



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Katrin Talihärm
Eesti Pangaliit
taliharm@pangaliit.ee

Teie 12.03.2025 nr 9
Meie 09.04.2025 nr 10-4/2443-2

Vastus pöördumisele

Lugupeetud K. Talihärm,

Oleme analüüsinud Pangaliidu ettepanekut seaduse muutmiseks selliselt, et edaspidi oleks energiamärgise olemasolu notariaalsete kinnisvaratehingute puhul kohustuslik ning et notaritel oleks kohustus kinnisvaratehingu tõestamisel kontrollida energiamärgise olemasolu.

Justiits- ja Digiministeeriumi pädevuses ei ole valmistada ette ehitusseadustiku muudatusi, kuid avaldame arvamust selle kohta, mis puudutab energiamärgise olemasolu kohustuslikkust kinnisasja võõrandamisel ning ettepanekut müügilepingu sisu osas.

Pangaliit on oma kirjas esitanud põhjenduseks, miks peaks energiamärgis olema kohustuslik ning notarid selle olemasolu kinnisvaratehingute tõestamisel kontrollima, kohustuse raporteerida laenuportfelli tagatisvara energiatõhusust. Lisaks on Pangaliit väitnud, et energiamärgise puudumine raskendab ka klientidel teadlike otsuste tegemist kinnisvaratehingutes, kuna ostjad ja laenuvõtjad ei pruugi olla teadlikud kinnisvara energiatõhususest ning sellega kaasnevatest pikaajalistest energiakuludest.

Pangaliidu soov muuta energiamärgise olemasolu kinnisvaratehingute puhul kohustuslikuks tõstatab küsimuse selle meetme kooskõlast põhiseaduse (PS) §-ga 32. PS §-s 32 on sätestatud, et igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Esmalt jääb Pangaliidu soovist arusaamatuks, millised on tagajärjed, kui isik soovib oma kinnisasja võõrandada, kuid energiamärgis puudub. Pangaliit on küll oma kirjas välja toonud, et sellisel juhul tuleks lepingus kirja panna, et tegemist on tehingu objekti puudusega, kuid seda üksnes üleminekuregulatsioonina kuniks kehtestatakse energiamärgise olemasolu kohustus. Seega saame aru, et Pangaliidu soov on kehtestada olukord, kus energiamärgise olemasolu on kohustuslik ning selle puudumisel ei ole kinnisasja võimalik võõrandada.

Omandiõiguse piirang peab olema proportsionaalne taotletava eesmärgiga. Riigikohtu praktikas peetakse piirangut proportsionaalseks siis, kui see on saavutatava eesmärgi suhtes sobiv, vajalik ja mõõdukas. Isegi, kui kõnealust piirangut saab pidada sobivaks taotletava eesmärgi saavutamiseks (s.o energiamärgiste kajastamine kinnisvara võõrandamise tehingutes aitab krediidiasutustel paremini täita raporteerimiskohustust), siis on kaheldav, kas sellist piirangut saab pidada vajalikuks (st kas leidub alternatiivseid kinnisasjade omanikke vähem koormavaid abinõusid, mille abil energiamärgiste kasutuselevõttu suurendada). Piirangu mõõdukuse üle otsustamisel tuleb ühelt poolt kaaluda legitiimsuse eesmärgi olulisust ja teisalt piirangu intensiivsust koormatud kinnisasjade omanike jaoks. Ehk ühelt poolt tuleb kaalukausile panna pankade soov täita raporteerimiskohustust ning teiselt poolt kinnisasja omanike võimatus oma kinnisasja müüa energiamärgise puudumise tõttu. Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul ei ole selline omandiõiguse piirang mõõdukas ning pankade soov täita raporteerimiskohustust ei kaalu üles PS §-s 32 sätestatud õigust oma omandit vabalt käsutada.

Lisaks oleks selline piirang veelgi ebaõiglasem selliste müügitehingute puhul, kus kinnisasja ei osteta krediitdiasutusest taotletud laenu abil. Selliste kinnisasjade energiamärgis ei ole seotud pankade raporteerimiskohustusega.

Isegi, kui Pangaliidu soov on see, et kinnisvara võõrandamine on küll võimalik ilma energiamärgiseta, kuid sel juhul kajastatakse kohustuslikus korras kinnisasja müügilepingus, et tegemist on tehingu objekti puudusega, oleks tegemist lepinguvabaduse põhimõttesse sekkumisega. Lepinguvabaduse põhimõttest tulenevalt on lepingupooled vabad lepingu tingimustes kokku leppima ning tavapärasel erasisikute vahelises kinnisvara võõrandamise tehingus ei saa riik ette kirjutada, mis seal lepingus sisalduma peab. Jääb arusaamatuks, et olukorras, kus pooled ise ei pea energiamärgise puudumist lepinguobjekti puuduseks, siis miks nad peaksid seda müügilepingus kajastama. Ainuüksi pankade soov täita raporteerimiskohustust ei ole selleks piisav põhjus. Samuti jääb arusaamatuks, kuidas kohustus märkida müügilepingusse energiamärgise puudumine aitaks pankadel täita oma raporteerimiskohustust.

Samuti ei põhjenda Justiits- ja Digiministeeriumi hinnangul energiamärgise kohustuslikuks muutmist piisavalt ka Pangaliidu väide, et energiamärgise puudumine raskendab klientidel teadlike otsuste tegemist kinnisvaratehingutes, kuna laenuvõtjad ei ole teadlikud kinnisvaraga kaasnevatest pikaajalistest energiakuludest. Esiteks tutvuvad ostjad reeglina enne müügitehingu sõlmimist ostetava kinnisasja kommunaalarvetega ja müüja on seeläbi ka teavitanud ostjat sellest, millised on ostetava kinnisasja eest tasumisele kuuluvad kõrvalkulud (sh energiakulud). Teiseks, kui ostetaval kinnisasjal puudub energiamärgis, siis saab krediitdiasutus seda soovi korral võtta arvesse isiku suhtes laenuotsuse tegemisel, kui hindab isiku krediitvõimelisust – st hinnata seda, kas isik suudab laenu tagasi maksta ka olukorras, kus puuduva energiamärgise tõttu osutub energiakulude tasumine arvatust suuremaks. Kolmandaks, tulenevalt lepinguvabaduse põhimõttest on pooled vabad otsustamaks, millistel tingimustel nad lepingu sõlmivad ehk tuleb arvestada ka sellega, et ostjad võivad soovida kinnisasja osta ka sõltumata energiamärgise olemasolust. Ainuüksi energiamärgise puudumine ei tähenda, et kinnisasja energiatõhusus oleks madal ja tasumisele kuuluvad energiakulud suured.

Pangaliidu kirjast ei selgu, kas krediitdiasutused on kaalunud ka muid variante, kuidas ise energiamärgiste kasutuselevõttu oma klientide seas suurendada. Näiteks pakuvad mitmed pangad¹ juba praegu kampaania korras soodsamat intressi A- ja B-energiaklassi objekti ostmiseks. Seega on ka pankadel endal võimalik luua soodsamaid tingimusi selleks, et isikud taotleks vabatahtlikult energiamärgist, mis omakorda aitaks pankadel täita energiatõhususe raporteerimiskohustust.

Kokkuvõtvalt – Justiits- ja Digiministeerium ei pea vajalikuks Pangaliidu ettepaneku alusel seaduse muutmist. Leiame, et seaduse muutmise vajalikkus ei ole praegusel juhul veenvalt põhjendatud. Juhime tähelepanu, et Riigikogu on 12.11.2020 võtnud vastu otsuse „Õigusloomepoliitika põhialuste aastani 2030 heakskiitmine“, mille punktis 6 on sätestatud, et 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 ning lahenduste väljapakkumisel hoidutakse ülereguleerimisest ja liigsest kiirustamisest.²

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddi Lutterus
asekantsler

¹ <https://www.seb.ee/eraklient/laenud/kodulaen>; <https://www.citadele.ee/et/private/green-mortgage/#tab-criteria>; <https://majandus.postimees.ee/7743731/lhv-ja-swedbank-hakkavad-laenu-pakkuma-0-protsendilise-pangamarginaaliga>.

² Riigikogu 12.11.2020 otsus „Õigusloomepoliitika põhialused aastani 2030“. Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/317112020002>.

Lisaadressaadid: Kliimaministeerium
Rahandusministeerium

Kaia Läänemets-Ester 5402 5740
Kaia.Laanemets-Ester@justdigi.ee