



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Riigikogu
riigikogu@riigikogu.ee

Teie 10.11.2025

nr 2-3/15-423

Meie 16.11.2025

nr 2-6/25-9029-2

Vastus Riigikogu liikme Andre Hanimäe kirjalikule küsimusele (KK 423)

Austatud Riigikogu esimees

Täna Teid Riigikogu liikme esitatud kirjaliku küsimuse edastamise eest.

Riigikogu liige Andre Hanimägi soovis vastuseid kuuete küsimusele seoses varjatud puuduste regulatsiooni kohta kinnisvaratehingutes. Küsimused ja nende vastused on esitatud allpool.

1. Kas kehtiv varjatud puuduste regulatsioon tagab Teie hinnangul tasakaalu ostja kaitse ja müüja mõistliku vastutuse vahel?

See on vaatenurga küsimus, et kas regulatsioon peaks olema rohkem müüja või ostja poole kaldu. Võlaõigusseaduses on üsna põhjalikult reguleeritud nii müügilepinguga seotud teavitamiskohustus, asja lepingutingimustele vastavus kui ka võimalikest rikkumistest tulenevad õiguskaitsevahendid. Nendes küsimustes on aastatega tekkinud pikaajaline ennustatav ja stabiilsust loov kohtupraktika, mis aitab nii müüjal kui ostjal tähelepanu pöörata kinnisvara seisukorrale ning mõista tagajärgi. Vajadusel saavad nii ostjad kui müüjad kasutada oma õiguste kaitseks ka õigusnõustaja või maakleri abi.

2. Kas on tehtud põhjalikum uuring või analüüs selles järjest süveneva probleemi lahendamiseks? Millised järeldused on ministeerium teinud ning kui sellist analüüsi ei ole, siis kas seda on plaanis tulevikus teha?

Põhjalikum uuringut tehtud ei ole, kuid me ei välista sellise analüüsi tellimist tulevikus. Notarilt ja kohtunikelt saadud tagasiside põhjal ei ole meile laekunud teavet, et tegemist oleks suure või süveneva probleemiga. Pigem ei soovita notarid ja kohtunikud juba väljakujunenud lepingupraktikat muuta. Kuna kinnisomandi üleandmiseks vajalik asjaõigusleping peab olema notariaalselt tõestatud, siis kaitseb mõlemat lepingupoolt notari selgitamiskohustus.

3. Kuidas Teie hinnangul võiks seadust täpsustada, et vähendada pahatahtlikke nõudeid kinnisvara müüja vastu?

Kinnisvara (varjatud) puudustest teavitamine on tundlik teema, kuid antud küsimuses on siiski aastatega tekkinud seaduse kohaldamisel laialdane kohtupraktika, mida arvestades on isikutel võimalik oma õigusi ja kohustusi ennustatavalt realiseerida. Pahatahtlike nõuete esitamise eest peaks kaitsma ühelt poolt tehingunõustajate kui ka notari selgitamiskohustus. Teisalt lähtub ka kohus kehtivatest seadustest ja hea usu põhimõttest, mistõttu on ka kohus oluline kaitseliin selle vastu, et pahatahtlikke nõudeid ei esitataks. Põhjendamatud nõuded peab kohus rahuldamata jätma.

4. Kas on kaalutud ja millised võiksid olla ostja ning müüja kohustused, et vähendada teadmatust kinnisvara tegelikust seisukorrast (nt kinnisvaraga tutvumise vajalikkus, ülevaatus, kohustuslik eksperthinnang vms)?

Ostja ja müüja kohustused on poolte vaba kokkuleppe küsimus ning riik ei peaks liigselt sekkuma sellesse, millistes õigustes ja kohustes pooled kokku lepivad. Vahendeid, mis aitaksid vähendada teadmatust kinnisvara tegelikust seisukorrast (nt kinnisvaraga tutvumine, ülevaatus, eksperthinnang) rakendatakse ka tänases õigusruumis. Seadusega saab mingeid toiminguid küll kohustuslikuks muuta, kuid arvestades ka juba olemasolevat notari selgitamiskohustust, oleme ettevaatlikud selles, et teha väljakujunenud kinnisvaraturul kiireid ja ennatlikke muudatusi.

- 5. Kas ministeeriumi hinnangul võiks kaaluda müüja vastutuse aja alla toomist kolmelt aastalt näiteks kahele või ühele? Palun põhjendage, miks seda võiks või ei peaks tegema.**

Võimalikud seadusemuudatused eeldaksid koostöös huvigruppidega teema analüüsimist, et kas tõesti on olemas vältimatu vajadus seadust muuta ning kuidas ja milliseid probleeme aitaks seaduse muutmine lahendada. Riigikogu poolt kinnitatud kuni 2030. aastani õigusloomepoliitika põhialustes on kirjas, et „õigusliku reguleerimisega probleemide lahendamine on viimane abinõu.“ Igasugune uus regulatsioon üldiselt toimivas valdkonnas peaks olema põhjalikult läbi kaalutud ja eeldama vältimatut vajadust.

- 6. Kas on kaalutud koostada ühtsed juhised või „hea tava“ notaritele, maakleritele ja tarbijatele (sh näidisklauslid, kontrollnimekirjad), mis aitaksid ennetada vaidlusi ning selgitaksid poolte õigusi ja kohustusi?**

Meile ei ole laekunud infot, et maaklerid ja notarid ei suudaks oma kohustusi täita ja vajaksid riigipoolset juhendamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Liisa-Ly Pakosta
justiits- ja digiminister

Kadri Laud 5393 8988
Kadri.Laud@justdigi.ee

Andres Suik 5304 8017
Andres.Suik@justdigi.ee