omakorda 16,1% ehk u 106 000 olid püsielaniketa eluruumid, nende seas nii majad, kus aastaringselt sees ei elatud, kuid ka hooned ning korterid, mis olid tühjaks jäänud. Kortерelamutes paiknes ligi 69% tavaeluruumidest ehk u 450 000, millest püsielaniketa kortereid oli üle 50 000 ehk üle 10% neist. Eestis oli sel ajal ligi 25 000 kolme ja enama korteriga korterelamut. Suurim korterelamute hulk oli Harju maakonnas (9283), järgnesid Ida-Viru (2 415), Tartu (2 355) ja Pärnu maakond (2 274). Uusehitistesse on aga aastatel 2013–2017 lisandunud ligemale 20 000 eluruumi, eriti hoogsalt viimase paari-kolme aasta jooksul.

Kõige rohkem probleemseid korterelamuid<sup>6</sup> oli 2013. a Valga maakonnas (108, sh Valga linnas 87) moodustades 17,3% maakonna korterelamutest. Probleemsuselt teine piirkond oli Ida-Viru maakond (86, sh Kohtla-Järvel 42), kus probleemsed olid 3,6% maakonna korterelamutest, ning kolmas Lääne-Viru maakond (52 probleemset korterelamut), kus probleemseks liigitus 6,7% korterelamutest. Seejuures Ida-Viru maakonnas on enam suuremaid kui 1200 m<sup>2</sup> eluruumipinnaga paneelilamuid, Valga maakonnas aga on ülekaalus alla 800 m<sup>2</sup> eluruumipinnaga väiksemad korterelamud. Kokku tuvastati 2013. a uuringuga 476 probleemset korterelamut (tühjad või vähemalt 25% ulatuses tühjad), mis moodustas u 2% kõigist Eesti korterelamutest. Sama uuringuga prognoositi, et 2030. aastaks võib selliste korterelamute hulk kasvada 1000-ni, mis moodustaks siis hinnanguliselt juba 4% kõigist korterelamutest Eestis. 2013. a oli probleemseid korterelamuid 43 omavalitsuses küsitletud 62-st, mis olid eelnevalt madalamate kinnisvarahindade alusel juba välja valitud. Seega ei pruugi suures osas Eesti omavalitsustes probleemseid korterelamuid siiski olla.

Riigikontrolli 2016. a uuringu kohaselt oli 2015. aasta lõpul omavalitsuste valduses 8734 üksikut korterit, neist enim Narva (1300), Tallinna (613) ja Tartu (567) linnas. Keskmiseks omavalitsuse valduses oleva korteri netopinnaks oli 47 m<sup>2</sup>. 1256 korterit ehk 14% nendest korteritest oli kasutuseta. Enim oli kasutuseta kortereid Kiviõli (220) ja Kohtla-Järve (199)

---

<sup>6</sup> Probleemne korterelamu on kolme ja enama korteriga elamu, milles on tühjad vähemalt 25% korteritest (2013. a MKM tellitud uuring kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemsest).

linnas. 2016. aasta esimeses pooles oli aga nt Kiviõli linn juba kolm kortermaja lammutanud ja kasutuseta korterite arvu sellega oluliselt vähendanud.

Riigile loovutatavate korterite arv on viimastel aastatel aga hakanud kasvama. Kui 2013–2015 loovutati riigile vaid üksikuid kortereid, siis 2017. a hakkas selliste korterite arv järsult kasvama ning jõudis 2018. a kevadeks umbes 180 korterini, sh ka mitu korterelamut. Kortereid on riigile loovutanud nii eraisikud (sh ettevõtted) kui ka omavalitsused, aga ka korteriühistud.

Eeldusel, et seaduses muudatust tegemata jätkuks korterite loovutamine samas tempos ehk suurusjärgus 100 korterit aastas, tuleks omavalitsustel edaspidi arvestada täiendavalt iga aasta lisanduva kuni 120 000-eurose ülalpidamiskuluga praegustes hindades. Üheks põhiliseks kaasnevaks püsikuluks on korterite kütmine, kuid tsentraalne küte mitmetes korterelamutes ja korterites puudub, seega oleksid korterite mainitud püsikulud siiski väiksemad. Nii nt selgus 2013. a läbiviidud uuringust<sup>7</sup>, et probleemsetest majadest on valdav osa ahiküttel nii Valgamaal kui ka Lääne-Virumaal.

Omavalitsuste kulude kasvule vastukaaluks ei kasvaks aga muudatuse järel enam riigi kulud selliste korterite ülalpidamise eest. 2017. aastal kulus riigi valitsemisel olevate korterite ülalpidamiseks ligi 50 000 eurot, samas on selliste korterite arv kasvanud kiiresti just viimastel aastatel ning trendi jätkudes on need summad 2018. aastaks suure tõenäosusega kahe- või kolmekordistunud. Loovutatavate korterite arv sõltub edaspidi suuresti sellest, millised on omavalitsuste võimalused loovutatud korteritega midagi ette võtta, et loovutamiseega kaasnevaid püsikulusid pikemas perspektiivis vähendada. 2016. a MKM-i tellitud tühjenevate korterelamute ja korteriühistu võlgnevuste probleemi lahenduste võrdlev-õiguslikus analüüsis hinnati elanike ümberasustamisel tühjenevatest majadest perspektiivikamatesse majadesse nii omavalitsuste töötajate palgakulu kui ka korterite renoveerimise kulu. Ühe 50 m<sup>2</sup> suuruse korteri kohta saadi tulemuseks 6 tööpäeva ajakulu (450 eurot), millele lisanduksid notaritasu (u 200 eurot) ning korteri siserenoveerimise kulud suurusjärgus 100 euro/m<sup>2</sup>, kokku u 5650 eurot ühe ümberasustamise kohta. Korterelamu tervikrenoveerimise puhul, mis hõlmaks lisaks elamispinna renoveerimisele ka maja välispiirdeid, näitavad 2013. a pärit samas uuringus toodud arvutused aga ligi 240 euro/m<sup>2</sup> suurust maksumust.

### 6.2.2.3. Hinnang mõju olulisusele

Riigile loovutatud korterite arv võrrelduna kõigi Eesti korteriomanditega on hetkel siiski marginaalne, moodustades alla 0,05% kõigist korteritest. Samas võib samas tempos jätkuv loovutamine tuua mõne aastaga kaasa selle suhte olulise muutumise. Alarmeriv on asjaolu, et probleemsete kortermajade hulk moodustas juba ligi 2% kõigist korterelamutest Eestis aastal 2013 ning toonase prognoosi kohaselt võiks see kuni kahekordistuda järgneva kümmeaastase aasta jooksul, mis võib edaspidi hakata kasvatama ka omavalitsustele edaspidi loovutatavate korterite arvu. Muudatusega kaasnevad suuremad kohanemiskulud neile omavalitsustele, eelkõige Lõuna- ja Ida-Eestis, kus asub muude piirkondadega võrreldes teistest rohkem probleemseid korterelamuid, kuna kaob omavalitsuste võimalus kinnisvara riigile loovutada ning lisaks sellele hakkaksid ka eraisikutest omanikud kortereid riigi asemel edaspidi omavalitsustele loovutama. Siiski tuleb tähele panna, et selline praktika on rohkem hakanud levima alles hiljaaegu, seega ei saa öelda, et riigil oleks pikaajaline kogemus sellest lähtuva probleemiga tegelemisel. Enamik kasutuseta kortereid on kuulunud ja kuulub praegugi omavalitsustele. Omavalitsuste võimekus on viimastel aastatel samuti veidi muutunud, kuna haldusreformi tulemusena on mitmed neist liidetud või omavahel liitunud, omades eelduslikult

<sup>7</sup> 2013. a MKM tellitud uuring kasutusest väljalangenud ja mahajäetud elamufondi võimalikust probleemsetest.



sellevõrra ka rohkem vahendeid, et kerkivate probleemidega komplekssemalt tegeleda. Omavalitsustele avalduvate ebasoovitavate mõjude riski saab vähendada mitmete meetmetega, sh neile mõeldud riiklike toetusmeetmetega, mille hulka kuulub lisaks hoonete rekonstrueerimistoetusele nt juba mainitud lammutustoetus<sup>8</sup>, kus toetuse määr on kuni 70% toetatavate tegevustega seotud abikõlblikest kuludest ning maksimaalne võimalik toetusmaht taotleja kohta 60 000 eurot. Viis aastat tagasi tehtud uuringu kohaselt oli keskmise ehk 1000 m<sup>2</sup> suletud netopinnaga elamu lammutamise maksumus ligi 18 000 eurot. Lisaks on ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määruse<sup>9</sup> alusel kehtestatud kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeringutoetuse meede, mis on suunatud elamufondi investeeringute hoogustamisele piirkondades, kus esinevad turutõrked, sh tühjenevate haldamata korterelamute probleemi lahendamiseks vajalike eluruumide pakkumiseks sotsiaalmajanduslikult vähekindlustatud sihtgrupid, mh tühjenevatest haldamata korterelamutest kohaliku omavalitsuse poolt pakutavasse üürikorterisse ümber kolida soovivate isikute tarbeks. Maksimaalne toetussumma kõigi taotlusvoorude peale kokku on kuni 2,5 miljonit eurot kohaliku omavalitsuse üksuse kohta. Omafinantseeringu määr on aga vähemalt 50%.

Kokkuvõttes ei ole eeldatav mõju lähiaastail suuremale osale omavalitsustest oluline ning sõltub pikemas perspektiivis riigi poolt kavandatavate lisameetmete tõhususest. Samas ei saa välistada, et korterite loovutamise tendentsi viimasel ajal aset leidnud tempos jätkumise korral võivad osal omavalitsustel tekkida suuremad kohanemiskõhivad ning ebasoovitavad mõjud, mis võivad hakata pärssima ka muid kohaliku tasandi elu korraldamisega seotud aspekte.

### **6.3. Mõju regionaalarengule**

Muudatuste 1 ja 2 mõju regionaalarengule on eelduslikult suurem piirkondades, kus paikneb enam probleemseid korterelamuid ja kus esineb turutõrkest tulenevalt suurem huvi loovutada kortereid. Üldiselt on mõju suurem piirkondades, kus kinnisvarahinnad on muu Eestiga võrreldes 30–40% madalamad. Ka ebasoovitavad mõjud on sellistes piirkondades suuremad, kuna sealsete omavalitsuste suutlikkus omandajana kinnisvara edaspidi hallata on väiksem. Positiivsena saab siiski esile tõsta paralleelselt kehtestatava riigilõivu hilisema tasumisega seonduva leevendusmeetme, mis annab korteriühistutele paremad võimalused tekkivatele probleemidele varem reageerida ning sel moel korteriomanikele üle jõu käivaid võlgnevusi paremini vältida.

### **6.4. Mõju halduskoormusele**

Eelnõuga kavandatavad muudatused korteriühistute ja korteriomanike halduskoormust ei muuda, kuna ei tekita neile täiendavaid kohustusi ega kehtesta uusi nõudeid. Mõnevõrra võib kasvada töökoormus aga omavalitsustes, kus probleemsed korterelamud valdavalt paiknevad, kuna muudatus sunnib omavalitsusi varakult probleemide ennetamisega tegelema, sh taotlema riigilt toetusi ning tegelema kohaliku elamufondiga senisest mõnevõrra intensiivsemalt, et vältida loovutatavate korterite saamist neile täiendavaks koormaks.

---

<sup>8</sup> <http://kredex.ee/toetus/kohalikule-omavalitsusele-2/lammutustoetus-kohalikele-omavalitsustele-2/>

<sup>9</sup> <https://www.riigiteataja.ee/akt/115072017003>

## **7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud**

Muudatuste jõustudes kandub edaspidi loovutatavate kinnisomandite haldamisega seotud kulu riigilt üle kohalikele omavalitsustele. Loovutatud kinnisomandi varasemad tõendatud võlad tuleb kohalikul omavalitsusel tasuda maksimaalselt aga vaid konkreetse kinnisasja väärtuses. Seega tuleneb lisakulu eelkõige loovutatavate korteriomandite püsikuludest, mis on arvestuslikult 1200 eurot aasta kohta ühel korteriomandil ning sellest väiksemad, kui korterelamus puudub nt tsentraalne küte. Lähiaastail on selliste püsikulude hulk arvatavalt suurusjärgus kuni 200 000 eurot aastas. Võib eeldada, et kiiremale elanike arvu vähenemise ning kõrgema töötusemäära tõttu koondub märkimisväärne osa sellest koormusest Ida-Virumaa ja Valgamaa omavalitsuste kanda. Rahvastiku vähenemine on muu Eestiga võrreldes suurem aga ka Põlva-, Võru-, Jõgeva-, Järva- ja Läänemaal.

Kuna korteriühistutele antakse võimalus riigilõivu tasumist menetluse algetapis vältida, kandub pärast menetluse lõppu tasumata riigilõivude risk riigile. Eelmises alapeatükis viidatud analüüsi kohaselt võib tähtjaks laekumata jäävate riigilõivude summa ulatuda esimestel aastatel kuni 50 000 euronit aastas. Pikemas vaates võib sellest tasumata jäädagi aga ligi pool.

RTK prognooside kohaselt kasvab nende töökoormus 0,3 täistöökohta võrra ehk arvestuslikult 7500 eurot aastas.

## **8. Rakendusaktid**

Eelnõu seadusena vastuvõtmisel ei tule kehtestada, muuta ega kehtetuks tunnistada rakendusakte.

## **9. Seaduse jõustumine**

Eelnõu on plaanitud jõustuma üldises korras.

Tsiviilkohtumenetluses kohaldub põhimõte, et menetlusele rakendatakse menetluse ajal kehtivat seadust (§ 6). Seega, kui korteriühistu esitab hagiavalduse või hagita menetluse alustamise avalduse kohtusse, siis sõltub tema kohustus tasuda riigilõivu sellest, kas avalduse menetlusse võtmise hetkeks on riigilõivu tasumisest vabastamise reegel jõustunud või veel ei ole. Tagasiulatuvalt seda reeglit ei kohaldata.

Põhimõtteliselt sama saab öelda ka asjaõigusseaduse § 126 kohta – kui notariaalselt tõestatud tehing, millega omanik avaldab tahet kinnisomandist loobuda, tehakse enne asjaõigusseaduse § 126 muudatuse jõustumist, siis kohaldatakse praegu kehtivat regulatsiooni, kui tehing tehakse pärast muudatuse jõustumist, siis kohaldatakse uut reeglit.

Plaanitavad muudatused ei ole sedavõrd ulatuslikud, et eeldaksid õiguspraktika või halduspraktika ulatuslikku muutmist, seega ei ole vaja näha seaduse jõustumiseks ette pikemat ajavahemikku.

## **10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon**

Eelnõu edastatakse kooskõlastamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministriumile, Rahandusministriumile ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule. Eelnõu edastatakse arvamuse avaldamiseks maakohtutele, ringkonnakohtutele ja Riigikohtule, Tartu Maakohtu kinnistus- ja registriosakonnale, Notarite Kojale, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Korterühistute Liidule ja Tartu Ülikooli õigusteaduskonnale.