



## Korteriühistu juhatuse vastutus rekonstrueerimisel

**Merili Laansoo**  
Advokaadibüroo LINDEBERG advokaat

16.03.2024

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)



- Kontorid Tallinnas, Tartus ja Pärnus.
- Pakume õigusabiteenuseid kõigis peamistes valdkondades: kohtuvaidlused ning äri-, lepingu-, töö-, pankroti-, maksu-, keskkonna-, riigihanke-, ehitus-, planeerimis-, meditsiini-, haldus-, kindlustus-, konkurentsi-, (rahvusvaheline) kaubandus-, väärtepaber-, pärimis- ja perekonnaõigus ning kaitses kriminaal- ja väärteosajades

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## TEEMAD



- Juhatuse üldised kohustused
- Juhatuse kohustused rekonstrueerimisel
- Juhatuselt oodatav hoolsus
- Juhatuse vastutus KÜ ees
- KÜ nõuded juhatuse liikme vastu
- Juhatuse liikme vastutus välisühites
- Tagajärjed KÜ-le
- Soovitused

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## ÜLDISEMALT



- Korteriühistu on eraõiguslik juriidiline isik (Krts § 1 lg 4).
- Korteriühistul ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ole suurem kui kümme või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele isikule (Krts § 24 lg 3). Juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomanikud korteriühistut ühiselt.
- Juhatusel võib olla üks liige (juhataja) kuni kolm liiget. Põhikirjaga võib ette näha käesolevas lõikes sätestatud erineva juhatuse liikmete arvu või selle ülem- ja alammäära.
- Korteriühistu juhatusele kohaldatakse lisaks käesolevas seaduses sätestatud mittetulundusühingute seaduse § 26 lõikes 2 ning §-des 27–29 ja 32 mittetulundusühingu juhatuse kohta sätestatud (Krts § 24 lg 1).
- Korteriühistu juhatuse asemel võib korteriühistut juhtida ja esindada juriidiline isik (edaspidi valitseja).

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## JUHATUSE ÜLDISED KOHUSTUSED



- Puudub ammendav loetelu: kohustused võivad tuleneda seadusest, ühistu põhikirjast, üldkoosoleku otsustest ja muudest poolte vahel sõlmitud kokkulepetest.
- Esindada korteriühistut.
  - Juhatuse liige peab olema teadlikult teinud isik
  - Juhatuse liige peab andma nõusoleku
  - Esindusõiguse võimalikud piirangud (shine esindusõigus, muud piirangud, kinnitaja ja registreerimise kantud valitsusajaga seotud piirangud, endaga tehtingute tegemine, pädevus).
- Juhtida korteriühistut.
- Kutsuda kokku korteriomaniike üldkoosolek.
- Koostada majandusaastaks majanduskava.
- Korteriomanikele teabe andmise kohustus, otsuste vastuvõtmiseks vajaliku teabe andmine.
- Korraldada korteriühistu raamatupidamist.
- Lojaalsuskohustus KÜ-le.
- Hoolsuskohustus ülesannete täitmisel.
- Käituma heas usus.

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## JUHATUSE KOHUSTUSED RENOVEERIMISEGA SEONDUVALT



- Pädevus üldjuhul on üldkoosolekul, juhatuse liige vaid viib ellu
- Kutsuda väh 7p ette teatades kokku üldkoosolek(ud), kus otsustatakse, kas ja millises osas renoveerimine ette võtta, sh kuidas seda rahastatakse, kas palgatakse eraldiseisev projektijuht jms. Hääletamistulemused protokollida ja otsus vormistada.
- Info andmine otsuste vastuvõtmiseks.
- Pakkumuste võtmise kohustus/ ostmunenitluse läbiviimine.
- Esindada KÜ-d vajalikes läbirääkimistes, lepingute sõlmimisel (sh koostamisel) ja taotluste esitamisel (KredEx, pank jne).
- Nõuete täitmine, sh toetuse määrukses ettenähtud nõuded.

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## JUHATUSELT OODATAV HOOLSUS



- Juhatuse liige peab oma kohustusi täitma juhatusel liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega (MTÜS § 32 lg 1, KrtS § 24 lg 1). Juhatusel liige peab tegutsema:
  - heas usus;
  - korterühistuta huvide;
  - olema otsuste vastuvõtmiseks piisavalt informeeritud;
  - ei tohi ühistule võtta põhjendamatu riski.
- Hoolsuskohustuse sisustamisel tuleb arvestada juriidilise isiku liiki, tegevusala ja tegevuse ulatusest.
- Kõigile juriidiliste isikute juhatusel liikmetele kehtib minimaalne hoolsusstandard.
  - Hoolsus esinduslikuse osas
  - Hoolsus üldkoosoleku kokkukutsumisel ja otsuse vastuvõtmisel
  - Hoolsus lepingute ettevalmistamisel ja lepingupartneri valikul
  - Piire ületava laenu võtmine
- Kõrgema hoolsusstandardi kohaldamine
  - Nt erilase ettevalmistuse võtta. Sellisel juhul peab olema selgelt tuvastatud, et isik oli vastava valdkonna professionaal (st et ta tegutses vastava valdkonna ettevõtjana või omas vajalikke teadmisi ja kogemusi). Üksnes sisse, et isik on kunagi omandanud vastava hariduse või selles valdkonnas töötanud, ei ole piisav, et omistada juhatusel liikmele kõrgendatud hoolsusstandardi järgimise kohustust.
- Hoolsus tööde teostamise osas – vt eelmine punkt.

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## JUHATUSE VASTUTUS KÜ EES

- Juhatusel liikmed, kes on oma kohustuste rikkumisega tekitanud mittetulundusühingule kahju, vastutavad tekitatud kahju hüvitamise eest solidaarselt. Juhatusel liige vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et on oma kohustusi täitnud juhatusel liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega (MTÜS § 32 lg 2).
- Nõude eeldused on:
  - juhatusel liige on rikkunud juhatusel liikme kohustusi (MTÜS § 32 lg 1, TsÜS § 35);
  - ühinguale on tekkinud või tekib varaline kahju (VÕS § 127 lg 1 ja § 128);
  - rikkumise ja kahju vahel on põhjuslik seos (VÕS § 127 lg 4);
  - juhatusel liige vastutab oma kohustuste rikkumise eest, st ta ei ole järginud korterühistuta juhatusel liikme tavapärasest hoolsusstandardit (MTÜS § 32 lg 2 teine lause).
- Tõendamiskoormus:
  - korterühistuta peab nõude maksmapanekul tõendama, et juhatusel liige on rikkunud oma kohustusi ja et just nende rikkumiste tulemusena on korterühistule tekkinud kahju;
  - juhatusel liikmel omakorda võimalus tõendada, et ta on tegutsenud korterühistuta juhatusel liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega
- Juhatusel liikme vastu esitatava nõude aegumistähtaeg on viis aastat, kui mittetulundusühingu põhikirjas või kokkuleppel juhatusel liikmega ei ole ette nähtud muud aegumistähtaega (MTÜS § 32 lg 3)

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## Millistes olukordades on kohtupraktikas vastustust jaatud



- tööde tellimine ja nende eest tasumine ilma üldkoosoleku otsuseta;
  - otsuse hilisem kehtetuks tunnistamine või tühisuse tuvastamine;
- hilisem vaidlus, kas tegu oli hädavajalike, hääleenamust või kokkulepet nõudva otsusega
- põhjendamatu riski võtmine;
- (endale) alusetute maksete tegemine, st ilma üldkoosoleku otsuseta;
- raamatupidamisnõuete rikkumise eest, sh mitteametlike tasude maksmisel;
- otsuste vastuvõtmisel, mille pädevus on üldkoosolekul.

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## KÜ NÕUDED / ÕKV



- Üldkoosoleku otsusega saab juhatusel igal ajal tagasi kutsuda, sh pole rikkumine vajalik
- Dokumendi väljaandmise nõue
- Varalise kahju hüvitamise nõue
- Keelduda juhatusel liikmele tasu maksmisest
- Nõuda kohustuste täitmist
- ....

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## JUHATUSE VASTUTUS VÄLISSUHTES



- Nõude maksmapanek – vajalik üldkoosoleku otsus, kuid MTÜS § 32 lg 4 kohaselt saab nõude esitada ka KÜ võlausaldaaja, kui ta ei saa oma nõudeid rahuldada mittetulundusühingu vara arvel. Mittetulundusühingu pankroti väljakuulutamise korral võib nõude mittetulundusühingu nimel esitada üksnes pankrotihaldur.
- Selleks, et juhatusel liikmel tekiks kohustus ka välissuhtes peab üldjuhul olema selleks täiendav õiguslik alus.

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## TAGAJÄRJED KÜ-LE

- Juriidilise isiku ja tema juhatusel liikme kohustusi ei saa samastada. KÜ peab oma kohustused täitma ja saab kahju hüvitamise nõuda esitada hiljem juhatusel liikme vastu kui viimane vastutab rikkumise eest.
- Majandusliku tegutsemisega, sh lepingute sõlmimisega ja nende täitmisega kaasnevad tavapärasest riski kannab KÜ, mitte tema juhatusel liige.
- Tühistatakse toetuse andmine või nõutakse see tagasi.
- Töövõtulepingu täitmisest ei pruugi rahastamisvahendite puudumine vabastada.
- Tuleb täita kahjulikku lepingut.
- Töövõtja võib keelduda töö tegemisest kui tal on põhjust kahelda maksevõimes.
- Töövõtja võib kasutada muid ÕKV, sh nõuda hüpoteegi seadmist.
- ....

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## KARISTUSÕIGUSLIK VASTUTUS



- KÜ vastuseks on vajalik:
  - Juriidilise isiku karistamise võimalikkus
  - Tuvastada füüsiline isik, kes pani teo toime KÜ huvides
- Füüsilise isiku vastutus sõltuvalt kvalifikatsioonist
  - Omastamine
  - Arvutiandmetesse sekkumine
  - Kelmus
  - Soodustuskelmus
  - Usalduse kuritarvitamine
  - Altkäemaksu ja mõjuvõimuga seotud koosseisud
  - ...

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## SOOVIKUSED



- Juhatuse liige peab selgeks tegema n-ö tuumkohustused: pädevus ja üldkoosolekule vastuvõetud otsustest lähtumine, informeerimine
- Kaasata korteriomannikke, sh korteriomannike endi aktiivsus
- Mõelda läbi juhatuse liikmelt oodatav, sh hoolsus ja kohustused
- Panustada dokumentide koostamisse, eriti hankedokumendid ja lepingud, sh maandada võimalikke riske
- Koguda j talletada tõendid

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## Küsimused



[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)

## Tänan!

Merili Laansoo  
Advokaadibüroo LINDEBERG  
advokaat  
T: +372 625 2030  
M: +372 5307 6613  
E: merili.laansoo@lindeberg.legal

**Tallinna kontor**  
Kentmanni 6, Tallinn  
II korrus  
625 2000  
tallinn@lindeberg.legal

**Tartu kontor**  
Ülikooli 2a  
III korrus  
7 300 135  
tartu@lindeberg.legal

**Pärnu kontor**  
Akadeemia 1, Pärnu  
Forwardspace HUB  
625 2000  
parnu@lindeberg.legal

[www.lindeberg.legal](http://www.lindeberg.legal)