



# KLIIMAMINISTEERIUM

Ülle Madise  
Õiguskantsleri Kantselei

Teie 17.06.2025 nr 3-4/2309-1

Meie 05.08.2025 nr 20-3/25/2822-2

Vastused päringule majandus- ja taristuministri  
03.03.2023 määruse nr 13 „Korterelamute  
energiatõhususe toetuse tingimused“ osas

Austatud Ülle Madise

Vastuseks Teie pöördumisele majandus- ja taristuministri 03.03.2023 määruse nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ § 19 lõike 4 kohta, mille kohaselt nõutakse taotlejalt, et ühes korterelamus asuvatest korteriomanditest peavad vähemalt 80 protsenti olema füüsiliste isikute omandis ning selle vastavusest põhiseaduse §-st 12 tulenevale võrdse kohtlemise põhimõttele selgitame järgmist teie poolt esitatud küsimustele. Küsimustele on vastatud allpool nende esitamise järgi, tuues kõigepealt välja küsimuse ja sellele järgnevalt vastuse.

1. Määruse nr 13 seletuskirjas on märgitud, et toetuse eesmärk ei ole ärieesmärkidele suunatud projektide toetamine. Millistele uuringutele, andmetele või analüüsidele tuginedes leiti, et just 80% füüsilistele isikutele kuuluva omandi piirmäär on proportsionaalne ja tõhusaim viis selle eesmärgi saavutamiseks?

Teie poolt nimetatud regulatsiooni loomise tingis asjaolu, et korterelamutes omavad korteriomandeid ka juriidilised isikud ning lõppkasusaajana saab neid käsitleda riigiabi subjektidena. Ühistu juriidilisest toimimisest tulenevalt ei saa aga korteriomanikele riigiabi anda, sest neil võib puududa tahe rekonstrueerimist läbi viia. Otsus rekonstrueerida tehakse üldkoosolekul poolthäälte enamusega. Kõige konservatiivsema lähenemise korral saab asuda ka seisukohale, et korterelamutele, kus asuvad juriidiliste isikute omandis olevad korteriomandid, ei saa üldse toetust anda, sest ei ole võimalik vältida riigiabi. Seega asuti juba 2008.a otsima lahendust, et toetust saaksid ka need korteriühistud, mille liikmete seas on juriidilised isikud.

Vähemalt 80% nõude seadmine välisvahenditest rahastatavatele korterelamute rekonstrueerimistoetustele seati 2010-2014 rahastusperioodi toetusmeetme välja töötamisel koostöös Euroopa Komisjoni, ministeeriumite ja Rahandusministeeriumi riigiabi valdkonna nõunikega. Seega on tegemist märkimisväärselt pikaaegse nõudega, asjaosaliste aktsepteeritud riski määraga ning välja kujunenud praktikaga, mille eesmärgiks on anda võimalus toetust saada ka nendel korteriühistutel, kelle liikmeteks on juriidilised isikud. 80% määr võimaldab argumenteerida, et võimaliku riigiabiga hõlmatud korteriomandeid on üksikuid ning seega on

üheselt selge, et korterelamu rekonstrueerimine ei toimu nende juriidiliste isikute ärihuvides. Sama nõue rakendus ka 2014-2020 struktuurivahendite rahastusperioodil ning rakendub praegusel 2022-2027 struktuurivahendite rahastusperioodil.

2. Palun kirjeldage, milliseid alternatiivseid lahendusi piirmäära kehtestamisel kaaluti (nt toetuse sidumine korteriomandi tegeliku kasutusotstarbega, piirangute seadmine lühiajalisele majutustegevusele, erisuste tegemine pikaajalist üüri pakkuvatele juriidilistele isikutele).

Alternatiivselt oli väga selgelt kaalumisel ka variant, et sellistele korterelamutele, kus asuvad juriidilistele isikutele kuuluvad korteriomandid, toetust ei anta. Riigiabi kontekstis saaks erisusena rääkida olukorrast, kus juriidilise isiku omanik kasutab korteriomandit enda elukohana. Kõik muud tegevused liigituksid ikkagi olukorraks, kus tulenevalt asjaolust, et omanik on juriidiline isik, tekib riigiabi risk. Seda, kes korteris realselt elab, ei ole riigil võimalik kunagi veenvalt tõendada. Teie poolt mainitud pikaajalise üüri pakkumine oleks aga selgelt riigiabi. Küsimuses kirjeldatud alternatiivsed lahendused ei oleks korterelamute rekonstrueerimismeetmes ka asjakohased. Kortерelamute rekonstrueerimistoetus on suunatud korterelamu, milles reeglina on moodustatud korteriühistu, rekonstrueerimiseks ning lõppkasusaajaks on sellisel juhul korteriomanik. Kortерelamute rekonstrueerimistoetuse meetmed ei ole ühelgi ajal olnud suunatud ettevõtlustegevuse toetamiseks, sealjuures ei ole need mõeldud juriidiliste isikute, kes pakuvad majutusteenust, ettevõtlustegevuse soodustamiseks.

3. Miks seati toetuse saamise määravaks kriteeriumiks korteriomandi juriidiline kuuluvus, mitte selle tegelik kasutusotstarve (eluruumina püsivalt kasutuses)?

Riigiabi saab anda ainult juriidilisele isikule. Seega ei ole ka oluline, milline on korteriomandi kasutusotstarve. See, kui juriidilisele isikule kuuluv korteriomand on eluruumine püsivalt kasutuses ei välista kuidagi asjaolu, et tegemist on ärilise tegevusega. Vastupidi, pigem viitabki see ärilisele tegevusele ehk juriidiline isik üürib korterit ning teenib sellelt tulu. Olukorras, kus eesmärgiks on toetada korterelamute energiatõhususe suurendamist ja seeläbi soodustada korteriühistu liikmete elamistingimuste parandamist, ei ole meetme eesmärkidega kooskõlas anda ettevõtjatele riigiabi, sealjuures veel võimalik, et selliselt, kus ettevõtja (juriidiline isik) seda ise ei soovigi. Kuna korterelamus rekonstrueerimistööde teostamiseks peab olema KrtS § 9 lg 3 sätestatud häälteenus, võib esineda olukord, kus juriidilisest isikus korteriomanik on rekonstrueerimisele vastu, kuid see teostatakse nagunii, kuna vajalik häälteenus on olemas ning seega sunnitaks juriidilist isikut toetuse kaudu tema enda soovile vastupidiselt riigiabi/vähese tähtsusega abi saama.

4. Miks ei ole ministeeriumi hinnangul võimalik püsielanike elamistingimuste ja üldise elumufondi parandamise eesmärki tagada ka siis, kui juriidilisele isikule kuuluv eluruum on antud pikaajalisele üürile?

Pikaajaline üür on äritegevus ning seega saab juriidiline isik sellelt tulu, mis võib tähendada, et toetuse andmisel korterelamu rekonstrueerimiseks, saab vastav juriidiline isik ka riigiabi. Kehtiv regulatsioon võimaldab juhul, kui juriidiliste isikute arv majas on väiksem kui 20%, selliste korterelamute rekonstrueerimiseks ikkagi toetust anda.

5. Kehtiv regulatsioon kohtleb kõiki juriidilisi isikuid (nt suured kinnisvarafirmad, väikesed ettevõtted, pikaajalist üüri pakkuvad äriühingud, mittetulundusühingud) võrdselt. Kas määruse väljatöötamisel analüüsiti võimalust eristada juriidilisi isikuid nende tegevuse või eesmärkide alusel, et vältida olukorda, kus toetusest jäävad ilma ka need korteriühistud, kus korterid kuuluvad näiteks pikaajalisele ja stabiilsele üürileandjale?

Korterelamute rekonstrueerimistoetus on suunatud korterelamu, milles reeglina on moodustatud korteriühistu, rekonstrueerimiseks ning lõppkasusaajaks on sellisel juhul korteriomanik. Kortерelamute rekonstrueerimistoetuse meetmed ei ole ühelgi ajal olnud suunatud

ettevõtlustegevuse toetamiseks, sealjuures ei ole need mõeldud juriidiliste isikute ettevõtlustegevuse soodustamiseks. Kuna riigiabi regulatsioon kohtleb kõiki juriidilisi isikuid võrdselt, ei saa erisusi olla ka toetuse andmisel.

6. Kui suure osa Eesti korterelamufondist jätab 80% nõue Teie hinnangul toetusmeetmetest ilma?

Meie hinnangul saab pigem küsida, kui palju on neid korterelamuid ja korteriühistuid, kes tänu sellele regulatsioonile on saanud võimaluse toetust saada. Nagu varem juba kirjeldatud, oleks alternatiivne lahendus sellistele korterelamutele toetus andmata jätta. Regulatsiooni eesmärk on olnud sihtgruppi laiendada, mitte kitsendada. Seda, millises osas on Eesti korterelamutes juriidilistest isikutest omanikke, ei ole uuritud ning meil puudub vastav andmestik.

7. Millist mõju avaldab see piirang Teie hinnangul hoonete renoveerimisele ja energiatõhususe eesmärkide saavutamisele piirkondades (nt kesklinnad, ülikoolilinnakute lähedus), kus juriidilistele isikutele kuuluvate üürikorterite osakaal on turuolukorrast tingituna suurem?

Teadaolevalt ületab hetkel rekonstrueerimistoetuse nõudlus selgelt pakkumist ehk soovijaid on väga palju enam kui riigil vahendeid. See tähendab, et toetust tuleb suunata nendesse piirkondadesse, kus kinnisvara turuväärtus on madal ning kinnisvara vähem likviidne ja sissetulekud samuti madalamad. Teie poolt viidatud piirkondade turuolukord on selline, kus tekib nagunii küsimus, kas korterelamute rekonstrueerimiseks on vajalik toetus või on rekonstrueerimist võimalik teha laenuvahenditest. Küll aga tuleb rõhutada juba eeltoodut, et vastava piirangu mõju võib olla nendele piirkondadele just positiivne, sest piirmäär annab võimaluse paljudele korterelamutele toetust taotleda, kes alternatiivse lahenduse puhul seda teha ei oleks saanud.

8. Kui suureks hindate riski, et 80% nõue takistab riigi jaoks kohustuslike Euroopa Liidu eesmärkide (kogu elamufondi keskmine energiatarve peab vähenema 16% aastaks 2030 ja 20–22% aastaks 2035, kõikide hoonete kliimaneutraalsus saavutatud aastaks 2050) täitmist?

Vastavat riski ei ole selliselt hinnatud, kuna puudub ka ülevaade Eesti kõigi korterelamute omandisuhetest, lisaks on need pidevas muutumises ehk järgmise 25 aasta jooksul kindlasti korteriomandeid müüakse ja ostetakse, seda nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute poolt.

9. Määruse seletuskirjas viidatakse riigiabi reeglitega seotud probleemidele. Palun selgitage (vajadusel koostöös Rahandusministeeriumiga):
- a) Millistest konkreetsetest riigiabi reeglitest (viidates asjakohastele õigusaktidele) tuleneb takistus anda toetust korteriühistutele, kus juriidilistele isikutele kuulub üle 20% korteriomanditest?
  - b) Kas toetuse andmine korterelamu kui terviku renoveerimiseks oleks sellisel juhul käsitletav keelatud riigiabina korteriomanikest äriühingutele?
  - c) Milliseid alternatiive kaaluti riigiabi reeglitega vastavuse tagamiseks, mis oleksid vähem piiravad kui 80% nõue (nt toetuse andmine vähendatud mahu, mis vastab füüsiliste isikute omandiosale, või vähese tähtsusega abi reeglite kohaldamine juriidilistele isikutele)?

Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 107 lõige 1 ei anna konkreetset riigiabi definitsiooni ning otsustamisel, kas tegemist on riigiabiga, tuleb lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

- abi antakse riigi, linna või valla vahenditest;
- abimeetmel on valikuline iseloom st ta on suunatud teatud ettevõtjale, ettevõtjate gruppide või mingite kindlate kaupade tootmiseks;
- abimeede annab eelise abi saajale;
- abimeede moonutab või võib moonutada konkurentsi ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.fin.ee/riigihanked-riigiabi-osalused/riigiabi>

Nagu oleme juba varem kirjeldanud, siis korterelamu kui terviku renoveerimisel saab antud toetust käsitleda keelatud riigiabina korteriomanikest äriühingutele. Seda riski maandabki 80% piirang, millele toetudes saab muuhulgas väita, et korterelamu ei ole rekonstrueeritud juriidiliste isikute ärihuvides. Peame oluliseks veelkord rõhutada, et korterelamute rekonstrueerimismeetmete eesmärk ei ole ettevõtlustegevuse toetamine ega ühelgi juhul ka kaudselt juriidiliste isikute majandustegevuse soodustamine. Olukorras, kus eesmärgiks on toetada korterelamute energiatõhususe suurendamist ja seeläbi soodustada korteriühistu liikmete elamistingimuste parandamist, ei ole meetme eesmärkidega kooskõlas anda ettevõtjatele riigiabi, sealjuures veel võimalik, et selliselt, kus ettevõtja (juriidiline isik) seda ise ei soovigi. Kuna korterelamus rekonstrueerimistööde teostamiseks peab olema KrtS § 9 lg 3 sätestatud häälteenus, võib esineda olukord, kus juriidilisest isikust korteriomanik on rekonstrueerimisele vastu, kuid see teostatakse nagunii, kuna vajalik häälteenus on olemas ning seega sunnitaks juriidilist isikut toetuse kaudu tema enda soovile vastupidiselt riigiabi/vähese tähtsusega abi saama.

Kokkuvõttes, seatud piirmäär annab võimaluse paljudele korterelamutele toetust taotleda, kes konservatiivsema lahenduse puhul seda teha ei oleks saanud. Tegemist on pikaajalise praktikaga ning asjaosalistele aktsepteeritud riski määraga, mis on välja kujunenud ministeeriumite, Rahandusministeeriumi riigiabi valdkonna nõunike ning Euroopa Komisjoni koostöös. Senises, ligikaudu 15 aastases praktikas on leidnud kinnitust, et kuni 20% korteriomandite kuulumine juriidilistele isikutele ei tekita riigiabi riski, kuna ennekõike ei mõjuta selline väike maht kortereid, mis võivad kuuluda juriidilisele isikule korterelamus, liikmesriikide vahelist kaubandust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kuldar Leis  
taristuminister

Marit Rüüsak, 6256374  
marit.ruusak@kliimaministeerium.ee