

Kliimaministeeriuminfo@kliimaministeerium.ee**Justiits- ja Digiministeerium**info@justdigi.ee

Koopia:

Rahandusministeerium

info@fin.ee

12.03.2025 nr 9

Kehtivate energiamärgiste puudumine kinnisvaraturul ja ettepanekud regulatsiooni täiendamiseks

Eesti pangandussektor on mures kehtivate energiamärgiste puudumise pärast Eesti kinnisvaraturul ning sellega kaasnevate probleemide pärast. Krediidiasutused peavad Euroopa Liidu ja kohalike regulatsioonide kohaselt hindama ja raporteerima oma laenuportfelli tagatisvara energiatõhusust. Otsesemalt või kaudsemalt on sarnane nõue nii Euroopa Keskpanga järelevalvesuunistes kui ka kestlikkuse aruandlusstandardites (nt Pillar 3 aruandlus, CSRD kestlikkusaruandlus ja EL Taksonoomia aruandlus), mis nõuavad laenuandjatelt muuhulgas kliimariskide hindamist ja maandamist.

Hetkel on suur osa kinnisvaraobjektidest ilma kehtiva energiamärgiseta, mis raskendab krediidiasutustel oma kohustuste täitmist. Energiamärgise puudumine ei võimalda muuhulgas adekvaatselt hinnata kinnisvaraportfelli keskkonnamõjusid ega täita regulatiivseid nõudeid. Lisaks raskendab see ka klientidel teadlike otsuste tegemist kinnisvaratehingutes, kuna ostjad ja laenuvõtjad ei pruugi olla teadlikud kinnisvara energiatõhususest ning sellega kaasnevatest pikaajalistest energiakuludest.

Kehtiva ehitusseadustiku (EhS) § 67 lg 1 kohaselt selleks, et võimaldada hoone ostmisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikul teha teadlik valik, peab hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamise või kasutusse andmise kuulutus sisaldama energiamärgise andmeid, sealhulgas energiatõhususarvu või kaalutud energia erikasutust ja sellele vastavat klassi. Seaduse eelnõu seletuskirja kohaselt on see nõue kehtestatud selleks, et hoone ostmisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikul oleks võimalik teha teadlik valik seondult hoone energiatarvidusega. EhS § 67 lg 2 täpsustab, et hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikule peab võimaldama energiamärgisega tutvuda. Energiamärgis või selle koopia antakse lepingu sõlmimisel üle hoone või selle eraldi kasutatava osa omandajale või kasutusse võtjale. Ehitusseadustiku kohaselt on see nõue täidetud, kui energiamärgisega on võimalik tutvuda ehitisregistris.

Pangaliit on suhelnud Notarite Kojaga ja aru saanud, et notaritel ei ole kohustust tagada, et hoonel, millega seotud tehingut notar tõestab, oleks energiamärgis ehk energiamärgise olemasolu või puudumine ega esitlemata jätmine ei ole võlaõigusliku tehingu takistuseks. EhS §-st 67 tulenevalt on energiamärgise näol tegemist lepingupoolte jaoks olulise tingimusega, mis on sarnane näiteks ehitise kasutusloaga. Seega on energiamärgise puudumisel tegemist lepingu objekti puudusega. Samas ei tähenda see seda, et energiamärgise puudumine võiks olla iseenesest aluseks lepingu tõestamisest keeldumisele. Tõestamistoimingu tegemisest saab notar keelduda tõestamiseseaduse § 4 toodud

alustel ning energiamärgise (ja samuti nt kasutusloa) puudumine selliseks aluseks ei ole. Kinnisasjade käive ei ole iseenesest takistatud, kui esinevad eelnimetatud puudused, kuid lepingupooled on sellele vaatamata lepingu sõlmimisega nõus. EHS § 67 puhul on tegemist pigem kinnisasja ostja ja müüja vahelisi kohustusi puudutava regulatsiooniga. Notari poolt energiamärgise olemasolu kontrollimise kohustust notariaalsesse lepingusse energiamärgisega seotud kokkuleppe lisamise kohta ei ole sätestatud. Samuti ei tulene sellest regulatsioonist alus lepingu tõestamiseks keeldumiseks.

Praktikas on problemaatiline see, et ehtisregistris ei pruugi igal konkreetsel juhul olla infot kehtiva energiamärgise kohta. Oleme teadlikud, et Kliimaministeerium on algatanud projekti „Hoone indikatiivse energiatõhususe klassi reaalajas määramine ning energiatõhususearvu järelevalve automatiseerimine“, kuid selle projekti realiseerumine võtab aega. Pidades silmas projekti skoopt ja tähtaegasid ning tarbimisandmete omandiõiguse küsimust, leiame, et oleks vajalik rakendada täiendavaid meetmeid.

Leiame, et on vajalik oluliselt tõsta energiamärgiste kasutusele võtmise tempot ja selle eesmärgi saavutamiseks kaaluda kombinatsioonis erinevaid võimalusi. Esmalt tuleks muuta ehitusseadustikku selliselt, et energiamärgise olemasolu oleks notariaalsete kinnisvaratehingute puhul kohustuslik. Üleminekuperioodil võiks toetava meetmena, juba enne eelpool nimetatud ehitusseadustiku muudatuse jõustumist sätestada notaritele kohustus tehingu tõestamisel kontrollida energiamärgise olemasolu. Energiamärgise olemasolul kajastada energiamärgise või selle koopia üleandmine ostjale notariaalses lepingus. Energiamärgise puudumisel selgitada tehingupooltele ja kajastada notariaalses lepingus, et tegemist on tehingu objekti puudusega.

Niisugune lähenemine tagaks, et:

1. Kõik müüdavad kinnisvaraobjektid omaksid kehtivat energiamärgist, mis võimaldab pankadel ja laenuvõtjatel teha teadlikke otsuseid.
2. Pangad saaksid täita oma kohustusi ESG-raporteerimise ja laenuportfelli riskihindamise osas.
3. Kinnisvaraturu osalised oleksid paremini informeeritud ning paraneks energiatõhusate hoonete eelistamine turul, mis toetab Eesti ja ELi kliimaeesmärke.

Palume ministeeriumidel kaaluda õigusaktide muutmist ja palume teilt tagasisidet, kas toetate meie ettepanekuid või missugused oleksid alternatiivseid lahendused energiamärgiste kasutusele võtmise tempo tõstmiseks. Samuti palume tagasisidet edasiste sammude ajaplaani osas.

Pangaliit on valmis osalema edasistes aruteludes, et leida kõigile osapooltele sobiv lahendus. Samuti oleme valmis jagama pangandussektori poolt täiendavat statistikat ja andmeid, mis aitaksid olukorda paremini kaardistada.

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Katrin Talihärm
Tegevjuht