

Notari tasu seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatlus

1.1. Sisukokkuvõte

Riik on delegeerinud notarile ülesande tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada õigusvaidluseid. Notariteenus on praegu üle Eesti kättesaadav kõigis maakondades. Enamikus neist on avatud mitu notaribürood. Bürood paiknevad maakonnakeskustes ja notari juurde on võimalik tulla vastuvõtule igaühel, sest ühissõidukiühendus büroodesse on hea.

Samas ei ole paljude notarite sissetulek enam piisav selleks, et oma ameti pidamist pikemas perspektiivis jätkusuutlikult korraldada. Eeskätt on notarite sissetulekud vähenenud piirkondades, kus kinnisvara hinnad on odavamad. Kui kvaliteetse notariteenuse tagamiseks ei ole notariil võimalik teenida piisavalt motiveerivat tasu, võib notar tegevuse lõpetada või on sunnitud seda tegema. Samuti võib väiksematesse piirkondadesse uute notarite ametisse nimetamine osutuda keerukaks, kuna juba praegu ei soovi notarikandidaadid kandideerida maapiirkondadesse¹. Mõlemal juhul on ohustatud notariteenuse piirkondlik kättesaadavus.

Riigi ülesanne on tagada kõigi oluliste teenuste, sealhulgas notariteenuse kättesaadavus ka edaspidi. Et hoida notariteenus elujõulisena kõigis Eesti piirkondades, on vajalik teha otsused, mis aitavad suurendada notari kui avalik-õigusliku ameti kandja motivatsiooni töötada ka väljaspool Tallinna ja Tartut.

Eelnõuga ajakohastatakse notari tasusid, mida ei ole aastaid muudetud², ja kaotatakse notariaaltoimingu kaugtõestamise tasu. Kokkuvõtvalt vaadatakse eelnõus üle terve notari tasude süsteem, suurim muudatus puudutab äriühingute toimingute tasustamist ja kinnisvaratehingutega seotud tasusid:

- keskmiselt 74% suurendatakse kindla tasumääraga toimingute tasu, sest enamik neist tasudest on muutumatuna kehtinud üle kümne aasta ega ole praegu enam ajakohased;
- kehtestatakse erand eluasemelaenu refinantseerimise protsessis võetavale notari tasule;
- vähendatakse tehinguväärtuste ja täistasude tabeli väärtuste vahemikke;
- ühtlustatakse tasude osakaalu tehinguväärtusest ja muudetakse tasu suurust. Selleks vaadati tehinguväärtuste kaupa üle tasu suuruse suhe tehinguväärtusesse.

Kahe viimati nimetatud muudatuse eesmärk on

- vähendada alla notariaalse toimingu omahinna tehtavate kinnisvaratehingute arvu,
- suunata täistasude tabeli muudatuse peamine mõju Eesti väiksematesse piirkondadesse, et tagada notariteenuse kättesaadavus kogu riigis ja
- täistasude tabeli väärtuste sujuv kulg.

Peale notari tasude süsteemi ajakohastamise tehakse eelnõuga järgmist:

- luuakse notariaalselt tõestatud volikirjade register (edaspidi *volikirjade register*), et lihtsustada ja tõhustada notaritel ning huvitatud isikutel notariaalsete volikirjade kontrollimist;

¹ Näiteks 2024. a aprillis osales Harjumaa piirkonna konkursil 8 notarit, kellest 5 tegutses muus piirkonnas.

² Kõiki notari tasusid tervikuna ei ole varem üle vaadatud. NotTS-i on näiteks muudetud seoses euro kasutuselevõtuga – tasud teisendati kroonidest eurodesse. Viimase kümne aasta jooksul on NotTS-i muudetud valdavalt siis, kui notaritele on lisandunud mõni uus ülesanne. NotTS-i §-s 22 sätestatud tehinguväärtuste ja täistasude tabel on muutmata kujul kehtinud juba 1996. aastast.

- kehtestatakse notari ametiaja vanuseline ülempiir, et tagada notarite ühetaoline kohtlemine ja arvestada notari tööga kaasneva suure vastutusega;
- täpsustatakse Notarite Koja volitusi liikmemaksu kehtestamisel ja selle notari toetamiseks, kes oma tööpiirkonnas saab ebapiisavat tulu, ent kelle tööpiirkonna elanike teenindamiseks on notari ametikoha olemasolu vajalik;
- tehakse tehnilisi täpsustusi.

Eelnõuga tehtavad muudatused on plaanis jõustada 2025. aasta 1. juulil.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja on töörühma arutelude tulemusel koostanud Justiitsministeeriumi justiitshalduspoliitika osakonna vabakutsete talituse nõunikud Juta Jõgis (juta.jogis@just.ee), Rina Sillandi (rina.sillandi@just.ee) ja Glen Roosaar (glen.roosaar@just.ee) ning volikirjade registri osa Kairit Kirsipuu (kairit.kirsipuu@just.ee). Töörühma kuulusid lisaks eelpool nimetatutele Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse nõunik Joel Kook, Notarite Koja eestseisuse esimees Merle Saar-Johanson, eestseisuse liige Tallinna notar Tiit Sepp, tegevdirektor Kaidi Lippus, jurist Kaitsi Persidski, Kuressaare notar Katrin Sepp ja notarikandidaat Kristel Tomberg. Eelnõu on keeleliselt toimetanud Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse toimetaja Inge Mehide (inge.mehide@just.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud muu menetluses oleva eelnõu ega Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga.

Eelnõuga muudetakse järgmiste seaduste redaktsioone:

- 1) notari tasu seadus, RT I, 06.07.2023, 58 (edaspidi *NotTS*);
- 2) notariaadiseadus, RT I, 06.07.2023, 60 (edaspidi *NotS*);
- 3) pärimisseadus, RT I, 06.07.2023, 67 (edaspidi *PärS*);
- 4) tõestamisseadus, RT I, 06.07.2023, 105 (edaspidi *TõS*).

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthäälteenamus.

2. Seaduse eesmärk

Hetkeolukord ja probleemi kirjeldus

Eelnõu peamine eesmärk on hoida kvaliteetne notariteenus toimiv ja kättesaadav kõigis Eesti piirkondades, ajakohastades notari tasusid ja muutes notarite sissetulekuid üle Eesti ühtlasemaks. Lisaks on eelnõu eesmärgid tagada notarite järelkasv ja Notarite Koja toimimine ning lihtsustada ja tõhustada notariaalsete volikirjade kontrollimist.

2.1. Notarite sissetulek ja järelkasv

Praegu ei ole paljude notarite sissetulek enam piisav selleks, et oma ameti pidamist edaspidi raskusteta korraldada. Aastate jooksul on oluliselt muutunud notari ametitegevuse sisu. Märkimisväärselt on kasvanud notarite töömaht toimingute ettevalmistamisel ja tegemisel ning järeletoimingute tegemisel ning sellega on kasvanud toiminguteks vajalikud kulutused.

Kuigi notaritele on lisandunud ametitoimingutega kaasnevaid ülesandeid, pole enamasti kaasnenud nende tegemiseks vajalikke kulutusi katvate tasude ülevaatamist. Näiteks on

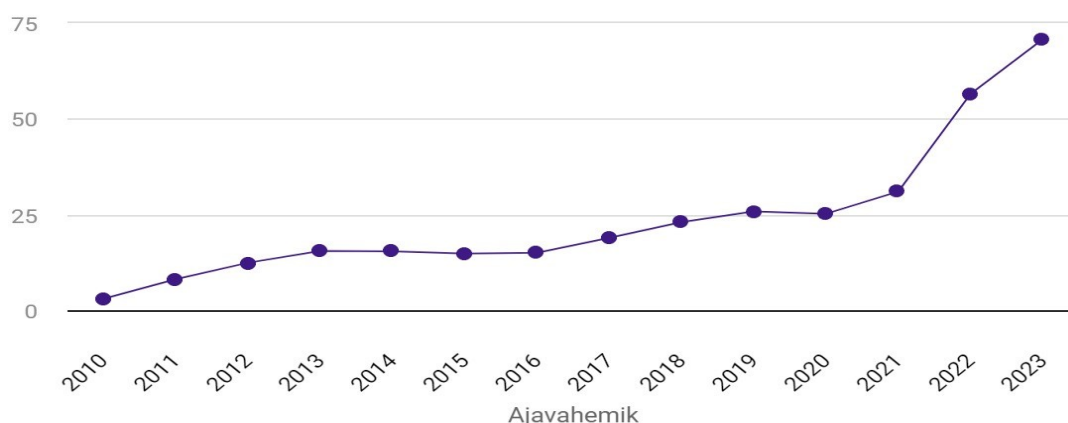
aastatega lisandunud mitu tõestamistoimingutega kaasnevat lisaülesannet, eelkõige on suures mahus juurde tulnud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisega seotud ülesandeid. Lisaks on praegusel ajal sõlmitavad kokkulepped keerulisemad ning notaritel on ühes lepingus vaja kontrollida ja selgitada rohkemat, kui oli vaja teha 15 aastat tagasi.

Notarite järelkasv ei ole väljaspool Harju- ja Tartumaad asuvates piirkondades piisav. Kuna ametitegevusega saadav sissetulek sõltub suuresti kinnisvaratehingute väärtusest kindlas tööpiirkonnas, on tulusam olla notarina ametis kallima kinnisvaraga tööpiirkondades, nagu Tallinn ja Tartu. Probleemi olemust näitlikustab asjaolu, et Harju- ja Tartumaa tööpiirkondade notari ametikoha täitmise konkurssidel kandideerivad ka need notarid, kes on juba nimetatud mõne teise tööpiirkonna notariks ja asunud seal ametisse.

Notar ei või peale notariameti pidada teisi tasustatavaid ameteid ega olla muul tasustataval töö, välja arvatud õppe- ja teadustöö ning loometöö. Notar ei või muu hulgas tegeleda ettevõtlusega ega kuuluda äriühingusse ning olla selle juhataja ja nõukogu liige³. Samuti on notaril keelatud end ja oma ametitegevust reklaamida⁴. Notari sissetulek peab ennekõike garanteerima tema sõltumatuse ja aususe, et riigilt notarile delegeeritud ülesanne – tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada õigusvaidluseid – toimuks läbipaistvalt. Samuti peab notari sissetulek olema piisav, et notaril oleks võimalik pidada bürood, mis on konkurentsivõimeline, asuks klientidele kättesaadavas kohas ja vastaks erivajadustega isikute juurdepääsetavuse nõuetele. Büroos peavad töötama õiglaselt tasustatud töötajad ja selles peab olema tänapäevane kontoritehnika koos IT-turvalisuse tagamise võimalustega. Lisaks on notaril kohustus tasuda Notarite Kojale liikmemaksu⁵ ja ametikindlustuse makseid⁶. Ühtlasi peab notari sissetulek olema piisav, et investeerida oma büroo tegevusse, sealhulgas uuendada arvutiparki, ennekõike selleks, et oleks võimalik parimal viisil teha ametitoiminguid nii büroos kohapeal kui ka kaugtõestamise teel. Lisaks peab notari sissetulek võimaldama mõistliku aja jooksul majanduslikult toime tulla ka majanduslanguse ajal.

Joonisel 1 on kajastatud tarbijahinnaindeksi muutumine, võrreldes 2009. aastaga on tarbijahinnaindeks kasvanud üle 60%.

Tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes aastaga 2009 (2010 – 2023)



Joonis 1. Tarbijahinnaindeksi muutumine aastatel 2010–2023, võrreldes 2009. aastaga⁷

Enne notari tasude analüüsimise hakkamist saatis Justiitsministeerium 25 notarile 9. detsembril 2019 kirja nr 14-3/6935, milles palus notarite hinnanguid selle kohta, milline oli 2018. aastal eri liiki ametitoimingute tulu ja kulu ühe keskmise ametitoimingu kohta. Kiri saadeti juhuvaliku

³ Notari ametialased kitsendused on esitatud NotS-i §-s 12.

⁴ Reklaamiseaduse § 15 lõige 1. RT I, 17.03.2023, 21. <https://www.riigiteataja.ee/akt/RekS>.

⁵ NotS-i § 44 lg 2 punkt 4.

⁶ NotS-i § 15.

⁷ Statistikaameti andmed, <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/rahandus/hinnad/tarbijahinnaindeks>.

alusel (v.a juhul, kui piirkonnas oli üks notar) kümnele Harju piirkonna notarile, kahele Tartu piirkonna notarile ja ühele notarile igast ülejäänud kolmeteistkümnest piirkonnast. Notaritel paluti esitada võimalikult üksikasjalikud andmed eri liiki ametitoimingute kohta. Kuna sama liiki ametitoimingud võivad nõuda erinevat ettevalmistust, paluti eri ametitoimingute puhul võtta arvesse näiteks välismaiseid tehinguosalisi⁸, aga ka muid töökoormust suurendavaid asjaolusid. Nende hulka kuuluvad näiteks kinnisasja müügilepingu puhul hüpoteekide seadmise, loovutamise, muutmise või kustutamise kokkulepete lisamine lepingusse, samuti kinkilepingu puhul isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepped. Kuigi pärimismenetluse algatamise ja pärimistunnistuse väljastamise tasu on fikseeritud, on pärimismenetlused väga eriilmelised⁹. Justiitsministeeriumile saatsid eespool nimetatud kirjas küsitud hinnanguid 21 kirja saanud notarit ja üks notar, kes ei olnud eelnimetatud kirja adressaatide seas. Kõnealuseid andmeid analüüsiti „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioonis“ (edaspidi ka *kontseptsioon*)¹⁰.

Selgus, et notarite arvestuste kohaselt on notari tasu liialt väike järgmiste ametitoimingute korral:

- 1) väiksemas piirkonnas paikneva kinnisasja võõrandamine¹¹;
- 2) notari deposiitkonto kasutamine, kui tuleb teha mitu väljamakset;
- 3) asjaõiguslepingu sõlmimine, kui võlaõigusleping on sõlmitud teise notari juures;
- 4) testamendi tõestamine, sealhulgas abikaasade vastastikuse testamendi tõestamine;
- 5) volikirjade tõestamine;
- 6) pärimismenetluste läbiviimine;
- 7) isikliku kasutusõiguse seadmine, eriti võrguettevõtte kasuks seatavate tehnorajatiste tulumise isikliku kasutusõiguse seadmine;
- 8) osaühingu osa müümine;
- 9) notariaaltoimingud äriühingute ühinemise, jagunemise või asutamise korral;
- 10) notariaaltoimingute tegemiseks inimese juurde kohapeale sõitmine.

Tabelis 1 on esitatud kindla tasumääraga toimingute omahind 2024. aastal, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja eelnõuga sätestatav uus tasu. Omahinna algandmed pärinevad 2018. aastal kontseptsiooni tarbeks kogutud andmetest, mida on korrigeeritud olenevalt tarbijahinnaindeksi muutusest ajavahemikul jaanuarist 2020 kuni märtsini 2024 (36,16%). Toimingu omahinna puhul võeti arvesse personalikulu (sh notari palk), ettevõtlusega seotud kulusid (rendi ja kommunikatsiooni, sisseseade, tehnika jms kulud) ja muid kulusid (nt kindlustuskulu).¹²

Enamiku tabelis märgitud tehingute puhul jääb notari tasu alla omahinna ka pärast eelnõuga tehtavaid muudatusi.

⁸ Silmas on peetud seda, et tehingu osaline on välismaa kodanik või äriühing. See tähendab notaribüroole lisatöökoormust, kuna sel puhul võib olla keerulisem välja selgitada tehingu tegelik kasusaaja (eeldab otsinguid välismaistes registrites või tõendite küsimist tehingus osalejalt), tehingu osalistele on vaja selgitada Eestis kehtivaid seadusi, äriühingu asutamisel tuleb määrata kontaktisik (äriregistri seaduse §-st 24 tulenev nõue), samuti koostatakse vajaduse korral dokumendinäidised inglise keeles ja abistatakse muude Eesti kehtivate nõuete täitmisega.

⁹ Näiteks võib olla raske saada ühendust välismaal elava pärijaga, eriti keeruline on Venemaa Föderatsioonis elavate pärijatega, kellega ühenduse saamine võib olla väga aeganõudev.

¹⁰ Vt eelnõu punkti 2.8. selgitust.

¹¹ Väiksemates piirkondades võõrandatakse kinnisasju, mille tehinguväärtus on odavam ja seetõttu on väiksem ka notari tasu.

¹² Notarite edastatud andmed keskmise tehingu kohta on liidetud ja jagatud andmeid esitanud notarite arvuga. Sellisel on saadud keskmine ajakulu minutites ja keskmine kulu eurodes tehingu kohta. Keskmine kulu on saadud selliselt, et esmalt on notarid määranud, kes bürootöötajatest (sh notar ise) konkreetse toiminguga tegeleb, mis on tema palgakulu minutis ja mitu minutit toimingule kulub. Palgakulu minutis on korrutatud toimingule kulunud minutitega ning selliselt on saadud kogukulu ühe toimingu kohta. Palgakulule on liidetud muud kulud, mis notaril kaasnevad büroo ülalpidamisega. notari tasude analüüs „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioonis“ (2021). Tallinn: Justiitsministeerium, lk 16. Vt Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist <https://eelnouid.valitsus.ee/main#WtkQWRu7>.

Notari tasudele lisandub käibemaks¹³. Eelnõu seletuskirjas on tasud esitatud käibemaksuta, kui ei ole märgitud teisiti.

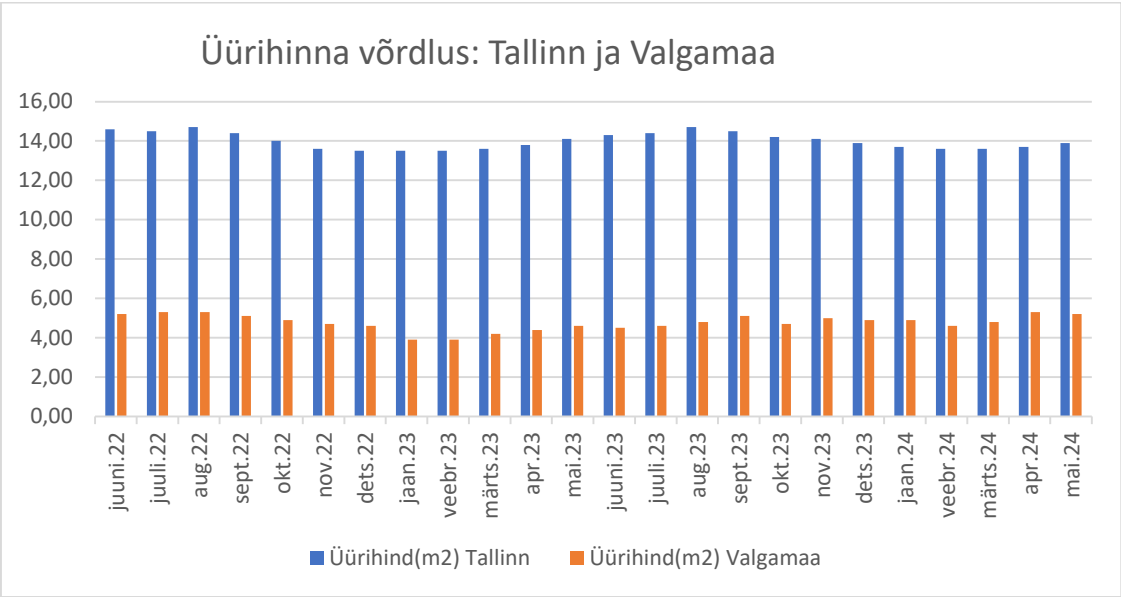
Tabel 1. Kindla tasumääraga toimingute omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja eelnõus esitatud uus tasu

TEHINGU OMAHIND 2024			NotTS-s ette nähtud tasu suurus eurodes (ilma km-ta)	
Tehing	Tallinn/Tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes	Kehtiv regulatsioon	Uus regulatsioon
Tehnorajatiselise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks seatav IKÕ	258,98	117,53	38,30	75,00
Mitme naabri vaheline teeservitu seadmise kokkulepe	336,24	169,83	38,30	238,00
Eraisiku volikiri	155,62	85,82	25,50	50,00
Jur isiku volikiri	162,23	104,30	49,20	120,00
Testament	191,57	105,59	32,55	55,00
Lihtne pärimine (menetluse algatamine ja pärimistunnistus)	868,85	380,73	166,15	283,00
Keeruline pärimine mitme loobumisega (menetluse algatamine, pärimistunnistus ja 30 inimese loobumisavaldused)	2 254,99	1 187,67	356,65	613,00
Väga keeruline pärimine, sh välismaal viibivad pärijad - omahind väiksem, välismaal viibivate isikute toimingud teeb välismaa notari (pärimismenetluse algatamine, pärimistunnistus ja 20 inimese loobumisavaldus Eestis (ülejäänud pärijad välismaal ja teevad avaldused seal)	1 323,80	546,29	293,15	503,00
Lihtne osa võõrandamine	351,21	168,20	44,7 tavaliselt võõrandatakse osa nimiväärtusega, st tehinguväärtus on 3800 eurot)	250,00
Välismaise elemendiga osa võõrandamine	548,07	246,37	44,70	250,00
Abieluvaraleping	266,78	135,25	24,90	60,00
Ära kirja õigsuse kinnitamine	35,49	27,44	3,19 lk, max 31,95	6 lk, max 54
Apostille	48,72	40,65	22,35	38,00
Väljasõit (Keskmise väljasõidu kestus 4,32 h)	556,61	300,89	16,42	60,48

Tabelis 1 on kajastatud eraldi toimingute omahinnad Tallinna ja Tartu ning teiste maapiirkondade kohta. Notari toimingute omahinna erinevusi piirkonniti on enne kõiki iga piirkonna elukallidusest. Erinevad nii büroo üüripinna kulud (vt joonis 2) kui ka tööjõukulud (vt tabel 2). Näiteks on Tallinna ja Valga palga keskmine erinevus 55% ning Tallinna ja

¹³ Käibemaksuseaduse (edaspidi KMS) § 3 lõike 1 kohaselt on maksukohustuslane ettevõtlusega tegelev isik, kaasa arvatud avalik-õiguslik juriidiline isik, või riigi-, valla- või linnaasutus, kes on registreeritud või kohustatud end registreerima maksukohustuslasena. KMS-i § 2 lõike 2 kohaselt käsitatakse ettevõtlusena ka notari ametitegevust.

Valgamaa ühe ruutmeetri üürihind erineb 167%. Seetõttu on suuremates linnades notariaalsete toimingute omahinnad samuti kallimad.



Joonis 2. Ühe ruutmeetri üürihind eurodes Tallinnas ja Valgamaal ajavahemikul juunist 2022 kuni maini 2024¹⁴

Tabel 2. Keskmise palk maakondades 2024. aasta esimeses kvartalis ja keskmise palga tõus võrreldes 2023. aasta esimese kvartaliga¹⁵

Maakond	Keskmine palk, eurod	Võrdlus 2023. aasta esimese kvartaliga, %
Harju	2139	8,3
Hiiu	1478	12,1
Ida-Viru	1487	12,0
Jõgeva	1438	7,8
Järva	1558	9,5
Lääne	1446	6,8
Lääne-Viru	1464	8,1
Põlva	1444	8,0
Pärnu	1512	9,3
Rapla	1481	7,1
Saare	1430	8,7
Tartu	1888	9,1
Valga	1376	9,1

¹⁴ Andmed [kinnisvaraportaalist kv.ee](https://kinnisvaraportaalist.kv.ee).

¹⁵ Statistikaameti andmed. <https://palgad.stat.ee/>.

Maakond	Keskmine palk, eurod	Võrdlus 2023. aasta esimese kvartaliga, %
Viljandi	1526	10,2
Võru	1446	9,4

Riik on pannud inimestele kohustuse pöörduda kindlaks määratud toimingute tegemiseks notari poole ja notaritel on kohustus neile seadusega pandud ülesandeid täita. Tabelis 3 on esitatud näiteid erinevatest notariaalsetest toimingutest ning notari kohustuste ja tegevuste ulatus nende tegemisel.

Tabel 3. Notari kohustused ja tegevus eri toimingute tõestamisel

Tehing	Notari kohustused ja tegevused
<ul style="list-style-type: none"> · Lihtne kinnisvara müügitehing · Hüpoteegiga müügileping · Arendaja võlaõiguslik tehing püsiajaga · Arendaja asjaõiguslik tehing püsiajaga + hüpoteegi seadmine · Müügileping arendajaga, koos hüpoteegi seadmisega või ilma selleta · Hüpoteegi seadmine ühele kinnisasjale · Ühishüpoteegi seadmine mitmele kinnisasjale · Hüpoteegiga müük koos välismaise osapoolega 	<ul style="list-style-type: none"> · Tuvastab isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingu tagajärgedest, ning esindusõiguse olemasolu, vajadusel kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; · tuvastab raha päritolu ja tehingu tegelikud kasusaajad; · tuvastab perekonnaseisu ja vara kuuluvuse (ühis- või lahusvara); · tuvastab tehinguobjektiga seotud andmed erinevatest registritest; · nõustab ja selgitab lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi, sh tagatiskokkuleppe sõlmimise võimalusi; · koostab lepingu teksti vastavalt poolte soovidele; · edastab lepingu registrile, kontrollib, et registrikanded saaksid tehtud ning vajaduse korral esindab isikuid registrimenetluses ja arhiveerib lepingu. <p>Lisaks eelnevale:</p> <ul style="list-style-type: none"> · kontrollib vajadust kohaldada sanktsioone; · tuvastab, millised nõuded on tehingule ette nähtud välisriigi õiguses, kontrollib välisriigis välja antud dokumentide sisu, vajadusel korraldab nende tõlkimise.
<ul style="list-style-type: none"> · Tehnorajatisse rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks seatav isiklik kasutusõigus · Mitme naabri vaheline teeservituudi seadmise kokkulepe 	<ul style="list-style-type: none"> · tuvastab isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingu tagajärgedest, vajadusel kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; · tuvastab perekonnaseisu ja vara kuuluvuse (ühis- või lahusvara); · tuvastab tehinguobjektiga seotud andmed eri registritest; · nõustab ja selgitab servituudi seadmise lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi; · juhendab isikuid seoses infosüsteemi PARI¹⁶ keskkonnaga, vajaduse korral aitab PARI plaani koostada või parandada; · koostab lepingu teksti vastavalt poolte soovidele; edastab lepingu registrile, kontrollib, et registrikanded saaksid tehtud ning vajadusel esindab isikuid registrimenetluses, arhiveerib lepingu.
<ul style="list-style-type: none"> · Eraisiku volikirja tõestamine · Juriidilise isiku volikirja tõestamine 	<ul style="list-style-type: none"> · tuvastab isiku (juriidilise isiku puhul ühingu esindaja esindusõiguse) ja selle, kas ta saab aru toimingu tagajärgedest, vajaduse korral kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; · tuvastab, milleks soovitakse volitust anda; · nõustab ja selgitab; · koostab volikirja teksti ja arhiveerib selle.

¹⁶ Piiratud asjaõiguste infosüsteem (edaspidi ka *PARI*) asub aadressil <https://pari.kataster.ee/>.

<ul style="list-style-type: none"> · Lihtne pärimine 	<ul style="list-style-type: none"> · tuvastab osalejate isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingute tagajärjedest, vajadusel kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; · kontrollib testamendi olemasolu; · tuvastab sugulussuhted, korraldab puuduolevate dokumentide saamise; · teeb pärandajale, sh abikaasade / registreeritud elukaaslaste ühisvara hulka kuuluva vara väljaselgitamiseks päringud registritesse ja krediitiasutustesse ning kogub kokku vastused; · avaldab ametliku teadaande; · teavitab pärima õigustatud isikuid menetluse algatamisest ning nõustab ja selgitab neile pärimismenetlusega seonduvat; · tõestab pärimisõiguse tunnistuse; · nõustab isikuid selles, kuidas teha eri registrites kanded pärandvara ülemineku kohta; · arhiveerib menetlust puudutavad dokumendid, teeb kanded pärimisregistrisse.
<p>Lihtne äriühingu osa võõrandamine</p> <p>Välismaise osapoolega tehingus äriühingu osa võõrandamine</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tuvastab isikud ja selle, kas nad saavad aru toimingute tagajärjedest, vajaduse korral kaasab tõlgi, tunnistajad, usaldusisiku; · tuvastab isikute perekonnaseisu ja vara kuuluvuse, nõustab ja selgitab; · koostab lepingu; · nõustab isikuid, kuidas muuta osaniku kanne registrikaardil. <p>Lisaks eelnevale:</p> <ul style="list-style-type: none"> · tuvastab, millised nõuded on tehingule ette nähtud välisriigi õiguses; · kontrollib välisriigis välja antud dokumentide sisu, vajadusel korraldab tõlkimise.

Pikalt ajakohastamata tasusüsteem ei taga praeguse hinnataseme juures notariaadi kestlikku toimimist. Kuigi viimaste aastate üldine hinnatõus mõjutab kogu ühiskonda, ei ole muudatust võimalik notariaati kahjustamata edasi lükata. Seega ajakohastatakse eelnõuga tehinguväärtuse alusel määratavad notari tasud ja tehinguväärtusest mittesõltuvad kindla tasumääraga toimingute tasud.

Notari töö on võrreldav kohtuniku tööga. Kui tsiviilõiguse kohtunik tegeleb õigusvaidluste lahendamise, tegeleb notar õigusvaidluste ennetamise ja õigussuhete turvalisuse tagamisega.

Tabelis 4 on esitatud esimese astme kohtuniku ja riigikohtu liikme aasta- ja põhipalga andmed aastatel 2021–2023 ja ülevaade, mitmel notaril jäi aasta kasum alla kohtuniku aastapalga. Andmed kajastavad ennekõike põhipalka ega arvesta kohtute seaduse §-s 76 sätestatud kohtuniku lisatasusid.

Tabel 4. Kohtunike palga võrdlus vähem teeninud notarite 2023. aasta kasumiga eurodes¹⁷

Aasta	Esimese astme kohtuniku (1) ja Riigikohtu liikme (2)	Notarid ¹⁸ , kelle kasum oli väiksem kui esimese astme kohtuniku (1) aastapalk ja Riigikohtu liikme (2) aastapalk
-------	--	--

¹⁷ Põhipalga andmed pärinevad rahandusministeeriumi kodulehel avaldatud personali- ja palgastatistika lehelt, <https://www.fin.ee/riigihaldus-ja-avalik-teenistus-kinnisvara/avalik-teenistus/personali-ja-palgastatistika#ametnike-palgaandmed>.

¹⁸ Notarite koguarv on 2024. aasta seisuga 86.

		aastapalk	põhipalk	arv	osakaal %
2021	1	52 788	4399	16	18
	2	69 036	5753	21	24
2022	1	56 965	4747	17	20
	2	74 496	6208	23	23
2023	1	64 884	5407	25	29
	2	84 840	7070	38	45

Notari tasu on notaribüroo ainuke sissetulek, millest kantakse kõik notaribüroo ülalpidamiskulud, töötajate palgad, Notarite Koja liikmemaks ja maksud riigile. Üle jäävast osast saab notar endale palka maksta. Iga aastaga on suurenenud nende notarite arv, kelle sissetulek on alla kohtuniku aastapalga. 2023. aasta andmete järgi jäi 25 notari sissetulek alla esimese astme kohtuniku aastapalga. Nendest notaritest viis oli Harju-, üks Hiiu-, seitse Ida-Viru-, üks Jõgeva-, üks Lääne-, üks Lääne-Viru-, kaks Põlva-, kaks Pärnu-, kaks Rapla-, üks Saare-, üks Tartu- ja üks Viljandimaal.

Samuti on aasta-aastalt suurenenud nende notarite arv, kelle sissetulek on alla Riigikohtu liikme aastapalga. Näiteks 2023. aastal jäi 38 notari sissetulek alla Riigikohtu liikme aastapalga. Piirkonniti jagunesid need notarid järgmiselt: 15 Harju-, üks Hiiu-, seitse Ida-Viru-, üks Jõgeva-, üks Järva-, üks Lääne-, üks Lääne-Viru-, kaks Põlva-, kaks Pärnu-, kaks Rapla-, üks Saare-, kaks Tartu- ja kaks Viljandimaal. Kuigi notarite keskmine kasum on Harjumaa tööpiirkonnas võrreldes ülejäänud Eestiga kõrgem, on paljude notarite toimetulek ohus ka Harjumaal. Harjumaa tööpiirkonnas, kus on ametisse nimetatud 42 notarit¹⁹, jäi 2023. aasta andmete järgi 15 notari sissetulek alla Riigikohtu liikme aastapalga, mis moodustab 38% Harjumaa tööpiirkonna notarite koguarvust. Seega võib öelda, et valdavalt kõigis Eesti maakondades on notareid, kelle praegune kasum ei pruugi tulevikus olla motiveeriv ametis olevale notarile endale ega ka tööpiirkonda potentsiaalselt kandideerivale notarile.

Alates 2024. aastast on esimese astme kohtuniku põhipalk 5693,38 eurot kuus, mis teeb aastas 68 320,56 eurot. Riigikohtu liikme põhipalk on 2024. aastal 7445,19 eurot kuus, mis teeb aastas 89 342,28 eurot. Notari tasude muutmata jätmisel suureneks 2024. aasta kasumite võrdluses tõenäoliselt veelgi notarite arv, kelle sissetulek jääb alla esimese astme kohtuniku põhipalga või alla Riigikohtu liikme põhipalga.

2.2. Notari ametipidamise toetamine olenevalt tööpiirkonnast

Et tagada notariaadi kestlik toimimine ja notariteenuse kättesaadavus kogu Eestis, tuleb peale notari ametitoimingute eest ettenähtud tasude ajakohastamise rakendada ka teisi meetmeid. Arvestades, et teenimisvõimalused erinevad piirkonniti väga suurel määral ja seda asjaolu ei ole võimalik muuta, ei pruugi ka pärast notari tasude suurendamist kaduda väljaspool Tallinna ja Tartut notarite väga väikese sissetuleku probleem. Samuti võib muutuv majanduskeskkond põhjustada ajutist raskust piirkondades, kus notaril ei ole vähese sissetuleku tõttu olnud võimalust koguda tagavara.

¹⁹ 2023. a seisuga.

NotS näeb ette üldise põhimõtte, et Notarite Koda eraldab oma eelarvest raha notarile, kelle tulu on temast sõltumatutel asjaoludel ametipidamiseks ebapiisav, kuid kelle ametisolek on hädavajalik selle tööpiirkonna elanike teenindamiseks. Eelnõuga täpsustatakse seda sõnastust ja nähakse ette, et Notarite Koda kehtestab notarite toetamise vajaduse hindamise ja rakendamise korra. Muudatus on vajalik, et praktikas seda sätet vajaduse korral laiemalt kasutataks.

2.3. Kaugtõestamise tasu

Eelnõuga kaotatakse tasu tehingu kaugtõestamise eest. Kaugtõestamise korraldab notar e-notari keskkonnas videosilla vahendusel. Kaugtõestamise teel on võimalik teha notariaalse tõestamise vormi nõudvaid tehinguid ja toiminguid distantstilt 2020. aasta 1. veebruarist. Algselt pigem Eestist eemal viibivatele Eesti kodanikele ja e-residentidele Eesti Vabariigi välisesindustes vahendusel korraldatav teenus võeti kiiresti laialt kasutusse ka riigisiselt²⁰. Praegu on tegemist olulise, klientide poolt hästi omaks võetud e-teenusega, mis võimaldab teha tehinguid mugavasti üle Eesti. Kaugtõestamise teel saab teha kõiki notariaadiseaduse § 29 lõikes 3 nimetatud ametitoiminguid. Kaugtõestamise teel ei kinnitata abielu sõlmimist ja lahutamist ega tehta abielu- ja abielulahutuse kannet perekonnaseaduse ja PKTS-i alusel.²¹

Kaugtõestamise tasu kaotamine ühtlustab notariaalse tõestamise vormi nõudvate tehingute ja toimingute tasu ning teenuse eest makstakse edaspidi ühetaolist hinda olenemata sellest, kas tehing toimub kaugtõestamise teel või büroos kohal olles (vt eelnõu § 1 punkti 1 selgitust).

2.4. Eluasemelaenu refinantseerimine

Eelnõuga kehtestatakse erand eluasemelaenu refinantseerimise protsessis võetavale notari tasule. Eluasemelaenu teises pangas refinantseerimise korral sõlmitakse notari juures hüpoteegi üleandmise leping ja hüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise kokkulepe. Praegu makstav notari tasu sõltub mõlema tehingu väärtusest, mis liidetakse ja notari tasu arvutatakse vastavalt tehinguväärtuste ja täistasude tabelile. Muudatuse tulemusena kehtestatakse üks notari tasu mõlema tehingu samaaegse tõestamise eest. Laenu refinantseerimise korral hakkab notari tasu olema 0,1% üleantava hüpoteegi summast, sealjuures on minimaalne tasu 120 eurot ja maksimaalne tasu 400 eurot. Seega hakkab tasu kõrgema hüpoteegi väärtusega refinantseerimistehingu tõestamise korral üldjuhul olema väiksem võrreldes praegu kehtiva notari tasuga ja aitab nimetatud tehingute puhul vältida eelnõuga kaasnevat üldist hinnatõusu.

Muudatus on vajalik, kuna väiksemad laenu refinantseerimise kulud motiveerivad inimesi rohkem otsima paremaid pakkumisi ja viima oma laenu soodsamatel tingimustel teise panku üle. Notari tasu on üks osa laenu refinantseerimise protsessi kuludest. Aktiivsem inimeste liikumine pankade vahel elavdab laenuurgu ja suurendab pankadevahelist konkurentsi, mis omakorda avaldab positiivset mõju Eesti majandusele. Pikaajalise arengustrateegia „Eesti 2035“ uuendatud tegevuskava²² näeb muu hulgas ette pangandusturul konkurentsi suurendamise, tagades samas, et erinevad riskid (sh rahapesuga seotud riskid) oleksid piisavalt maandatud.

2.5. Notarite Koja toimimine

Notarite Koja eelarve ei ole jätkusuutlik, et täita kõiki Notarite Koja eesmärgi ja ülesandeid. Notarite Koja tegevust ei ole alates selle loomisest 1993. aastal kunagi riigieelarvest rahastatud ja koja tegevusega seotud kulutused on kaetud liikmemaksude arvelt.

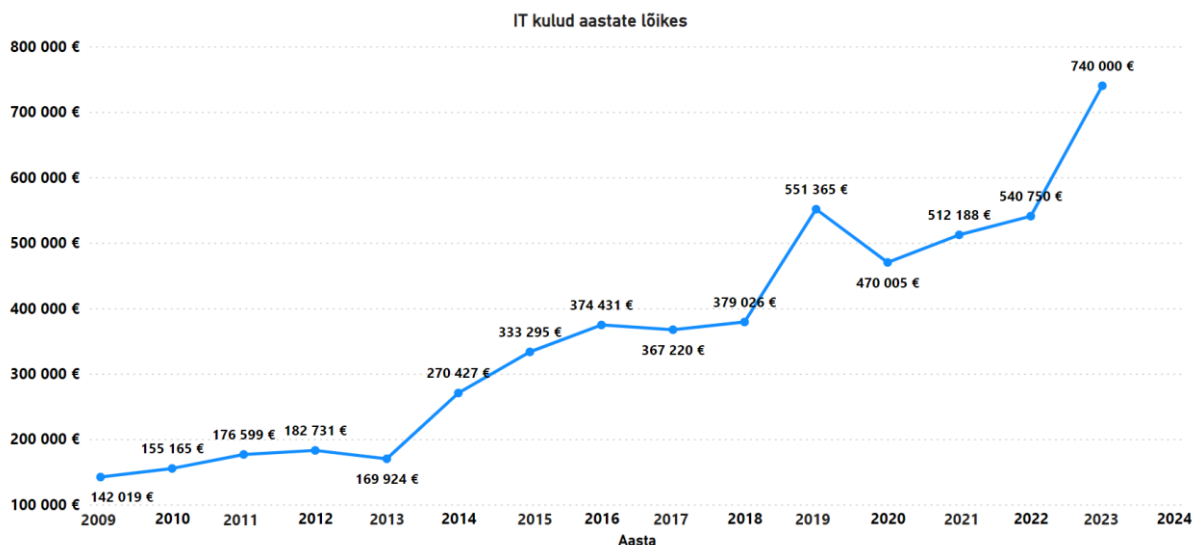
²⁰ Vt tõestamisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist, toimik nr 16-1251.

²¹ Notariaadimäärustiku § 12¹ lõiked 6¹–7.

²² Vt [pikaajalise arengustrateegia „Eesti 2035“ uuendatud tegevuskava](#), lk 25.

Notarite Koja tegevust ei hakatud toetama ka siis, kui kojale anti üle kahe riikliku registri pidamine. Notarite Koda peab alates 2015. aastast pärimisregistrit ja alates 2018. aastast abieluvararegistrit. Lisaks peab Notarite Koda notarite infosüsteemi e-notar, tunnistuste (apostillide) registrit ja võimaldab notaritel teha tehinguid kaugtõestamise teel. Selline korraldus on ennast õigustanud – notariaat on tugev isetoimiv süsteem.

Samas on Notarite Koja IT-kulud iga aastaga oluliselt suurenenud – võrreldes 2023. aastaga on kasv 37%. Notarite Koja eelarve on suurusjärgus 1,5 miljonit eurot ja IT-kulud moodustavad sellest pea 50%. Notarite Koda on rõhutanud, et nimetatud IT-kulud tagavad ülesehitatud süsteemide toimimise, ent mitte uute arenduste tegemise. Joonisel 3 on ülevaade Notarite Koja IT-kuludest aastatel 2009–2024.



Joonis 3. Notarite Koja IT-kulud aastatel 2009–2024

Kokkuvõtteks. Notarite sissetulekud on ebaühtlased, sõltudes piirkonnast, kus notar tegutseb – osa notareid teenib suuri kasumeid ja osa sissetulek on ebamõistlikult väike. Kuigi praegust notari tasude süsteemi ülesehitust ei ole Justiitsministeeriumi hinnangul vajalik muuta, on tarvis täpsustada Notarite Koja volitusnormi, mille alusel kehtestatakse koja liikmemaksu tasumise alused ja kord. Notarite Koja jätkamisele tugeva ja oma ülesandeid hästi täitva organisatsioonina tuleb kasuks, kui vajadusel korraldada liikmemaksu kogumine paindlikumalt, lähtudes notarite sissetulekutest (nt astmeliselt) ja piirkondlikest vajadustest (ristsubsideerivalt). Notari tasude ajakohastamine suurendab Notarite Koja eelarvet ka praeguse korralduse juures²³.

2.6. Notariteenuse kättesaadavus

Notariteenus peab jääma inimesele kättesaadavaks ja mõistlikult taskukohaseks. Muudatuste puhul on arvestatud notari tasusüsteemi olulise põhimõttega, et väiksemate ja sotsiaalselt tundlike ametitoimingute osutamine toimub osaliselt kallimatest tehingutest, sealhulgas kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu arvelt.²⁴ Tabelis 5 on näidisloetelu tehingutest, mille puhul jääb notari saadav tasu praegu ja ka pärast eelnõuga tehtavaid muudatusi alla notariaalse toimingu omahinna.

Tabel 5. Notaritehingud, mida doteeritakse teiste tehingute arvelt

²³ Üldjuhul maksavad notarid Notarite Kojale kohustusliku maksena 5 protsenti oma käibest, kuid rakendatakse ka erisusi.

²⁴ Notari tasude analüüs „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioon“ (2021). Tallinn: Justiitsministeerium, lk 4. Vt Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist <https://eelroud.valitsus.ee/main#WtkQWRu7>.

Näiteid teiste tehingute tasude arvelt doteeritavatest tehingutest	Teiste tehingute arvelt doteeritav osa eurodes praegu ²⁵	Tehingute omahinna katmata osa eurodes pärast eelnõuga tehtavaid muudatusi
Tehnorajatise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks isikliku kasutusõiguse seadmine ²⁶	79,23	42,53
Eraisiku volikirja tõestamine	60,32	35,82
Testamendi tõestamine	73,04	50,59
Lihtne pärimine (menetluse algatamine ja pärimistunnistus)	214,58	97,73
Keeruline pärimine mitme loobumisega (menetluse algatamine, pärimistunnistus ja 30 inimese loobumisavaldused)	831,02	574,67
Väga keeruline pärimine, sh välismaal viibivad pärijad (pärimismenetluse algatamine, pärimistunnistus ja 20 inimese loobumisavaldus Eestis (ülejäänud pärijad välismaal ja teevad avaldused seal)	253,14 ²⁷	43,29 ²⁸
Abieluvaralepingu sõlmimine	110,35	75,25
Apostill	18,30	2,65
Väljasõit (väljasõidu keskmine kestus 4,32 tundi)	284,47	240,41

Eelnõuga lisatakse notari tasust vabastamise juhtude loetelusse võimalus taotleda füüsilisel isikul kas osalist või täielikku tasust maksmise vabastust realservituudi seadmise ja omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamise eest. Vabastuse taotlemise eelduseks on majanduslik seisund, mis ei võimalda notari tasu maksta. Juhul kui kohus isiku tasust vabastab, kannab kulud Notarite Koda.

2.7. Notari ametisoleku vanuse ülempiir (70 aastat)

NotS-i § 8 lõike 4 kohaselt nimetatakse notar ametisse eluaegsena. Notari taotlusel võib justiitsminister lubada notaril pärast pensioniea saabumist jääda ametisse, kui see on vajalik õiguskäibe vajaduste rahuldamiseks, ent mitte kauemaks kui kümneks aastaks.

Kehtiva regulatsiooni alusel ei ole võimalik üheselt notari ametist lahkumise aega prognoosida, mis omakorda loob ebakindla olukorra nii notaritele kui ka Notarite Kojale kandidaaditeenistuse korraldamisel ja notarikandidaatide jaoks ametisse asumise võimaliku aja kavandamisel. Oluline on tagada notarite kohtlemisel läbipaistvus ja ühetaoline lähenemine, mille tõttu soovitakse kehtestada kõikidele notaritele kindel vanus, mil notar ametist vabastatakse.

²⁵ Arvestatud on kõigi maakondade keskmisi omahindasid, v.a Harju- ja Tartumaa, kus omahinnad on kallimad.

²⁶ Avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste jaoks isikliku kasutusõiguse seadmisel jääb notari tasu samuti madalamaks võrreldes NotTS-i § 10 lõikes 3 sätestatud realservituudi seadmise tõestamise miinimumtasuga, kuna nimetatud tasu kajastub hiljem lõpptarbija arvel (nt liitumistasu suurus).

²⁷ Omahind on võrreldes riigisisese keerulise pärimisega väiksem, kuna välismaal viibivate isikute toimingud teeb välismaa notar.

²⁸ Sama.

Notari vanuse ülempiir seatakse üksjagu kõrgem praegusest vanaduspensionieast, kuid mõnevõrra madalam, kui see on kehtiva korra järgi justiitsministrile esitatava taotluse rahuldamise korral.

2.8. Volikirjade registri loomine

Eelnõuga luuakse keskne volikirjade register, kuhu kantakse kõik uued notariaalselt tõestatud volikirjad. Seeläbi tekib edaspidi võimalus nii notaril kui ka huvitatud isikutel (näiteks tehinguosalisel) lihtsasti kontrollida, kas konkreetne volikiri on olemas ja kehtib. Volikirja kontrollimiseks tuleb teada volikirja unikaalset numbrit ja kuupäeva. Isiku nime järgi kontrollida ei saa.

Registrit vajavad nii notarid kui ka kõik muud isikud, kellel on huvi ja vajadus kontrollida volikirja olemasolu. Sage huvi kontrollida volikirja olemasolu ja selle kehtivust on näiteks pankadel, kui isikut esindab tehingu tegemisel esindaja notariaalselt tõestatud volikirja alusel. Samuti võib see vajalik olla kohtunikuabidele kohtu registri- või kinnistusraamatu menetluses, kus toiminguid tehakse tihti esindaja kaudu.

Volikirjade register suurendab õiguskindlust ja võimaldab kergemini võltsinguid avastada. Ühtlasi muutub esindusõiguse tuvastamine oluliselt lihtsamaks ja kiiremaks. Praegu pöörduvad isikud volikirja olemasolu ja kehtivuse kontrollimiseks päringutega volikirja tõestanud notari poole või arhiivi poole, kui notar on ametist lahkunud.

Registri andmetel ei hakka siiski olema õiguslikku tähendust. Esindusõiguse tuvastamiseks ei pruugi piisata üksnes kandest volikirjade registris ja kande olemasolu registris ei vabasta esindajat kohustusest esitada tehingu teisele poolele või tehingut tõestavale notarile oma esindusõiguse tõendamiseks volikiri paberkandjal või digitaalne originaal.

2.9. Eelnõule eelnenud tegevused

Selleks, et selgitada välja, kuidas on otstarbekas notari tasusid muuta, koostas Justiitsministeerium 2021. aastal „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsiooni“²⁹, mis vastas seaduseelnõu väljatöötamise kavatsuse reeglitele ja mille eesmärk oli

- a) analüüsida NotTS-is sätestatud notari tasude ajakohasust ja
- b) teha ettepanekuid, kuidas muuta tasusid nii, et oleks tagatud kogu notarisüsteemi jätkusuutlikkus ja notariteenuse kättesaadavus kõigis Eesti piirkondades, sealhulgas ka väiksemates.

Kontseptsioon esitati eelnõude infosüsteemi kaudu Notarite Kojale, kohtutele, Eesti Pangaliidule, Eesti Tööandjate Keskliidule, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Väike- ja Keskmete Ettevõtjate Assotsiatsioonile, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule, Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Eesti Advokatuurile, Eesti Pensionäride Ühenduste Liidule, Maksumaksjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Võlanõustajate Liidule ja Õiguskantsleri Kantseleile.

Kontseptsiooni kooskõlastasid märkusteta Haridus- ja Teadusministeerium, Rahandusministeerium ja Siseministeerium ning märkustega Maaeluministeerium ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kontseptsiooni kohta andsid arvamuse Notarite Koda, Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Harju Maakohtu Tallinna Kohtumaja ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing. Üldiselt toetasid kooskõlastuskirjade ja arvamuste esitajad kontseptsioonis

²⁹ Notari tasude analüüs „Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse tagamise kontseptsioon“ (2021). Tallinn, Justiitsministeerium. Vt Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist aadressil <https://eelnaud.valitsus.ee/main#WtkQWRu7>, toimik 21-0771.

seatud eesmärki tagada kogu Eestis notariteenuse kättesaadavus kõigile inimestele ning hoida see mõningatel juhtudel odavam ja kättesaadavam.

Lisaks kontseptsioonis käsitletule (notari tasude süsteemi ajakohastamine)

- kaotatakse notariaaltoimingu kaugtõestamise tasu;
- kehtestatakse notari ametiaja vanuseline ülempiir³⁰;
- täpsustatakse Notarite Koja volitusi liikmemaksu kehtestamisel ja selle notari toetamiseks, kes saab oma tööpiirkonnas ebapiisavat tulu, ent kus on elanike teenindamiseks notari ametikoht vajalik;
- tehakse tehnilisi täpsustusi.

Kuna kõnealustes punktides eelnõu seadusena rakendamisel ei kaasne olulist õiguslikku muudatust ega muud olulist avalikku mõju, ei koostatud seaduseelnõu väljatöötamiskavatsust³¹.

Kõik eelnõu muudatused, sealhulgas Notarite Koja enda ettepanekud, on eelnõu töörühmas Notarite Kojaga läbi arutatud ja eelnõu koostamisel võimaluse korral arvesse võetud.

Notariaalselt tõestatud volikirjade registri asutamise kohta koostas Justiitsministeerium väljatöötamiskavatsuse, mis esitati 2024. aasta mais kooskõlastamiseks ministeeriumidele ja arvamuse avaldamiseks Notarite Kojale, Andmekaitse Inspeksioonile, Registrite ja Infosüsteemide Keskusele, Riigi Infosüsteemi Ametile, Eesti Pangaliidule, Statistikaametile, Eesti Advokatuurile, kohtutele, Tartu Maakohtu registriosakonnale ja kinnistusosakonnale, Eesti Andmekaitse Liidule ning teadmiseks Riigikogule.

Riigikogu õiguskomisjonis tutvustati volikirjade registri loomise kavatsust 10.06.2024. Õiguskomisjonis oldi toetaval seisukohal.

Tagasisidet andis kokku kümme asutust, neist sisulist tagasisidet neli asutust. Registrite ja Infosüsteemide Keskus ei soovinud VTK kohta arvamust avaldada, seejuures kinnitas, et arendused on ajakavas. Riigikohus ei soovinud VTK kohta arvamust avaldada. Notarite Kojal ja Andmekaitse Inspeksioonil väljatöötamiskavatsuse kohta tähelepanekuid ei olnud. Siseministeerium ja Rahandusministeerium kooskõlastasid väljatöötamiskavatsuse märkusteta. Esitatud sisulisi arvamusi ja ettepanekuid ning nende arvesse võtmist on kajastatud seletuskirjale lisatud kooskõlastustabelis.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb viiest paragrahvist.

Eelnõu §-ga 1 muudetakse NotTS-i, **§-ga 2** muudetakse NotS-i, **§-ga 3** muudetakse PärS-i, **§-ga 4** muudetakse TõS-i ja **§-s 5** sätestatakse seaduse jõustumine.

3.1. Notari tasu seaduse muutmine

Eelnõu §-ga 1 muudetakse notari tasu seadust.

Eelnõu § 1 punktiga 1 tunnistatakse NotTS-i § 2 lõige 2¹ kehtetuks. Muudatuse eesmärk on kaotada 20-eurone lisatasu kaugtõestamise teel tehtava tehingu eest.

Peale traditsioonilise notaribüroos silmast silma kohtumise võib notar tõestamistoimingu teha ka kaugtõestamise teel videosilla vahendusel. Sellisel juhul loetakse notariaalakt osalejatele ette

³⁰ Kindel ametiaja ülempiir tagab võrreldes praeguse regulatsiooniga muu hulgas notarite ühetaolise kohtlemise.

³¹ Hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 1 lõike 2 punkti 5 kohaselt ei ole seaduseelnõu väljatöötamiskavatsus nõutav, kui seaduseelnõu seadusena rakendamisel ei kaasne olulist õiguslikku muudatust või muud olulist mõju.

videosilla vahendusel, see esitatakse tutvumiseks ekraanil ja aktile antakse digiallkirjad. Notar võib korraldada tehingu tõestamise ka selliselt, et tehingu tõestamisel osaleb isikuid samal ajal nii notari juures kui ka videosilla vahendusel.

Algselt oli kaugtõestamise teenuse loomise eesmärk võimaldada eestlastel välismaal ning e-residentidel teha teatud notariaalse tõestamise vormi nõudvaid tehinguid ja toiminguid distantilt ning kaugtõestamise teel tehtavate tehingute eest sätestati notari lisatasu 20 eurot. Seadusandja ei pidanud 20 euro võrra kallimat notari tasu küll ülemäära suureks, arvestades teenusega kaasnevat mugavust välismaal elavate eestlaste ja e-residentide jaoks, kuid seletuskirjas nenditi, et kaugtõestamise tasu suurus võib mingi aja järel pärast teenuse käivitumist vajada järelanalüüsi³².

Kaugtõestamine on praeguseks laialt levinud tehingu tõestamise viis. Tabelis 6 on esile toodud notari ametitoimingute koguarv ja see, kui suure osa nii arvuliselt kui ka protsentuaalselt moodustasid kaugtõestamise teel tehtud tehingud aastatel 2020–2023. Kaugtõestamiste koguarv on aastate jooksul suurenenud.

Tabel 6. Kaugtõestamise teel tehtud notaritehingud ja notari ametitoimingute koguarv aastatel 2020–2023

Aasta	Kaugtõestamise teel tehtud tehingute arv	Notari ametitoimingute koguarv	Kaugtõestamise teel tehtud tehingute osakaal ametitoimingute koguarvust
2020 ³³	6491	223 482	2,90%
2021	32 315	334 261	9,67%
2022	46 285	315 004	14,69%
2023	46 454	279 295	16,63%

Seniste andmete põhjal võib eeldada, et hoolimata 20-eurose kaugtõestamise tasu kaotamisest suureneb kaugtõestamiste koguarv ka edaspidi. Kaugtõestamine on mugav viis notariaaltoimingut teha ning võimaldab ühtlasi kliendil aja- ja sõidukulusid kokku hoida. Lisaks võib nimetatud lisatasu kaotamine mõningal määral soodustada notariteenuse vabamat liikumist väiksematesse tööpiirkondadesse. Arvestades, et kaugtõestamise teel saab vabade aegade olemasolul tõestada ka suurema tehinguväärtusega tehinguid mujal kui kinnisvara asukoha piirkonnas, on kaugtõestamise vormis tehtavad tehingud potentsiaalne tuluallikas notaritele, kelle tööpiirkond on väljaspool suuremaid linnu.

Digitaalse tõestamise vormis tehtavate toimingutega kaasnevad ka IT-püsikulud võrreldes traditsioonilises vormis tehtavate toimingutega. Tegemist on siiski pigem tavapärase bürookuluga, mis sisaldub notariteenuse eest tervikuna makstavate tasude süsteemis.

Kuna kaugtõestamine võimaldab muu hulgas notariteenuse vaba liikumist kõigi tööpiirkondade vahel, tuleb seda senisega võrreldes soodustada. Täiendava tasu kaotamine on selleks hea võimalus.

Eelnõu § 1 punktiga 2 täiendatakse NotTS-i § 3 lõikes 3 esitatud dokumentide loetelu.

NotTS-i § 3 sätestab tehinguväärtuse määramise alused ja lõikes 3 on antud juhul olukorras, kui notariaaltoimingut taotlevate isikute asja või õiguse avaldatud hind on väiksem kui asja või õiguse harilik väärtus. Sellisel juhul määratakse tehinguväärtus maa maksustamise hinna,

³² Tõestamisseaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri. Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteem, toimik nr 16-1251, lk 10.

³³ Andmed on kolme kvartali kohta, sest kaugtõestamise regulatsioon jõustus 1. veebruaril 2020.

kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi suuruse, asja või õiguse kindlustussumma või muude usaldusväärsete andmete alusel.

Muudatusega lisatakse tehinguväärtuse määramiseks asjakohaste dokumentide loetelusse majandusaasta aruanne. Muudatus on vajalik äriühingutega seotud toimingute puhul³⁴ – NotTS-i § 18 muudatuste kohaselt arvutatakse näiteks äriühingute ühinemise ja jagunemise korral notari tasu üleantava vara väärtuse järgi (vt eelnõu § 1 punktide 13–15 selgitust).

Eelnõu § 1 punktidega 3 ja 4 tõstetakse NotTS-i §-s 4 sätestatud kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuse alampiir 10 000 eurole.

Praegu on nimetatud tehinguväärtuste määramisel mitu erinevat minimaalväärtust:

- kinnisasja või ehitise minimaalväärtus on 6391 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 49,80 eurot, millele lisandub käibemaks;
- kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtus on 1278 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 39,60 eurot, millele lisandub käibemaks;
- korteriomandi minimaalväärtus on 3800 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 44,70 eurot, millele lisandub käibemaks;
- õiguse minimaalväärtus on 3800 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel osapooltele kokku 44,70 eurot, millele lisandub käibemaks.

Tabelis 7 on näidatud, kuidas on kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuste minimaalväärtuseid NotTS-is eri ajal muudetud.

Tabel 7. Kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuste minimaalväärtuste muudatused NotTS-is

	Minimaalväärtus redaktsioonis, mis kehtis		Minimaalväärtus alates 01.01.2011 kehtivas redaktsioonis
	kuni 07.06.2009	08.06.2009–31.12.2010	
Kinnisasi või ehtis	10 000 krooni	100 000 krooni	6 391 eurot
Kinnisasja või ehitise mõtteline osa	2 000 krooni	20 000 krooni	1 278 eurot
Ehitise reaalsosa ja selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõtteline osa	10 000 krooni	60 000 krooni	3 800 eurot
Õigus			3 800 eurot (alates 28.10.2013)

Maa-ameti korteriomandite (eluruumide) hinnastatistika³⁵ kohaselt ei ulatunud aastal 2023 kolmes maakonnas (Hiiu, Jõgeva ja Põlva) maksimaalne tehingusumma isegi 100 000 euroni, aastal 2022 oli selliseid maakondi kaks (Hiiu ja Jõgeva) ja aastal 2021 neli (Hiiu, Jõgeva, Järva ja Valga). Alla 100-eurose tehinguväärtusega korteriomandite tehinguid tehti aastatel 2023, 2022 ja 2021 igal aastal seitsmes maakonnas.

Keskmiselt on kinnisvara hinnad küll kallinenud, kuid väiksemate tööpiirkondade keskmised tehinguväärtused on siiski väikesed.

Kui näiteks 2023. aasta Maa-ameti kinnisvara hinnastatistikast jätta välja kolm suurima keskmise tehinguväärtusega maakonda ehk Harju, Tartu ja Pärnu maakond, oli ülejäänud 12 maakonnas tehingu keskmine maksumus 46 988 eurot. Sellise tehinguväärtuse korral on notari tasu praegu ($2 \times 83,70$) 157,80 eurot, millele lisandub käibemaks. Tabelis 8 on esile toodud keskmine kinnisvaratehingu väärtus Eesti kõigis maakondades aastatel 2021–2023.

³⁴ NotTS-i §-s 18 on sätestatud äriühingutega seotud toimingud.

³⁵ Maa-ameti hinnastatistika on kättesaadav <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>.

Tabel 8. Kinnisvaratehingu keskmine väärtus eurodes maakonniti aastatel 2021–2023

	2021	2022	2023
Harju maakond	146 079	171 003	168 988
Hiiu maakond	37 050	46 421	44 990
Ida-Viru maakond	22 379	32 800	26 667
Jõgeva maakond	40 472	40 782	42 438
Järva maakond	32 710	38 862	56 072
Lääne maakond	38 232	55 505	62 353
Lääne-Viru maakond	35 265	43 132	48 250
Põlva maakond	31 305	36 858	41 653
Pärnu maakond	74 709	89 373	91 083
Rapla maakond	44 907	62 115	50 688
Saare maakond	36 996	50 122	50 316
Tartu maakond	93 740	113 747	118 292
Valga maakond	37 874	48 182	42 422
Viljandi maakond	52 291	59 390	54 551
Võru maakond	34 608	39 577	43 458

Suurim probleem sissetulekutega on väiksemate linnade notaritel, mistõttu tuleb arvestada minimaalväärtuste suurendamisel just nende kulude suurusega toimingule. Väiksemate piirkondade notarite keskmine kulu müügitehingutele on umbes 200 eurot.

Eelnõuga suurendatakse kinnisasja võõrandamisega ja õigusega seotud minimaalväärtused 10 000 eurole, ühtlustades need. Kuigi ajalooliselt on NotTS-i §-s 4 nimetatud minimaalväärtusi eristatud, ei ole korteriomandi või kinnisasja mõttelise osa tehing olemuselt kuidagi lihtsam, et õigustada väiksemat notari tasu. Sõltumata sellest, kas tegemist on kinnisasja, korteriomandi või kinnisasja mõttelise osaga, peab notar selgitama välja olulised asjaolud ning samuti selgitama tehingu osalistele nende õigusi ja kohustusi, mis tehingu sõlmimisega kaasnevad. Koos tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatusega on 10 000 euro väärtusega kahepoolse tehingu korral notarile garanteeritud tasu 120 eurot, millele lisandub käibemaks³⁶. Klientidele on tasu koos käibemaksuga 146,40 eurot.

Kinnisasja või ehitisega tehtava tehingu korral on minimaalne notari tasu 140,95% senisest suurem (senine notari tasu koos käibemaksuga on 60,76 eurot). Nimetatud objektidega tehtava tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga läheb kliendile maksma senisest 85,64 eurot rohkem.

Kinnisasja või ehitise mõttelise osaga tehtava tehingu korral on notari tasu ligi 203,04% suurem senisest (senine notari tasu koos käibemaksuga on 48,31 eurot). Kliendile on sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga senisest 98,09 eurot kulukam.

Korteriomandiga tehtava tehingu korral on notari tasu 168,48% senisest suurem (senine notari tasu koos käibemaksuga on 54,53 eurot). Sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga on kliendile senisest 91,87 eurot kulukam.

Õigusega tehtava tehingu korral on notari tasu samamoodi nagu korteriomandiga tehtava tehingu korral 168,48% senisest suurem (senine notari tasu koos käibemaksuga on 54,53 eurot).

³⁶ NotTS-i § 23 lõigete 2 ja 3 kohaselt on notari tasu tehingu tõestamise eest ühepoolse tehingu korral ühekordne täistasu, kahe- või mitmepoolse tehingu korral kahekordne täistasu.

Tabelis 9 on näidatud notariteenuste omahind kinnisvaratehingute eest aastal 2024 ja omahinna katmiseks vajalik tehinguväärtus nii kehtiva tehinguväärtuste ja täistasude tabeli järgi kui ka eelnõuga tabelis tehtavate muudatuste järgi.

Tabel 9. Kinnisvaraga tehtava toimingu omahind ja selle rahastamiseks vajalik tehinguväärtus

TOIMINGU OMAHIND 2024			OMAHINNA KATMISEKS VAJALIK TEHINGUVÄÄRTUS			
			Kehtiv regulatsioon		Uus regulatsioon	
Tehing	Tallinn/Tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes	Tallinn/tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes	Tallinn/Tartu, kulu eurodes	Ülejäänud Eesti, kulu eurodes
Lihtne kinnisvara müügitehing	386,45	194,49	127 825,00	60 716,00	90 000,00	30 000,00
Hüpoteegiga müügileping	514,85	278,50	108 371,70	58 356,52	91 304,35	32 608,70
Hüpoga müük + välismaa element	694,85	351,57	145 884,80	75 026,09	123 913,00	45 652,17
Arendaja tehing püsiajaga VÕL	314,92	249,96	102 260,00	76 694,00	55 000,00	45 000,00
Arendaja tehing püsiajaga AÕL + hüpoteek	349,96	202,17	162 975 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 19,10, tuleks summa kokku)	86 280 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 19,10, tuleks summa kokku)	82500 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 50, tuleks summa kokku)	30000 (hüpoteegi summa, et koos asjaõiguslepingu kindla tasuga 50, tuleks summa kokku)
Müügileping arendajaga koos, ilma hüpoteegita	489,05	264,45	159 780	83 085	130 000,00	45 000,00
Kinnisasja kinkileping sugulaste vahel + IKÕ	264,54	144,48	täna sõltub isiku vanusest		45000 arvestatud, et § 5 lg 2 muudatuse järgselt ei lähe tehinguväärtus kasutaja vanusest tulenevalt alla asja väärtuse	15000 arvestatud, et § 5 lg 2 muudatuse järgselt ei lähe tehinguväärtus kasutaja vanusest tulenevalt alla asja väärtuse
Kinkeleping ilma IKÕta	242,15	174,90	76 694,00	54 325,00	40 000,00	25 000,00
Hüpoteek ühele kinnisasjale	389,44	201,78	191 737,50	95 868,00	135 000,00	45 000,00
Ühishüpo 20 kinnisasjale	563,89	233,27	278 017,50	115 041,00	225 000,00	60 000,00
Hüpoteegi kustutamine tõestatud vormis	300,81	147,94	594 390,00	287 602,50		
Hüpoteegi kustutamine kinnitatud vormis	132,93	79,21	42,1 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +6,35 eurot	42,1 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +6,35 eurot	72 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +11 eurot	72 tasu, kui avalduse esitavad 2 isikut, iga lisanduv isik +11 eurot

Eelnõu § 1 punktiga 5 täiendatakse NotTS-i § 5 lõikega 3 ja täpsustatakse, et sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral ei tohi tasu kujuneda väiksemaks kui ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral.

Kehtiva regulatsiooni kohaselt on sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral võõrandamise tehinguväärtus 2/3 kinnisasja väärtusest³⁷. Sätte eesmärk on olnud pakkuda kliendile kahe omavahel tihedalt seotud tehingu tegemisel soodsamat hinda, kui seda tuleks maksta samade tehingute eraldi tegemisel.

Vahel võib aga juhtuda, et kinnisasjale seatava koormatise tehinguväärtus on väga väike, mis tähendab, et lõplik notari tasu kujuneb väiksemaks kui üksnes lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Sellisel juhul saab notar, kes on teinud küll rohkem tööd, vähem tasu.

Näiteks, 120 000 euro eest kinnistu müümisel on müügilepingu tehinguväärtus 120 000 eurot. Sellise lepingu tõestamise eest on notari tasu eelnõu muudatuse arvestades koos käibemaksuga 570,96 eurot. Kui sama väärtusega kinnistule seatakse näiteks 12 000 euro suurune hüpoteek, on lepingus tehinguväärtuseks 80 000 eurot ($120\,000 \times 2/3$) + 8000 eurot

³⁷ NotTS-i § 5 lõige 2.

$(12\ 000 \times 2/3) = 88\ 000$ eurot. Sellisel juhul on lepingu tõestamise eest notari tasu koos käibemaksuga 488 eurot ehk 82,96 eurot väiksem kui ainult müügilepingu sõlmimisel. Tehing ise on aga mahukam, sest õiguslikud suhted, mida arvesse võtta ja tehinguosalistele selgitada, on oluliselt keerukamad.

Tabelis 10 on näidistehingud maakonna keskmiste tehinguväärtustega – kinnisvaratehing koos hüpoteegi seadmisega ja selle eest võetava tasu võrdlus kehtiva ja eelnõuga tehtavate muudatuste alusel arvutatuna.

Tabel 10. Maa-ameti andmetel keskmise maakonna tehinguväärtuse näitel hüpoteegi seadmisega kinnisasja müügilepingu tasu

Maakond	Kinnisvaratehingud					
	Laenusumma eelduslikult 80% ostuhinnast	Hüpoteek eelduslikult 30% suurem laenusummast	2/3 müügihinnast, 2/3 hüpoteegist, summa	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel ja hüpoteegi seadmisel kehtiva NotTS alusel	Uus notari tasu	Muutuse %
Harju maakond	135 190,40 €	175 747,52 €	229 823,68 €	704,20 €	884 €	25,53%
Tartu maakond	94 633,60 €	123 023,68 €	160 877,12 €	512,50 €	628 €	22,54%
Pärnu maakond	72 866,40 €	94 726,32 €	123 872,88 €	397,50 €	500 €	25,79%
Rapla maakond	40 550,40 €	52 715,52 €	68 935,68 €	225,00 €	352 €	56,44%
Põlva maakond	33 322,40 €	43 319,12 €	56 648,08 €	186,60 €	320 €	71,49%
Ida-Viru maakond	21 333,60 €	27 733,68 €	36 267,12 €	129,10 €	240 €	85,90%

Muudatusega tagatakse, et notar ei saaks sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral vähem tasu, kui ta saaks ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Seega ei kohaldata ka mitme tehingu üheaegse tõestamise korral NotTS-i § 12 lõikes 5 sätestatud miinimumväärtuseid (vt eelnõu § 1 punktide 8 ja 9 selgitust).

Eelnõu § 1 punktidega 6 ja 7 muudetakse NotTS-i § 10 lõikeid 1 ja 3. Muudatuse eesmärk on lihtsam ja arusaadavam reaalservituudi seadmise tehinguväärtuse määramine ja reaalservituudi seadmise tehingu tõestamisele notari tasu miinimummäära kehtestamine.

Reaalservituudi seadmisel lähtutakse praegu tehinguväärtuse määramisel NotTS-i § 10 lõikest 3, mille kohaselt on reaalservituudi seadmise minimaalne tehinguväärtus 639 eurot. Sellise tehinguväärtusega toimingute tegemisel on notari tasu 38,30 eurot. Teistsugused kokkulepped on Notarite Koja hinnangul pigem harvad, kuna § 10 lõikes 1 sätestatud tehinguväärtust (servituudiga koormamisega kaasneva valitseva kinnisasja väärtuse suurenemise väärtust) on tehinguosalistel keeruline ilma vastava ala eksperte kaasamata tuvastada, või siis ei ole saadud tulemus tehinguväärtusena aluseks võtmiseks mõistlik (ehitusõigust võimaldavate servituutide seadmine võib suurendada valitseva kinnisasja väärtuse mitmekordseks, võrreldes kinnisasja väärtusega, millel ehitusõigus puudub).

Muudatuse kohaselt määratakse reaalservituudi seadmise tehinguväärtus vastavusse koormatava ala väärtusega, mida tehinguosalised üldiselt teavad või mille tuvastamiseks saab aluseks võtta eri andmebaase, näiteks Maa-ameti kinnisvaratehingute statistikat. Muudatus teeb tehinguväärtuse määramise lihtsamaks ja arusaadavamaks. Koormatava kinnisasja väärtus on Notarite Koja sõnul esimene asi, mida tehinguosalised juba praegu aluseks võtavad, kui peavad läbirääkimisi tasuliste reaalservituutide seadmisel.

Selgituseks, et kuna koormatakse kinnisasja ruumilist osa (nt teeservituudil või hoonestusõigusel on kindel ala millele vastav õigus ulatub) ja notariaalsetes lepingutes

kasutatakse sellisel puhul termineid „servituudiala“ ja „hoonestusõiguse ala“³⁸, on eelnõus kasutatud sama sõnastust. Samuti viidatakse piiratud asjaõigusega koormatud kinnisasja alale (nt ruumiliste õiguste puhul tähistatakse koormatav maa-ala infosüsteemis PARI) ja selle ruumiandmete tunnusele kinnistusraamatu kannetes. Nimetatud sõnakasutus („ala“) on kohtunikuabidel ja notaritel koostöös väljakujunenud. Teistsugune sõnastus, nt „kinnisasja osa“, võib tekitada segadust, sest termini „kinnisasja osad“ all mõistetakse eelkõige tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi *TsÜS*) §-s 54 sätestatud.

Arvestades, et koormatav ala võib olla teinekord väga väike, aga notari kulud sellise reaalservituudi seadmise tehingule ei ole seetõttu väiksemad, kehtestatakse eelnõuga reaalservituudi seadmise tehingu tõestamisele notari tasu miinimummäär.

Notarite keskmine kulu reaalservituudi seadmise tehingule on ligikaudu 250 eurot. Lisaks jõustusid 2024. aasta 1. veebruaril piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi PARI kasutuselevõtuga seotud muudatused, mis omakorda muutsid reaalservituudi seadmise tehingu tõestamisega kaasnevad kulud suuremaks, sest lisandus inimeste nõustamise ja abistamise roll PARI kasutamisel. Vähese arvutikasutuse oskusega klientide puhul lisandus notarile ka PARI infosüsteemis ruumiandmete loomise roll.

Selleks, et vähemalt väiksemate piirkondade notaritel oleks võimalik sellise toimingu tegemise eest mitte ainult katta toimingu tegemisega kaasnevat kulu, vaid ka teenida mõõdukat kasumit, on põhjendatud muuta reaalservituudi seadmise minimaalset tasumäära nii, et see on vähemalt 238 eurot ühe reaalservituudi seadmise eest (vt tabelit 1, kus on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu suurus ja uus tasu).

Erandolukorrale, kus isikul tekib eluline servituudi seadmise vajadus ja tal ei ole selle eest võimalik notari tasu maksta, täiendatakse notari tasust vabastamise aluseid (vt eelnõu § 1 punkti 31 selgitust).

Muudatuse tulemusena jäetakse välja NotTS-i § 10 lõike 1 viimane lause, mis sätestab reaalservituudi minimaalse aastaväärtuse. Kuna sellise minimaalse aastaväärtuse puhul jääb notari tasu igal juhul alla lõikes 3 sätestatud miinimummäär, ei ole nimetatud lausel edaspidi rakendust.

Eelnõu § 1 punktidega 8 ja 9 muudetakse NotTS-i § 12, milles on sätestatud isikliku kasutusõiguse tehinguväärtuse määramine.

Muudatuse tulemusena on elamule seatud isikliku kasutusõiguse minimaalne aastaväärtus 4% koormatava eseme väärtusest. Praegu on minimaalne aastaväärtus 4% elamu väärtusest.

NotTS-i § 12 lõigetes 2 ja 4 nimetatud isikliku kasutusõiguse all on silmas peetud sellist isiklikku kasutusõigust, mis vastab oma sisult asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) §-le 227, koormates kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa. Sellisel juhul lähtutakse Notarite Koja sõnul minimaalse aastaväärtuse määramisel praktikas kinnisasja kui terviku või koormatava korteriomandi väärtusest, mitte elamu väärtusest. Seda põhjusel, et tegemist on kinnisasja olulise osaga ja seda on võimatu maotükist eraldi hinnata. Seega on asjakohane täpsustada ka NotTS-i § 12 sõnastust.

Ühtlasi sätestatakse eelnõuga, et isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamisel on notari tasu vähemalt 120 eurot. Seejuures näeb eelnõu ette, et AÕS-i §-s 158¹ sätestatud tehnovõrgu või -rajatise jaoks isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamisel on notari tasu vähemalt

³⁸ Vt eelnõu § 1 punktide 11 ja 12 selgitust.

75 eurot. Praegu on isikliku kasutusõiguse seadmine avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste puhul 38,30 eurot, millele lisandub käibemaks, tasu muutus on 95,81%.

Isikliku kasutusõiguse seadmise tehingu tõestamise miinimumtasu on väiksem kui NotTS-i § 10 lõikes 3 sätestatud reaalservituudi seadmise tehingu tõestamise miinimumtasu. Elamule isikliku kasutusõiguse seadmine on inimese õiguste kaitseks ja hilisemate ootamatuste vältimiseks sageli väga oluline, mistõttu ei saa notari tasu suurus saada isikliku kasutusõiguse seadmise vajalikkuse üle otsustamisel takistuseks.

Avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste jaoks isikliku kasutusõiguse seadmisel jääb notari tasu samuti väiksemaks võrreldes NotTS-i § 10 lõikes 3 sätestatud reaalservituudi seadmise tõestamise miinimumtasuga, kuna nimetatud tasu kajastub hiljem lõpptarbija arvel (nt liitumistasu suuruses). Seega ei ole avalikes huvides vajalike tehnovõrkude ja rajatiste jaoks seatava isikliku kasutusõiguse tasu puhul põhjendatud suurendada seda sarnaselt reaalservituudi seadmise tõestamise miinimumtasuga (vt tabelit 1, milles on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja uus tasu).

Nimetatud tasusid ei kohaldata aga juhul, kui sama kinnisasja võõrandamise ja elamu isikliku kasutusõigusega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral on tehinguväärtus kokku väiksem kui ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Sellisel juhul loetakse tehinguväärtuseks kinnisasja võõrandamise tehinguväärtus (vt eelnõu § 1 punkti 5 selgitust).

Eelnõu § 1 punktiga 10 tõstetakse NotTS-i §-s 13 sätestatud reaalkoormatise minimaalne aastaväärtus 255 eurolt 400 eurole.

Et saada reaalkoormatise tehinguväärtus, mille järgi arvutatakse notari tasu, liidetakse reaalkoormatise aastaväärtused, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest. Praegu on minimaalne aastaväärtus 255 eurot. Seega on 25 aasta puhul reaalkoormatise tehinguväärtuseks 6375 eurot. Tehinguväärtuste ja täistasude tabelis vastab sellisele tehinguväärtusele 24,90 eurot ja selle alusel arvutades on notari tasu 49,80 eurot. Praegune minimaalne aastaväärtus on kehtinud aastast 2009.

Eelnõu kohaselt on uus minimaalne aastaväärtus 400 eurot ja 25 aasta puhul on reaalkoormatise tehinguväärtus 10 000 eurot, mis on sarnane NotTS-i §-s 4 esitatud kinnisasja või ehitise ja nende osade ning õiguste tehinguväärtuste alampiiri tõusuga (vt eelnõu § 1 punktide 3 ja 4 selgitust) ja sellele vastav tasu tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatuse kohaselt on 120 eurot. Reaalkoormatise tagatakse mingi perioodilise tasu maksmine, näiteks eluruumide erastamise korral, et isik maksaks maa eest riigile oma võla ja teised omanikud saaksid oma korteriomandid kinnistatud. Selliseid tehinguid on pigem vähe.

Eelnõu § 1 punktidega 11 ja 12 muudetakse NotTS-i §-s 14 sätestatud hoonestusõiguse minimaalse tehinguväärtuse regulatsiooni. Hoonestamata kinnisasja puhul võetakse minimaalse tehinguväärtuse määramisel senise maa maksustamishinnast arvutatava 80% asemel aluseks hoonestusõiguse ala väärtus ja hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise hind, hoonestatud kinnisasja puhul aga hoonestusõiguse ala väärtus. Lisaks sätestatakse, et hoonestusõiguse seadmise ja võõrandamise tehingu tõestamisel on notari tasu vähemalt 238 eurot. Võrreldes kinnisasja võõrandamise minimaalse tasuga, mis algab 120 eurost, on hoonestusõiguse tasu suurem, sest tegemist on keerukama tehinguga. Kinnisasja võõrandamise korral on asjaõigus, mida võõrandatakse, juba olemas. Hoonestusõiguse puhul asjaõigus alles kujundatakse, lähtudes lepingus sisalduvatest kokkulepetest.

Notarite Koja sõnul ei maksta hoonestusõiguse eest tihti tasu ja notari tasu arvestamisel tuleb lähtuda NotTS-i § 14 lõikest 2. Hoonestamata kinnisasja maa maksustamise hind on liiga väike, et selle alusel saaks võtta notari tasu, mis oleks vastavuses tehingu keerukusastmega ja notari

tööajaga, mis sellele kulub. Seetõttu on Notarite Koja arvamuse kohaselt põhjendatud võtta ka hoonestamata kinnisasja puhul arvesse hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise väärtus („hoone“ on ehitusseadustiku kohaselt kitsam mõiste kui „ehitis“ ning AÕS räägib hoonestusõiguse puhul samuti „ehitistest“).

Samuti ei ole põhjendatud võtta hoonestamata kinnisasja puhul tehinguväärtuse määramisel aluseks 80% maa maksustamis- ja hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise hinnast. Hoonestusala võib olla kogu kinnistu, mille puhul oleks 80% kogu maa maksustamishinnast soodustus. Samas võib hoonestusala olla ka näiteks 1% kinnistu pindalast. Seega on õiglasem ja tehinguosalistele arusaadavam, kui hoonestamata kinnisasja puhul võtta aluseks hoonestusõiguse ala väärtus ja püstitatava ehitise hind ning hoonestatud kinnisasja puhul hoonestusõiguse ala väärtus. Selleks, et notar saaks tasu, mis on vastavuses tehingu keerukusastme ja sellele kuluva ajaga, ei tohiks ka niisugusel juhul jääda hoonestusõiguse seadmise notari tasu alla 238 euro, kuna tegemist ei ole lihtsama tehinguga kui näiteks reaalservituudi seadmine (vt eelnõu § 1 punktide 6 ja 7 selgitust). Nii nagu iga muu tehingu puhul, kehtivad tehinguväärtuse määramisel NotTS-i §-st 3 tulenevad üldpõhimõtted: asja või õiguse hinna avaldab klient³⁹ ning juhul kui see on väiksem kui harilik väärtus, määratakse väärtus NotTS-i §-s 3 sätestatu kohaselt.

Eelnõu § 1 punktidega 13–15 muudetakse NotTS-i § 18. NotTS-i § 18 sätestab notari tasu äriühingutega seotud toimingute eest. Muudatuse eesmärk on ajakohastada nii äriühingutega seotud toimingute puhul rakendatavaid notari tasu arvestamise aluseid kui ka tasu suurust.

Äriühingutega seotud toimingud ei ole olemuselt sellised sotsiaalselt olulised toimingud, mille tasu tuleks ristsubsideerida. Vastupidi – äriühingult eeldatakse maksejõulisust ning kui see nii ei ole, siis äriühing lõpetatakse. Seetõttu ei ole mõistlik, et nende toimingute eest saadavaid liiga väikseid tasusid kompenseeritaks teiste tasude arvelt. Äriühingute all peetakse silmas äriseadustiku (edaspidi *ÄS*) § 2 lõikes 1 nimetatud äriühinguid⁴⁰.

Ennekõike on notarid toonud esile, et liiga väike tasu on sätestatud selliste äriühingute asutamise, ühinemise ja jagunemise eest, mis sõltuvad osa- või aktsiakapitali suurusest. Äriühinguid asutavad notari juures eelkõige välismaalased, kellega tuleb suhelda võõrkeeles, kellele tuleb selgitada Eesti õiguse sisu palju põhjalikumalt ning kelle puhul on rahapesu tõkestamise reeglite täitmine, rahvusvaheliste sanktsioonide kohaldamine ja dokumentide kontrollimine tunduvalt keerulisem. Sama kehtib osa võõrandamise tehingute kohta. Välismaise osalisega lepingute puhul tuvastab notar ka seda, millised nõuded on tehingule ette nähtud välisriigi õiguses, ja kontrollib välisriigis välja antud dokumentide sisu, vajadusel korraldab nende tõlkimise. Notarite Koja sõnul ei võõrandata praktikas sellisel juhul mitte üksnes teatud nimiväärtusega osalust, vaid osa võõrandamise kaudu ka osaühingule kuuluvat vara, mille hulka kuulub tihti ka kinnisvara. Arvestades, et müüakse vara, millel on oluliselt suurem väärtus kui osakapitali suurus, on ka notari vastutus suurem.

Notarite Koja hinnangul on enamik äriühinguid senini asutatud miinimumkapitaliga, milleks on 2500 eurot (ja mis uuemate seadusemuudatuste kohaselt võib olla alates 0,1 eurost). Sellisel juhul arvutatakse näiteks osa võõrandamisel tasu minimaalväärtuse 3800 euro pealt⁴¹, milleks on lepingu sõlmimisel $22,35 \times 2 = 44,70$ eurot + km. Eelnõuga tõstetakse õiguse minimaalväärtus küll 10 000 eurole (vt eelnõu § 1 punktide 3 ja 4 selgitust), millega koosmõjus oleks tehinguväärtusest sõltuvate tasude muudatusega⁴² (vt eelnõu § 1 p 17 selgitust) notari tasu

³⁹ Karistusseadustiku § 281 kohaselt on notarile ebaõigete andmete esitamine süütegu.

⁴⁰ ÄS-i § 2 lõike 1 kohaselt on äriühing täisühing, usaldusühing, osaühing, aktsiaselts ja tulundusühistu. Seaduses võib ette näha ka teisi äriühinguid. RT I 06.07.2023, 131. <https://www.riigiteataja.ee/akt/123122022033?leiaKehtiv>.

⁴¹ NotTS-i § 4 lõike 2 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel õiguse minimaalväärtus 3800 eurot, kui käesolevas seaduses ei ole sätestatud teisiti.

⁴² NotTS-i § 22 – tehinguväärtuste ja täistasude tabel.

vähemalt 60 eurot. Notarite esitatud andmete kohaselt ei ole aga ka selline tasu piisav, et katta toiminguga kaasnevaid kulusid.

Asutamistega seoses on 2023. aasta 1. veebruaril jõustunud seadusemuudatuse⁴³ järel olukord notarite jaoks veelgi rohkem tasakaalust väljas. Alates 2023. aasta 1. veebruarist ei ole osaühingule seadusest tulenevat minimaalse osakapitali nõuet ja asutajad saavad osaühingu asutamisel ise otsustada, kui suurt kapitali neil tarvis läheb. Kui äriühing asutatakse aga minimaalse võimaliku kapitaliga (1 sent), siis tuleb praegu tasu võtmisel lähtuda NotTS-i § 18 lõikest 5, mis sätestab minimaalse tehinguväärtusena 127 eurot ja sellisel juhul on asutamine NotTS-i §-s 22 sätestatud tehinguväärtuste ja täistasude tabeli kohaselt 6 eurot (kui asutajaid on üks).

Äriühingutega seotud toimingute tasude muutmisel on lähtutud põhimõttest, et äriühingute toimingute tasu ületaks notariaaltoimingu omahinda määral, mis võimaldaks edaspidi ka sotsiaalselt oluliste toimingute ristsubsideerimist (vt tabel 1, milles on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja uus tasu).

NotTS-i § 18 lõike 1 muudatusega kehtestatakse asutamise ja osa võõrandamise minimaalne notari tasu selliselt, et tasu võetakse tehinguväärtuse järgi, milleks on kavandatud osa- või aktsiakapitali suurus või võõrandatava osa suurus, kusjuures samal ajal kehtestatakse minimaalne notari tasu, milleks on 250 eurot.

Ühtlasi muudetakse eelnõuga äriühingute ühinemis- ja jagunemistehingute ning äriühingu füüsilise isiku varaga ühinemise lepingu notari tasu arvutamise aluseks olevat objekti (NotTS-i § 18 lõiked 2–3). Muudatuse kohaselt arvutatakse selliste lepingute tõestamisel notari tasu üleantava vara väärtuse järgi⁴⁴. Juhul aga, kui ühendava või ühinemisel asutatava äriühingu osa- või aktsiakapitali suurus või osanike sissemaksete summa on üleantava vara väärtusest suurem, arvutatakse notari tasu kapitali suuruse või sissemaksete summa järgi. Notarite sõnul on üleantava vara väärtus üldjuhul teada, kuna raamatupidajatel on vastav hindamine tavaliselt juba tehtud.

Samuti muudetakse NotTS-i § 18 lõiget 5, mis sätestab äriühingute ühinemis- ja jagunemistehingu ning nende tehingute muutmise või lõpetamise tehingu väärtuste alampiiri ja ülempiirid äriühingute liikide lõikes. Muudatuse kohaselt kaotatakse ära tasu ülempiir kõigi äriühingute liikide puhul ja sätestatakse ühtne notari tasu miinimummäär 420 eurot. Nimetatud muudatust kohaldatakse ka äriühingu füüsilise isiku varaga ühinemise lepingu notari tasu määramisel. Tehinguväärtuse ülempiiri kohta kehtib edaspidi üldise sätena NotTS-i § 3 lõige 7.⁴⁵

NotTS-i § 18 lõike 5 kohaselt on äriühingute asutamis-, ühinemis- ja jagunemistehingu ning nende tehingute muutmise või lõpetamise tehingu väärtuse alampiir praegu 127 eurot ning ülempiir 639 eurot täis- ja usaldusühingu puhul (notari tasu $2 \times 19,15 = 38,30$ eurot + km), 639 116 eurot osaühingu puhul (notari tasu $2 \times 958,65 = 1917,30$ eurot + km) ning 6 390 000 eurot aktsiaseltsi puhul (notari tasu $2 \times (3770,75 + 1597,21) = 10\,735,92$ eurot + km). Notarite Koda on selgitanud, et kohalike äriühingute ühinemised ja jagunemised on reeglina ajamahukad, nendest veelgi enam tööd tuleb teha piiriüleste ühinemislepingutega, kus tekib muu hulgas vajadus välja selgitada ka välismaa õiguse sisu. Sageli vältab selliste lepingute

⁴³ Äriregistri seaduse § 103 punkt 21. RT I, 05.05.2022, 1. <https://www.riigiteataja.ee/akt/105052022001>.

⁴⁴ Tehinguväärtused on sätestatud NotTS-i §-s 18. Äriühingute ühinemislepingu tehinguväärtus on kehtiva regulatsiooni kohaselt ühendava või ühinemisel asutatava äriühingu osa- või aktsiakapitali suurus või osanike sissemaksete summa. Äriühingute jagunemislepingu või äriühingu jagunemiskava tehinguväärtus on omandavate äriühingute osa- või aktsiakapitalide suurus ja/või osanike sissemaksete summa.

⁴⁵ NotTS-i § 3 lõige 7 – kui notariaaltoimingu tehinguväärtus ületab 6 390 000 eurot, siis loetakse notari tasu määramisel, et tehinguväärtus on 6 390 000 eurot, kui käesolev seadus ei kehtesta madalamat ülempiiri.

koostamine mitmeid kuid, mille käigus suheldakse ka eri riikide advokaatidega ja analüüsitakse võimalusi nende soovitud lepingus kajastada. Jagunemise ja ühinemise korral on tegemist vara üleandmise ühe vormiga, mistõttu on asjakohane lähtuda samasugusest põhimõttest nagu kinnisvara võõrandamise korral. NotTS-i §-s 18 eraldi tasu ülempiiri säilitamine ei ole põhjendatud.

NotTS-i § 18 lõige 6 tunnistatakse kehtetuks, kuna notari tasu miinimummäära kehtestamine kaotab vajaduse reguleerida olukorda, kus äriühingutega seotud toimingutele ei saa tehinguväärtust määrata. Ühtlasi täpsustatakse NotTS-i § 18 lõike 2¹ ja lõike 5 sõnastust, võttes kasutusele ÄS-i terminoloogia, asendades selleks sõnastuse „füüsilise isiku ühinemisleping“ sõnastusega „füüsilise isiku varaga ühinemine“. Tegemist on tehnilise muudatusega.

Eelnõu § 1 punktiga 16 muudetakse NotTS-i § 19 lõikes 2 sätestatud abieluvaralepingu, kooseluseaduse (KooS) § 16 lõikes 2 nimetatud kokkuleppe või ühisvara jagamise lepingu minimaalset tehinguväärtust 6391 eurolt 10 000 eurole.

Üldjuhul on abieluvaralepingu, KooS-i § 16 lõikes 2 nimetatud kokkuleppe või ühisvara jagamise lepingu tehinguväärtus lepingu esemeks oleva vara väärtus. Juhul kui see jääb aga alla minimaalset tehinguväärtust, arvutatakse notari tasu viimase järgi.

Praegu on sellise tehingu minimaalne tehinguväärtus 6391 eurot. Vastavalt tehinguväärtuste ja täistasude tabelile on sellise tehinguväärtusega tehingu eest ette nähtud notari tasu 49,80 eurot. Eelnõuga tehtavate muudatuste kohaselt on abieluvaralepingu, KooS-i § 16 lõikes 2 nimetatud kokkuleppe või ühisvara jagamise lepingu eest võetav minimaalne notari tasu edaspidi 120 eurot. Hinnatõus kliendi jaoks on 140,96%.

Eelnõu § 1 punktiga 17 muudetakse NotTS-i § 22, kus paikneb tehinguväärtuste ja täistasude tabel.

Kui notari tasu seaduse muudest sätetest ei tulene teisiti, on notari tasu tehingu tõestamise eest:

- 1) ühepoolse tehingu korral ühekordne täistasu;
- 2) kahe- või mitmepoolse tehingu korral kahekordne täistasu.

Tehinguväärtuse alusel arvutatakse notari tasu NotTS-i §-s 22 sätestatud tehinguväärtuste ja täistasude järgi eurodes. Täistasu suureneb astmeliselt ehk täistasu on sama suur teatud vahemikku kuuluvate tehinguväärtuste puhul. Näiteks on täistasu 380,90 eurot kõigi tehinguväärtuste puhul, mis jäävad vahemikku 242 865,01 kuni 249 255 eurot. Täistasu on korrelatsioonis tehinguväärtusega, olles väiksema tehinguväärtuse juures suurem ja vähenedes tehinguväärtuse kasvades. Maksimaalne võimalik täistasu on tabeli järgi 0,257% tehinguväärtusest ning täistasu protsent tehinguväärtusest väheneb tehinguväärtuse suurenedes. Tehinguväärtuste ja täistasude tabel kehtib muutmata kujul 1996. aastast.

Praeguseks toimunud hinnatõusu, sealhulgas keskmiste tehinguväärtuste suurenemise juures ei taga tabeli alusel arvutatav tasu enam notarile piisavat sissetulekut eeskätt väiksemate tehinguväärtuste puhul. Kõnealuse tabeli alusel arvutatavad notari tasud peaksid aga võimaldama notaril teenida selliselt, et oleks võimalik raskusteta rahastada sotsiaalselt tundlike toimingute tasusid, mille eest ette nähtud tasu on omahinnast taotluslikult väiksem (vt tabelit 9, kus on esitatud toimingu omahind ja selle katmiseks vajalik tehinguväärtus, ja tabelit 5, milles on näited teiste tehingute arvelt doteeritavatest tehingutest).

Kehtivas tehinguväärtuste ja täistasu tabelis tehakse järgmised muudatused:

1. Tabelis vähendatakse tehinguväärtuse vahemike arvu 43-le.

Kehtivas tabelis on 112 tehinguväärtuse vahemikku, millele lisandub veel kuus vahemikku tehingutele, mille tehinguväärtus on suurem kui 639 120 eurot ja mille arvutamine käib valemi järgi. Võrdluseks on kohtutäituri seaduses sissenõude summast sõltuvate põhitasu

määrade tabelis 34 nõude suuruse vahemikku.⁴⁶ Kui tehinguväärtuse vahemikke on vähem, on tasu arvutamine lihtsam ja paremini jälgitav. Samas on tehinguväärtuste vahemikud piisava sammuga selleks, et tasu oleks õiglane ja kahe tehinguväärtuse vahele ei jääks liialt suur vahe.

2. Tabeli alguses olevaid (st väiksema tehinguväärtusega toimingute) tasusid tõstetakse rohkem ja tabeli lõpus olevaid tasusid vähem. Kui tehinguväärtus jääb vahemikku 550 000 – 700 000 eurot, väheneb notari tasu kuni 6%.

Kuna muudatuse eesmärk on suurendada väiksemates piirkondades töötavate ja valdavalt vaid väiksema tehinguväärtusega toiminguid tegevate notarite sissetulekut, on seda võimalik tagada tabeli alguses olevate tasude mõõduka suurendamisega. Selleks, et muudatusel oleks positiivne mõju väiksema sissetulekuga notaritele, suurendatakse eelnõus tabeli väiksemate tehinguväärtuste täistasusid kuni 133%. Samas ei ole muudatus liialt koormav klientidele, kes teevad toiminguid väiksema tehinguväärtusega objektiga.

Tabel 11. Tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatus

Tehinguväärtus	Senine täistasu	Uus täistasu	Suurenemine
10 000	25,70	60,00	61–133%
15 000	30,00	70,00	
20 000	37,70	80,00	
25 000	45,40	90,00	
30 000	53,00	100,00	
35 000	59,75	110,00	
40 000	69,35	120,00	
45 000	78,90	130,00	
50 000	83,70	140,00	
55 000	93,30	150,00	
60 000	98,10	160,00	
65 000	112,50	170,00	32–56%
70 000	112,50	176,00	
75 000	122,10	182,00	
80 000	131,65	188,00	
85 000	141,20	194,00	
90 000	150,80	200,00	
95 000	150,80	206,00	
100 000	160,40	212,00	15–24%
110 000	179,55	218,00	
120 000	189,15	234,00	
130 000	208,35	250,00	
140 000	217,90	266,00	
150 000	237,10	282,00	
160 000	256,25	298,00	
170 000	265,85	314,00	
180 000	285,00	330,00	

⁴⁶ Kohtutäituri seaduse § 35 lõige 1. RT I, 01.03.2023, 9. <https://www.riigiteataja.ee/akt/101032023009>.

190 000	294,60	346,00	10–14%
200 000	313,80	362,00	
225 000	352,10	402,00	
250 000	390,50	442,00	
275 000	428,80	482,00	
300 000	457,60	522,00	
325 000	505,50	562,00	
350 000	543,85	602,00	
375 000	582,20	642,00	
400 000	620,55	682,00	
450 000	697,25	732,00	–6–5%
500 000	773,95	782,00	
550 000	850,65	832,00	
600 000	908,15	882,00	
650 000	958,65	932,00	
700 000	1043,89	982,00	

Ühtlasi muudetakse NotTS-i § 22 lõiget 2, tehes järgmist:

- viiakse esimeses täistasu arvutamise valemis (kuni 1 278 235 eurot – 958,65 eurot + 0,14% tehinguväärtuse summast, mis ületab 639 120 eurot) täistasu ja tehinguväärtus vastavusse uue tehinguväärtuste ja täistasude tabeli viimase reaga: tehinguväärtus 700 000 eurot ja täistasu 982 eurot;
- vähendatakse valemis paiknevaid täistasusid selguse mõttes sentide võrra.

Tabelis 12 on esitatud kinnisvaraga seotud näidistehingute väärtused. Muutuse osakaal näitab, et ennekõike jõuab suurem mõju väiksematesse maapiirkondadesse, jäädes vahemikku 36–111%, ja suuremates piirkondades, nagu Tallinn ja Tartu, jääb mõju vahemikku 18–23%.

Tabel 12. Kinnisasja keskmine ostuhind Maa-ameti andmetel ja selle järgi arvutatud notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel

Kinnisvaratehingud				
Maakond	Keskmine ostuhind	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel kehtiva NotTs alusel	Uus notari tasu	Muutuse %
▼				
Tartu maakond	118 292 €	378,30 €	468 €	23,71%
Rapla maakond	50 688 €	167,40 €	300 €	79,21%
Pärnu maakond	91 083 €	301,60 €	412 €	36,60%
Põlva maakond	41 653 €	148,20 €	260 €	75,44%
Ida-Viru maakond	26 667 €	94,60 €	200 €	111,42%
Harju maakond	168 988 €	531,70 €	628 €	18,11%

Eelnõu § 1 punktiga 18 muudetakse NotTS-i § 25, laiendades sätte ulatust ka muude esemete võõrandamisele, kui kohustustehing ja käsutustehing sõlmitakse eraldi. Ühtlasi suurendatakse käsutustehingu tõestamise tasu.

Praegu on sätte sõnastus kitsam ja räägib üksnes asjaõiguslepingust, mida sõlmitakse asja võõrandamise korral. Notarite Koja ettepaneku kohaselt on sätte täpsustamiseks praktiline vajadus. Ka muude esemete võõrandamise korral, kui kohustustehing ja käsutustehing sõlmitakse eraldi, on vajalik sätestada selge alus notari tasu küsimiseks.

Praeguse sõnastuse kohaselt, kui asjaõiguslepingu, sealhulgas laeva omandiõiguse ülemineku kokkuleppe aluseks olev võlaõiguslik tehing on eelnevalt juba notariaalselt tõestatud, on notari tasu asjaõiguslepingu või laeva omandiõiguse ülemineku kokkuleppe tõestamise eest 19,10 eurot. Nimetatud tasu kehtib aastast 2009. Eelnõu kohaselt on käsutustehingu tõestamise uus tasu 50 eurot.

Eelnõu § 1 punktiga 19 muudetakse NotTS-i § 28¹ sätestatud laevakinnistusraamatu ja registerpandi seotud tehingute miinimumtasusid, mis kehtivad alates 2009. aastast.

Praegu on notari tasu nimetatud tehingute eest järgmine:

- laeva, ehitatava laeva ja teisaldatava ujuvvahendi omandi ülemineku kokkuleppe tõestamise eest veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot;
- laevahüpoteegi seadmise kokkuleppe ning omanikuhüpoteegi loovutamise kokkuleppe tõestamise eest veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot;
- registerpandi seadmise kokkuleppe ning omanikuregisterpandi loovutamise kokkuleppe tõestamise eest veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot.

Eelnõuga suurendatakse kõiki nimetatud miinimumtasusid 44,1 eurot ja uus miinimumtasu on 108 eurot.

Eelnõu § 1 punktiga 20 muudetakse NotTS-i § 28³ sätestatud varaloendi koostamise ja tõestamise eest ette nähtud miinimumtasu.

Notari tasu varaloendi koostamise ja tõestamise eest on ühekordne täistasu. Praeguse regulatsiooni kohaselt ei ole see vähem kui 47,90 eurot. Eelnõuga suurendatakse nimetatud tasu 81 euron. Kliendi jaoks suureneb tasu 33,1 eurot.

Kuigi viimastel aastatel ei ole selliseid tehinguid tehtud, on muudatus vajalik, et ajakohastada notari tasusid tervikuna. Juhul kui varaloendi koostamise ja tõestamise järele on vajadus, kulub selleks ka notari tööd ja aega.

Eelnõu § 1 punktiga 21 täiendatakse NotTS-i §-ga 28⁵, et reguleerida notari tasu võtmist hüpoteegi üleandmise ja tagatavate nõuete muutmise kokkuleppe üheaegse tõestamise eest. Sätet kohaldatakse kindlatel tingimustel ja üksnes elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu puhul⁴⁷. Muudatuse eesmärk on vähendada eluasemelaenude refinantseerimisel tarbijale tekkivaid kulusi ja elavdada seeläbi konkurentsi laenuturul.

Eesti Panga teemapaberis 1/2024 „Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul“⁴⁸ tuuakse esile, et praegu on eluasemelaenu üleviimine kliendile kulukas. Kui eluasemelaenu üleviimine ühest pangast teise oleks lihtsam ja laenuvõtja jaoks soodsam, suureneks konkurents laenuturul. Laenuvõtjate jaoks väljendub nõrgem konkurents peamiselt kõrgemas laenuhinnas. Tavapärast viiakse olemasolev eluasemelaen teise panku üle, et saada soodsamad laenutingimused, näiteks madalam intressimäär või sobivam maksegraafik. Eesti Panga teemapaberis leitakse, et üheks vähese mobiilsuse põhjuseks on pangavahetusega seonduvad kulud, mis vähendavad tarbijate huvi kaaluda teise panku üleminekut isegi siis, kui teine pank

⁴⁷ Vt võlaõigusseaduse § 402 lg 2

⁴⁸ Eesti Panga teemapaber 1/2024 „[Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul](#)“.

teeb kodupangast parema pakkumise. Notari tasu on üks mitmest tasust, mida tarbijal tuleb eluasemelaenu refinantseerimisel tasuda.⁴⁹

Eluasemelaenu refinantseerimisel teises pangas sõlmitakse muu hulgas hüpoteegi üleandmise leping ja hüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise kokkulepe. AÕS-i § 338 lõike 2 kohaselt on hüpoteegi üleandmiseks nõutavad hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud kokkulepe ning kande tegemine kinnistusraamatusse. Kuigi alates 01.02.2023 ei ole hüpoteegi üleandmise tehingu sõlmimisel notariaalne vorm enam nõutav, pöörduakse praktikas selleks siiski notari poole. Tehinguosalised otsustavad notariaalse tõestamise kasuks eelduslikult just seetõttu, et tehingus osaleja soovib, et notar kontrolliks kõik tehingu asjaolud üle, juhiks tähelepanu võimalikele riskidele ning arvestaks kõigi osapoolte soovide ja huvidega. Notariaalne tõestamine annab tehingu osapooltele kindluse, et leping on sõlmitud kooskõlas seadusega ja õigussuhete turvalisus on tagatud.

AÕS-i § 326 kohaselt peab hüpoteegi seadmiseks sõlmitav asjaõigusleping olema notariaalselt tõestatud. Notari ülesanne on selgitada tehingus osalejale kõiki laenu tagamisega kaasneva võimalikke tagajärgi ja riske ning seista hea selle eest, et tehing oleks õiguslikult korrektne.

Kehtiva seaduse kohaselt sõltub eluasemelaenu refinantseerimisel makstav notari tasu kahest tehinguväärtusest, kuna sõlmitakse nii hüpoteegi üleandmise leping kui ka hüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise kokkulepe. Kummalegi tehingule määratakse eraldi väärtus, need liidetakse ja tulemuse alusel arvutatakse notari tasu vastavalt tehinguväärtuste ja täistasude tabelile. Kuna mõlema tehingu puhul on tegemist kahepoolse tehinguga, on notari tasu tehingu tõestamisel kahekordne täistasu, millele lisandub käibemaks.⁵⁰

Eelnõuga kehtestatakse erand eluasemelaenude refinantseerimisele ja määratakse üks notari tasu mõlema tehingu (hüpoteegi üleandmise ja sama hüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise kokkuleppe) üheaegse tõestamise eest. Muudatuse kohaselt moodustab notari tasu 0,1% üleantava hüpoteegi või üleantavate hüpoteekide summast, juhul kui hüpoteeke on rohkem. Ühtlasi kehtestatakse minimaalne tasu 120 eurot ja maksimaalne tasu 400 eurot. Seega, kui hüpoteegi või hüpoteekide summa on väiksem kui 120 000 eurot, on notari tasu 120 eurot, ja kui hüpoteegi või hüpoteekide summa on suurem kui 400 000 eurot, on notari tasu 400 eurot. Tehingute puhul, milles üleantava hüpoteegi või hüpoteekide summa jääb vahemikku 120 001–399 999 eurot, moodustab notari tasu 0,1% sellest summast.

Sätet kohaldatakse üksnes juhul, kui:

- laenusaja ja pantijaks on füüsiline isik, kes on võtnud eluasemelaenu ühest pangast ning soovib selle üle viia teise panka;
- laenusaja ise on tagatise omanik;
- laenusajate ja pantijate ring ei muutu.

Juhul kui üks nimetatud tingimustest ei ole täidetud, kohalduvad notari tasu arvutamisele tavapärane kord.

⁴⁹ Lisaks tuleb tarbijal tasuda laenulepingu ennetähtaegse ülesütlemise tasu kodulaenu väljastanud pangale, tagatise hindamise tasu, laenu refinantseerimise lepingu tasu uuele pangale ja riigilõiv kinnistusraamatu kande eest.

⁵⁰ Näiteks 100 000 euro suuruse hüpoteegi üleandmise korral on NotTS § 5 lg 2 ja § 6 lg 2 alusel tehinguväärtus 33 333 eurot ja hüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise korral NotTS § 5 lõike 2 ja § 6 lõike 1 alusel on tehinguväärtus 6 666 eurot. Notari tasu arvutamisel summeeritakse tehinguväärtused (33 333+6 666=39 999). Notari tasu on 69,35 x 2 = 138,7 eurot, millele lisandub käibemaks.

Erisust kohaldatakse üksnes elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute⁵¹ puhul. Kuna vastav teave on eeskätt krediidiasutustel, siis tuleb sätte kohaldamiseks vajalik teabevahetus notaritel ja krediidiasutustel omavahel kokku leppida.

Swedbanki kodulaenude ülevaate kohaselt olid 2024. aastal kõigis Eesti maakondades keskmised laenusummad üle 50 000 euro.⁵² Tavapäraselt on hüpoteegisumma vähemalt ühe kolmandiku võrra laenusummast suurem, kuid praktikas esineb ka juhtumeid, kus hüpoteek on laenusummast väiksem või seatakse hüpoteek hoopis kuni kaks korda laenusummast suuremana.

Tabel 13. Notari tasu hüpoteegi üleandmise ja tagatavate nõuete muutmise kokkuleppe üheaegse tõestamise korral maakondade keskmiste hüpoteekide näitel⁵³

Maakond	Hüpoteek	Notari tasu täna	Eelnõu	Tasu erinevus
Ida-Virumaa	66 300	94,60	120,00	+27%
Põlvamaa	83 200	119,50	120,00	0%
Hiiumaa	83 200	119,50	120,00	0%
Viljandimaa	97 500	138,70	120,00	-13%
Võrumaa	101 400	138,70	120,00	-13%
Läänemaa	113 100	157,80	120,00	-24%
Saaremaa	135 200	177,00	135,20	-24%
Pärnumaa	148 200	196,20	148,20	-24%
Tartumaa	163 800	225,00	163,80	-27%
Harjumaa	200 200	263,30	200,20	-24%
	400 000 ⁵⁴	512,50	400,00	-22%

Seega hakkab kõrgema hüpoteegi korral olema notari tasu väiksem võrreldes praegu kehtiva notari tasuga ja madalama hüpoteegi korral mõnevõrra suurem võrreldes kehtiva tasuga.

Eelnõu § 1 punktidega 22 ja 23 muudetakse NotTS-i § 29 lõike 1 punkti 4 ja lõiget 3, ajakohastades tasud, mis on muutumatuna kehtinud ajavahemikust 1996–2009.

NotTS-i § 29 lõikes 1 on loetletud toimingud, mille korral on notari tasu ühekordne täistasu tehinguväärtuste ja täistasude tabeli järgi. Esimene muudatus puudutab NotTS-i § 29 lõike 1 punkti 4, mis sätestab äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokolli tõestamise eest võetavat tasu. Praegu on äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokolli tõestamise eest võetav tasu ühekordne täistasu, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot, samuti mitte vähem kui 63,90 eurot toimingu kestuse iga järgmise tunni eest, kuid kokku mitte rohkem kui 319,50 eurot.⁵⁵ Nimetatud tasu kehtib aastast 2009. Muudatuse kohaselt on edaspidi minimaalne tasu, mida notar saab äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokolli tõestamise eest, 108 eurot. Samuti on minimaalne tasu, mida notar saab toimingu kestuse iga järgmise tunni eest, 108 eurot, kuid kokku mitte rohkem kui 540 eurot. Valdavalt peetakse üldkoosolekuid väljaspool notaribürood, mille tõttu lisandub protokolli tõestamise tasule ka

⁵¹ Võlaõigusseaduse (VÕS) § 402 lõike 2 kohaselt on elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidileping tarbijakrediidileping, mis on tagatud hüpoteegiga või muu võrreldava tagatisega, või tarbijakrediidileping, mille eesmärk on kinnistu, hooneühistu liikmesuse või olemasoleva või kavandatava ehitise omandamine või nimetatud õiguste säilitamine.

⁵² 2024. aasta kodulaenude suur ülevaade Swedbank AS-i andmetel.

⁵³ Swedbanki kodulaenude ülevaates ei ole esitatud Valgamaa, Lääne-Virumaa, Raplamaa, Jõgevamaa ja Järvamaa keskmisi eluasemelaenu summasid.

⁵⁴ Suurema hüpoteegiga näidistehing.

⁵⁵ NotTS-i § 18 lõike 4 kohaselt on äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokolli tehinguväärtus ¼ osa- või aktsiakapitalist või osanike sissemaksete summast. NotTS-i § 29 lõike 1 punktis 4 nimetatud tasud lisanduvad protokolli koostamise tasule.

väljasõidu tasu. Seega suurenevad minimaalsed tasud äriühingu organi otsuse kohta tehtava protokollitõestamise ja sellele kuuluva aja eest 44,1 eurot.

Teine muudatus puudutab NotTS-i § 29 lõiget 3, kus on sätestatud toimingud, mille korral on notari tasu veerand täistasust tehinguväärtuste ja täistasude tabeli järgi.

Ametitoiminguna raha või väärtpaberite notari deposiiti võtmisel on notari tasu praegu veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 6,39 eurot. Nimetatud tasu kehtib aastast 2009. Eelnõu kohaselt on minimaalne tasu, mida notar edaspidi ametitoiminguna raha või väärtpaberite notari deposiiti võtmisel saab, 11 eurot. Tasu tõuseb 4,61 eurot.

Kinnistusraamatusse ja laevakinnistusraamatusse märke kandmise avalduse tõestamise eest on samuti ette nähtud veerand täistasust, kuid mitte vähem kui 3 eurot. Nimetatud tasud kehtivad vastavalt aastast 1996 ja 1998. Eelnõuga suurendatakse minimaalset tasu 5 eurole. Tasu tõuseb 2 eurot.

Lisaks muudetakse NotTS-i § 29 lõike 3 punkti 2, mille kohaselt on notari tasu veerand täistasust registris pandiõiguse järjekoha muutmise tehingu tõestamise eest. Eelnõuga nähakse ette, et säte laieneb kõigile registris õiguse järjekoha muutmise toimingutele. Vastava toimingu tõestamise eest on ette nähtud veerand täistasust. Muudatus on vajalik, kuna praktikas tuleb lisaks pandiõiguse järjekoha muutmisele ette ka muude õiguste järjekohtade muutmist (nt muud erinevad asjaõigused). Seega on vajalik luua ka alus, et õiguse järjekoha muutmise eest tasu saada.

Eelnõu § 1 punktiga 24 muudetakse NotTS-i § 31. NotTS-i § 31 sätestab kindla tasumääraga notariaaltoimingud ja nende eest võetava tasu suuruse. Eelnõuga ajakohastatakse need tasud ning osale tasudele⁵⁶ ette nähtud maksimum- ja miinimummäärad. Tasud tõusevad keskmiselt 73,82%⁵⁷.

Kindla tasumääraga notariaaltoimingute hulka lisanduvad ka volikirjade registriga⁵⁸ seotud toimingud. Selleks muudetakse NotTS-i § 31 punkti 14¹ ja punkte 14³–14⁶. Näiteks nähakse volikirjade registrisse kantud andmete või seal säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamise eest ette notari tasu 6 eurot ühe päringu või dokumendiga tutvumise eest.

Lisaks muudetakse punktide 37 ja 43 sõnastust, tegemist on tehniliste muudatustega.

Tabel 14. Kindla tasumääraga notariaaltoimingute tasu muutmine

Kindla tasumääraga notariaaltoimingud, NotTS-i § 31	Kehtiv tasu eurodes	Eelnõuga kehtestatav uus tasu eurodes	Tasu suurenemine protsentides
p 1) volituse või avalduse tõestamine pensioni, elatusraha, elatise või toetuse vastuvõtmiseks või teise isiku arveldusarvele kandmiseks – 3,19 eurot;	3,19	6,00	88,09%
p 2) füüsilise isiku muu volituse tõestamine – 25,50 eurot;	25,50	50,00	96,08%
p 3) juriidilise isiku volituse tõestamine – 49,20 eurot;	49,20	120,00	143,90%
p 4) õppelaenu tagamiseks antava käenduse tõestamine – 15,95 eurot;	15,95	27,00	69,28%
p 5) isiku elusoleku kinnitamine – 14,35 eurot;	14,35	24,00	67,25%

⁵⁷ Vt ka tabelit 3, milles on esitatud näited erinevate toimingute kohta ning notari kohustused ja tegevus nende toimingute tõestamisel, et näha notari tehtava töö hulka.

⁵⁸ Eelnõuga luuakse õiguslik alus riigi infosüsteemi kuuluva volikirjade registri loomiseks. Vastavad sätted lisatakse NotS-i 6. peatükki (vt eelnõu § 2 punkti 10 selgitust).

p 6) isiku teatud kohas viibimise kinnitamine – 15,95 eurot;	15,95	27,00	69,28%
p 7) isiku ja fotol kujutatud isiku samasuse kinnitamine – 11,50 eurot;	11,50	20,00	73,91%
p 8) dokumendi esitamisaaja kinnitamine – 14,35 eurot;	14,35	24,00	67,25%
p 9) notariaalselt kinnitatava avalduse projekti koostamine – 18,20 eurot;	18,20	31,00	70,33%
p 9 ¹) kohtu kinnistus- või registriosakonnale esitatava avalduse projekti koostamine, avalduse esitaja allkirja kinnitamine ja avaldusest digitaalse ära kirja väljastamine või juriidilise isiku või usaldushalduri taotlusel tegeliku kasusaaja andmete esitamine – 35,75 eurot. Kui avalduse esitajaid on mitu, lisandub tasule alates teisest isikust tema allkirja kinnitamise tasu 6,35 eurot;	35,75	61,00	70,63%
* ⁵⁹	6,35	11,00	73,23%
p 10) erastamisel korteriomandite kinnistamiseks esitatava kinnistamisavalduse tõestamine – 12,75 eurot ühe korteriomandi eseme kohta;	12,75	22,00	72,55%
p 11) ühepoolse avalduse tõestamine, mille korral tehinguväärtust ei määrata – 42,15 eurot;	42,15	72,00	70,82%
p 11 ¹) kahe- või mitmepoolse tehingu tõestamine, mille korral tehinguväärtust ei määrata – 84,30 eurot;	84,30	143,00	69,63%
p 12) allkirja ja allkirjanäidise kinnitamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 13) avaldaja nimel määruskaebuse koostamine kandeavalduse suhtes tehtud määruse peale – 31,95 kuni 159,75 eurot;	31,95	54,00	69,01%
*	159,75	272,00	70,27%
p 14) dokumendi ära kirja või väljavõtte, samuti väljatrüki kinnitamine – 3,19 eurot lehekülg, kuid kokku mitte rohkem kui 31,95 eurot;	3,19	6,00	88,09%
*	31,95	54,00	69,01%
p 14 ¹) kinnistus- või registriosakonna peetavasse registrisse, abieluvararegistrisse või pärimisregistrisse kantud andmete või kinnistus- või registriosakonna peetavas registris, abieluvararegistris või pärimisregistris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine – 3,20 eurot ühe päringu või dokumendiga tutvumise eest;	3,20	6,00	87,50%
p 14 ²) kinnistus- või registritoimikuga või abieluvararegistri dokumentidega tutvumise võimaldamine – 9,60 eurot;	9,60	17,00	77,08%
p 14 ³) kinnistus- või registriosakonna peetava registri, abieluvararegistri, rahvastikuregistri või pärimisregistri andmete väljatrüki kinnitamine ja väljastamine – 3,20 eurot sõltumata lehekülgede arvust;	3,20	6,00	87,50%
p 14 ⁴) kinnistus- või registriosakonna peetavas registris, abieluvararegistris või pärimisregistris säilitatava dokumendi väljatrüki kinnitamine ja väljastamine – 6,35 eurot sõltumata lehekülgede arvust;	6,35	11,00	73,23%
p 14 ⁵) kinnistus- või registriosakonna peetava registri, abieluvararegistri või pärimisregistri andmete väljatrüki digitaalne kinnitamine ja väljastamine – 4,80 eurot sõltumata andmemahust;	4,80	8,00	66,67%
p 14 ⁶) kinnistus- või registriosakonna peetavas registris, abieluvararegistris või pärimisregistris säilitatava dokumendi väljatrüki digitaalne kinnitamine ja väljastamine – 6,35 eurot;	6,35	11,00	73,23%

⁵⁹ Märgiga „*“ on tähistatud read, mis on selguse mõttes eraldi esitatud, et kajastada vajadusel eelmises punktis märgitud tasu maksimum- ja miinimummäärasid (eelnevas punktis on rohkem kui üks tasumäär).

p 14 ⁷⁾ välisriigi registrisse kantud testamentide või pärimislepingute andmete kohta päringu tegemine – 7 eurot ühe päringu kohta;	7,00	12,00	71,43%
p 14 ⁸⁾ abieluvararegistri kande tegemine – 25 eurot;	25,00	43,00	72,00%
p 14 ⁹⁾ abieluvararegistri kande muutmine või kustutamine – 10 eurot;	10,00	17,00	70,00%
p 15) digitaalse ära kirja väljastamine, sõltumata andmemahust – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 16) dokumendi kinnitamine tunnistusega (apostilliga) – 22,35 eurot;	22,35	38,00	70,02%
p 17) tunnistuse väljastamine notariaaldokumendi õigusliku jõu kohta Eesti Vabariigis ja Eesti Vabariigis täitmisele kuuluva notariaaldokumendi kohta – 10 eurot;	10,00	17,00	70,00%
p 17 ¹⁾ lepitusseaduse § 14 lõikes 3 või 4 nimetatud kokkuleppe tõestamine – 51,13 eurot;	51,13	87,00	70,15%
p 18) ametitoiminguna dokumentide (välja arvatud testamentide) hoiulevõtmine, iga dokumendi hoidmine ühe kuu jooksul – 24,90 eurot;	24,90	42,00	68,67%
p 19) notariaadiseaduse § 30 lõikes 4 nimetatud teate või taotluse koostamine – 31,95 kuni 76,65 eurot;	31,95	54,00	69,01%
*	76,65	130,00	69,60%
p 20) mereprotesti tõestamine – 78,60 eurot;	78,60	134,00	70,48%
p 21) ühishüpeteei osalise vabastamise kokkuleppe tõestamine – 42,15 eurot;	42,15	72,00	70,82%
p 22) sihtasutuse asutamiseotsuse, sealhulgas selle lisana kinnitatava põhikirja tõestamine ning sihtasutuste ühinemis- ja jagunemislepingu või sihtasutuse jagunemiskava tõestamine – 77,30 eurot;	77,30	131,00	69,47%
p 23) sihtasutuse organi otsuste tõestamine – 69 eurot;	69,00	117,00	69,57%
p 24) mittetulundusühingu asutamislepingu, sealhulgas selle lisana kinnitatava põhikirja tõestamine, samuti mittetulundusühingu koosoleku protokollide tõestamine – 0,60 eurot iga mittetulundusühingu liikme kohta, kuid kokku mitte vähem kui 31,95 eurot ja mitte rohkem kui 127,80 eurot;	0,60	1,00	66,67%
*	31,95	54,00	69,01%
*	127,80	217,00	69,80%
p 25) majandusaasta aruande edastamine registrit pidavale kohtule – 25,55 eurot;	25,55	43,00	68,30%
p 26) asutatava aktsiaseltsi või osaühingu nimele pangakonto avamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 27) testamendi tõestamine – 32,55 eurot;	32,55	55,00	68,97%
p 28) kinnises ümbrikus testamendi hoiulevõtmise tõestamine – 32,55 eurot;	32,55	55,00	68,97%
p 28 ¹⁾ notari hoiule antud testamendi tagasivõtmise avalduse tõestamine – 16,29 eurot;	16,29	28,00	71,88%
p 28 ²⁾ notarile hoiule antud testamendi avamine, kui testamendi avab notar, kes pärimismenetlust läbi ei vii – 32,55 eurot;	32,55	55,00	68,97%
p 29) abikaasade vastastikuse testamendi tõestamine – 41,50 eurot;	41,50	75,00	80,72%
p 29 ¹⁾ abikaasade vastastikuse testamendi tühistamise kohta teate koostamine ja edastamine – 25 eurot;	25,00	43,00	72,00%
p 30) pärandi vastuvõtmise avalduse tõestamine – 65,15 eurot;	65,15	110,00	68,84%
p 31) pärandist loobumise avalduse tõestamine – 6,35 eurot;	6,35	11,00	73,23%
p 32) pärimismenetluse algatamise avalduse tõestamine – 63,90 eurot;	63,90	110,00	72,14%
p 32 ¹⁾ Euroopa pärimistunnistuse avalduse tõestamine – 42 eurot;	42,00	71,00	69,05%

p 33) pärijate väljaselgitamine ja pärimistunnistuse väljastamine – 102,25 eurot;	102,25	174,00	70,17%
p 33 ¹) Euroopa pärimistunnistuse tõestamine – 51 eurot;	51,00	87,00	70,59%
p 34) pärimisseaduses sätestatud üleskutsemenetluse läbiviimine – 25,55 eurot;	25,55	44,00	72,21%
p 35) testamenditäitja ülesande vastuvõtmise või ülesandest loobumise avalduse tõestamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 36) testamenditäitja tunnistuse väljastamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 37) pärija õiguste ja kohustuste kohta täiendavate järelepärimiste tegemiseks avalduse tõestamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 38) sundosa saaja tunnistuse tõestamine – 12,75 eurot;	12,75	22,00	72,55%
p 39) omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamine – 42,15 eurot;	42,15	72,00	70,82%
p 40) teate või taotluse edastamine majandushaldusasutusele, majandushaldusasutusest dokumentide või muu teabe vastuvõtmine ja ettevõtjale edastamine – 15 eurot;	15,00	26,00	73,33%
p 41) haldusakti kättetoimetamise tõestamine – 35 eurot;	35,00	60,00	71,43%
p 42) andmete kandmine majandustegevuse registrisse – 25 eurot;	25,00	43,00	72,00%
p 43) nõukogu määruse (EL) 2019/1111, mis käsitleb kohtualluvust, abieluasjade ja vanemliku vastutusega seotud kohtuasjades tehtud lahendite tunnustamist ja täitmist ning rahvusvahelisi lapserööve (uuesti sõnastatud) (ELT L 178, 02.07.2019, lk 1–115), alusel tõendi väljastamine – 10 eurot.	10,00	20,00	100,00%

Tabelis 15 on esitatud ülevaade 2023. aastal arvuliselt kõige sagedasemate kindla tasumääraga ametitoimingute eest saadud notari tasudest. Lisatud on prognoos, milline oleks sama arvu toimingute korral notarile makstav tasu, arvestades eelnõuga muudetavaid tasumäärasid.

Tabel 15. Kindla tasumääraga toimingutest arvuliselt enim tehtud toimingud 2023. aastal

Kindla tasumääraga toiming			Kogutasu prognoos uue tasumääraga sama arvu toimingute korral
Nimetus	Koguarv	Kogutasu	
	2023. aastal		
Ära kirja ja väljavõtte õigsuse kinnitamine	63 720	203 266	382 320
Allkirja õigsuse kinnitamine	23 214	295 978	510 708
Pärimismenetluse algatamise avalduse tõestamine	15 002	958 627	1 635 218
Pärimistunnistuse väljastamine	13 741	1 405 017	2 390 934
Apostilli väljaandmine	13 348	298 327	507 224

Ühtlasi täiendatakse NotTS-i § 31 punktiga 44. NotTS-i § 31 punkti 43 kohaselt väljastavad notarid tõendi abielulahutuse kohta nõukogu määruse (EL) 2019/1111 alusel (edaspidi *Brüssel I Ib määrus*). Brüssel I Ib määrus kehtib alates 01.08.2022 ja asendab varasema määruse, s.o nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 (edaspidi *Brüssel IIa*). Notarid väljastavad tõendeid abielulahutuste kohta ka Brüssel IIa määruse alusel, kuid tasu selle eest pole selgelt reguleeritud. Seni on notarid tasu võtnud analoogia korras NotTS-i § 31 punkti 33 alusel. Õigusselguse huvides täiendatakse kindla tasumääraga notariaaltoimingute loetelu, lisades tasumäära tõenditele, mis on väljastatud Brüssel IIa määruse alusel. Notari tasu tõendi kinnitamise ja väljastamise eest on sarnaselt Brüssel I Ib määrusega 20 eurot sõltumata lehekülgede arvust.

Eelnõu § 1 punktiga 25 täiendatakse NotTS-i §-ga 31⁴, et reguleerida tasu võtmist volikirjade registri⁶⁰ toimingute eest.

Volikirja tõestamise ja volikirja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamisega seotud volikirjade registri kande tegemise eest eraldi tasu ei võeta. Samuti ei võeta tasu volikirjade registrisse kantud andmetega tutvumise eest, kui volikirjade registrisse kantud andmetega soovitakse tutvuda tehingu tegemise ajal või volikirjade registrisse kantud andmeid kontrollitakse volikirjaga seotud tehingu ettevalmistamise käigus.

Eelnõu § 1 punktiga 26 muudetakse NotTS-i § 33² lõikeid 1–2. Muudatuse eesmärk on ajakohastada notari tasu abielu sõlmimise, abielu lahutamise ja abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimise eest.

NotTS-i § 33² lõike 1 kohaselt on notari tasu abielu sõlmimise või lahutamise kinnitamise eest 64 eurot. Tasu hõlmab ka abielu sõlmimise või abielulahutuse avalduse vastuvõtmist, seaduses ettenähtud nõustamist ja kande tegemist. 64 eurot on notari tasuks ette nähtud ka abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimise eest (NotTS-i § 33² lõige 1¹).

NotTS-i § 33² lõikes 2 on sätestatud 45-eurone notari tasu olukorraks, kui notarile on esitatud avaldus abielu sõlmimiseks, lahutamiseks või abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimiseks ja notar on avaldajaid nõustanud ettenähtud korras, kuid notarist sõltumatutel asjaoludel nimetatud toiminguid ei järgne.

Eelnõuga suurendatakse NotTS-i § 33² lõigetes 1 ja 1¹ sätestatud 64-eurost tasu 109 eurole. Edaspidi on abielu sõlmimise, abielu lahutamise ja abielu lahutamisele kohaldatava õiguse kokkuleppe sõlmimine notari juures 45 eurot kallim. Sama paragrahvi lõikes 2 sätestatud toimingute ärajäämise eest makstav 45-eurone tasu on edaspidi 77 eurot ja muutub kliendi jaoks 32 eurot kallimaks.

Riigikogu menetluses oleva riigilõivuseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga⁶¹ nähakse ette abielukande ja abielu lahutamise kande eest tasutava riigilõivu tõus. Abielukande riigilõiv tõuseb 30 eurolt 70 eurole ja abielulahutamise kande riigilõiv tõuseb 50 eurolt 90 eurole.

Arvestades, et notari tasu hõlmab lisaks abielu sõlmimise või abielulahutuse avalduse vastuvõtmisele ja seaduses ettenähtud nõustamisele ka vastava kande tegemist, on tasu tõus vajalik.

Tabel 16. Notari kinnitatud abielude sõlmimiste ja lahutamiste arv 2019–2023

	2019. aasta	2020. aasta	2021. aasta	2022. aasta	2023. aasta
Abielu sõlmimise kinnitamine	563	634	591	618	454
Abielu lahutamise kinnitamine	468	490	430	501	554

⁶⁰ Eelnõuga luuakse õiguslik alus riigi infosüsteemi kuuluva volikirjade registri loomiseks. Vastavad sätted lisatakse NotS-i 6. peatükki (vt eelnõu § 2 punkti 10 selgitust).

⁶¹ Riigilõivuseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse 417 SE, seletuskiri lk 22–23. <https://www.riigikogu.ee/tegevus/elnoud/elnou/5650d6d8-ad18-48cc-b47d-3c367ce23e2e/riigiloivuseaduse-muutmise-ja-sellega-seonduvalt-teiste-seaduste-muutmise-seadus>.

Eelnõu § 1 punktidega 27 ja 28 muudetakse NotTS-i § 35 lõiget 1 ja täiendatakse paragrahvi lõikega 3. Muudatusega suurendatakse ära kirjade valmistamise lehekülje tasu keskmiselt 72,75% ja lisatakse täpsustus, et PärS-i⁶² § 165 lõike 6 alusel kehtestatud notari ametitoimingute tegemise korras⁶³ ettenähtud ära kirja ja ära kirjaga kaasnevate tegevuste eest eraldi tasu ei võeta.

Notari tasu ära kirjade valmistamise eest tõstetakse järgmiselt: iga A3-lehekülje eest on notari tasu praeguse 0,31 euro asemel 0,5 eurot ja iga A4-lehekülje eest praeguse 0,19 euro asemel 0,35 eurot.

PärS-ist tulenevate notari ametitoimingute tegemise korra⁶⁴ § 13 lõike 6 kohaselt on pärandist loobumise avalduse tõestamise avalduse ära kirja valmistamine ja edastamine tasuta. Samuti on tasuta pärandi vastuvõtmise avalduse ära kirja edastamine. Nimetatud korra § 16 lõike 3 kohaselt ei võeta tasu ka inventuuri nõude ära kirja valmistamise ja edastamise eest. Notarite Koja ettepanekul muudetakse NotTS-i ja sätestatakse seaduses kõigi PärS-ist tulenevate notari ametitoimingute kohta põhimõte, et ära kirjade valmistamise, kinnitamise ega edastamise, saatmise või lisamise eest tasu ei võeta.

Muudatus on põhjendatud, sest pärimismenetluse tasud kallinevad ja ülalnimetatud dokumentide ära kirjade puhul ei ole tegemist mitte inimeste sooviga dokumendist ära kirja saada, vaid notaritele kehtestatud menetluse läbiviimise korrast tuleneva vajadusega.

Eelnõu § 1 punktidega 29 ja 30 täiendatakse NotTS-i § 36. Muudatuse eesmärk on ajakohastada väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu tunnitasu ja notari isikliku sõiduvahendi kasutamise tunnitasu ja täpsustada, et notaril on õigus sellisele tasule ka siis, kui notariaaltoimingut ei saa notarist sõltumatutel asjaoludel teha.

Kuna see on sotsiaalselt oluline teenus, ei pea selle eest saadav tulu ületama notari tehtud kulu, kuid notarile tuleb selle teenuse osutamise eest maksta mõistlikku tasu (vt tabelit 1, milles on esitatud kindla tasumääraga toimingu omahind, NotTS-is selle eest ette nähtud tasu ja uus tasu).

NotS-i § 11 lõike 1 kohaselt on notari töökoht tema büroo. Väljasõidu eesmärk on teha notariteenus kättesaadavaks ka neile, kellel ei ole füüsiliselt võimalik ise büroosse minna. Muudatuse mõju peab olema selline, et teenust sooviv isik ei kasutaks seda kui mugavusteenust: praeguse tasumäära juures on kliendile odavam notar endale koju kutsuda kui võtta ette sõit notaribüroosse või kasutada kaugtõestamist.

Tabelis 17 on esitatud väljaspool notaribürood tehtud toimingute arv 2022. ja 2023. aastal maakonniti.

Tabel 17. Väljaspool notaribürood tehtud ametitoimingute arv 2022. ja 2023. aastal

⁶² [RT I, 06.07.2023, 67.](#)

⁶³ Justiitsministri 18. detsembri 2008. a määrus nr 53 „Pärimisseadusest tulenevate notari ametitoimingute tegemise kord“, <https://www.riigiteataja.ee/akt/108032024004?leiaKehitiv>.

⁶⁴ Samas.

Väljaspool notaribürood toimingute tegemine

Maakond	2022.a toiminguid	2023.a toiminguid
Harju maakond	682	735
Ida-Viru maakond	285	268
Tartu maakond	162	205
Saare maakond	124	72
Viljandi maakond	73	69
Pärnu maakond	125	68
Lääne-Viru maakond	42	62
Valga maakond	53	59
Rapla maakond	53	46
Võru maakond	29	44
Järva maakond	31	42
Lääne maakond	36	42
Jõgeva maakond	39	25
Põlva maakond	40	23
Hiiu maakond	5	2
Kokku	1779	1762

NotTS-i § 36 lõike 2 kohaselt tasutakse praegu väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega⁶⁵ tehtud notariaaltoimingu eest notarile toimingu tegemiseks kulutatud lisaaja eest 3,80 eurot tunnis. Eelnõuga suurendatakse tasu 14 eurole tunnis.

Näiteks, kui notar teeb notariaaltoimingu väljaspool notaribürood ja kulutab inimese juurde kohapeale ja tagasi sõiduks kokku kaks tundi, on tal õigus küsida tasu NotTS-i § 36 lõigete²⁶⁶ ja 3⁶⁷ alusel kokku 15,2 eurot (3,8 eurot × 2 tundi + 3,8 eurot × 2 tundi). Eeldusel, et auto keskmine kütusekulu on 7 liitrit 100 kilomeetri kohta ja läbitav vahemaa on 100 km, on kulu kütusele vähemalt 12 eurot. Pärast notari tasude suurendamist on notaril võimalik kirjeldatud näite põhjal saada tasu kokku 56 eurot (14 eurot × 2 tundi + 14 eurot × 2 tundi = 56 eurot).

Alates 1. jaanuarist 2024 on tunnitasu alammäär 4,86 eurot⁶⁸. Statistikaameti andmetel oli keskmine brutokuupalk 2023. aasta neljandas kvartalis 1904 eurot⁶⁹. Kuna notarile esitatavad nõuded, töö iseloom ja vastutus on sellised, mille eest tuleks maksta keskmisest kõrgemat palka, on põhjendatud suurendada notari tasu väljasõidu eest sel määral, et see ületaks keskmise brutotunnipalka. Võrdluseks, kohtutäiturile tuleb teatud täitetoimingute tegemisel väljaspool kohtutäituri bürood alates teisest tunnist tasuda lisatasu, mille suurus on 40 eurot tunnis⁷⁰.

NotTS-i § 36 lõikes 3 sätestatakse, et notariaaltoimingu tegemiseks vajaliku transpordi tagab notariaaltoimingu taotleja. Notari isikliku sõiduvahendi kasutamisel tasub notariaaltoimingu

⁶⁵ NotTS-i § 36 lõike 2 kohaselt loetakse notari tööajaks NotTS-i tähenduses ajavahemikku kella 9-st kella 18-ni tööpäeval. Kui notaribüroo lahtiolekuaeg algab kella 9-st varem või kestab pärast kella 18, on notari tööaeg vastavalt pikem.

⁶⁶ NotTS-i § 36 lg 2 kohaselt tasutakse väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu eest notarile täiendavalt toimingu tegemiseks kulutatud aja eest 3,80 eurot tunnis.

⁶⁷ NotTS-i § 36 lg 3 kohaselt tasub notari isikliku sõiduvahendi kasutamisel notariaaltoimingu taotleja notarile täiendavalt 3,80 eurot iga sõiduvahendi kasutamise tunni eest.

⁶⁸ Vabariigi Valitsuse 8. detsembri 2023. aasta määruse nr 113 „Töötasu alammäära kehtestamine“ § 1. RT I, 09.12.2023, 5. <https://www.riigiteataja.ee/akt/109122023005>.

⁶⁹ Keskmine brutotunnipalk Statistikaameti andmetel. <https://www.stat.ee/et/uudised/keskmine-palk-oli-mullu-viimases-kvartalis-1904-eurot>.

⁷⁰ Kohtutäituri seaduse § 47 lõige 1. RT I, 29.06.2018, 21. <https://www.riigiteataja.ee/akt/101032023009>.

taotleja notarile praegu lisaks 3,80 eurot sõiduvahendi kasutamise iga tunni eest. Eelnõuga suurendatakse tasu 14 eurole sõiduvahendi kasutamise iga tunni eest.

Notari tasu 3,80 eurot tunnis sõiduvahendi kasutamise eest on NotTS-is sätestatud juba 1998. aastal ja on seni püsinud muutumatuna. Praeguste hindade juures saab notar sõiduvahendi kasutamise ühe tunni tasuga maksta umbes kahe liitri kütuse eest (bensiin 95), millega ei saa ühte tundi sõita. Seega ei saa notar isikliku sõiduvahendi kasutamisel tehtud otseseid kulusi tagasi.

Advokaadile riigi õigusabi tasu maksmise ja kulude hüvitamise korra⁷¹ kohaselt makstakse riigi õigusabi osutanud advokaadile sellega seoses kantud isikliku või advokaadibüroo pidaja sõiduauto või muu sõiduki kasutamise kulud summas 0,30 eurot läbitud kilomeetri kohta (NotTS-i § 17 lõige 2). Näiteks, 80 kilomeetri läbimise eest on õigus küsida hüvitist 24 eurot. Läbida 80 kilomeetrit, alustades ja lõpetades sõidu asulas, on küll realistlik suurusjärg, kuid päris ühest võrdlust siinkohal siiski teha ei saa. Riigi õigusabi osutava advokaadi ja notari isikliku sõiduvahendi kasutamise eest makstava hüvitise alused ei ole ühtsed, ent näide on sobiv mõistmaks, et 3,80 eurot sõiduvahendi kasutamise ühe tunni eest ei ole kindlasti enam piisav ja tasu on vaja ajakohastada.

Lisaks ei ole notarite sõnul harvad sellised olukorrad, kus notar sõidab soovitud asukohta väljaspool bürood notariaaltoimingut tegema, kuid tehing jääb mingil põhjusel ära. Näiteks ei ole teenust tellinud isikut kodus ja ta ei ole kättesaadav või ei ole isik, kellele teenus telliti, toimingut tegemisega nõus või ei mõista selle sisu. Ka sellisel juhul on notar teinud kulusi ja tal on õigus nii sõidukulu kui ka väljaspool tööaega kulutatud aja hüvitamisele. Kuna NotTS-i § 36 sõnastus lähtub notariaaltoimingu tegemisest, täpsustatakse eelnõuga, et väljasõidu kulud ei sõltu notariaaltoimingu tegemisest. Juhul kui toiming jääb notarist sõltumatutel põhjustel ära, tuleb teenuse tellijal tekkinud kulud siiski seadusega ettenähtud ulatuses tasuda.

Eelnõu § 1 punktiga 31 muudetakse NotTS-i § 40 lõike 2 punkti 4. Tegemist on tehnilise muudatusega.

NotTS-i § 40 lõikes 4 nimetatud „notariaalregistri ja tasuregistri numbreid“ muude õigusaktide kohaselt enam ei eksisteeri ja selle asemel on kasutusel termin „ametitegevuse raamatu number“. Sellekohane asendus tehakse ka NotTS-is.

Eelnõu § 1 punktiga 32 muudetakse NotTS-i § 40² lõikeid 1 ja 2. Muudatusega lisatakse notari tasu maksmisest osaliselt või täielikult vabastamise juhtude loetelusse reaalservituudi seadmine ja omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamine.

Notari tasu maksmisest võib osaliselt või täielikult vabastada füüsilise isiku, kes oma majandusliku seisundi tõttu ei suuda tasuda NotTS-is nimetatud juhtudel notari ametitoimingute eest ettenähtud notari tasu või kes suudab seda teha üksnes osaliselt või kelle majanduslik seisund ei võimalda pärast notari tasu maksmist lihtsat toimetulekut. Sellisteks juhtudeks on näiteks volituse tühistamise tõestamine, testamendi tõestamine ja pärimismenetlusega seotud avaldused.⁷² Juhul kui isik vabastatakse notari tasu maksmisest kas osaliselt või täielikult, hüvitab saamata jäänud tasu notarile Notarite Koda.

Eelnõu kohaselt hakkab reaalservituudi tasu olema 238 eurot (vt eelnõu § 1 punktide 6 ja 7 selgitust). NotTS-i § 40² lõikes 1 esitatud loetelu täiendatakse juhuks, kui füüsilisel isikul, kes oma kinnistuga tehingus ei osale, tekib ootamatu vajadus näiteks oma kinnistule juurdepääsuks

⁷¹ Justiitsministri 26. juuli 2016. a määrus nr 16 „Advokaadile riigi õigusabi tasu maksmise ja kulude hüvitamise kord“. RT I, 29.07.2016, 5. <https://www.riigiteataja.ee/akt/103022023052>.

⁷² NotTS-i § 40² lõige 1.

ja kelle puhul võib servituudi seadmise eest notari tasu maksmine mõjutada lihtsat igapäevast toimetulekut. Kuigi kirjeldatud juhtumeid on tõenäoliselt mõni üksik, on siiski otstarbekas luua selliseks puhuks võimalus taotleda tasust vabastamist. Samuti lisatakse võimalus taotleda vabastust omandiõiguse tunnistuse tõestamiseks esitatud ühise avalduse tõestamise eest makstavast tasust. See võimalus on olemas ka praegu, muudatusega lisatakse võimalus vabastust taotleda ka ühise avalduse tõestamise eest. Tasust vabastamise taotlus esitatakse elukohajärgsele maa- või linnakohtule⁷³.

Ühtlasi kaotatakse praegusest NotTS-i § 40² lõike 2 sõnastusest viide linnakohtutele, kuna neid Eesti kohtusüsteemis 2006. aasta 1. jaanuarist enam ei ole. Tegemist on tehnilise muudatusega.

3.2. Notariaadiseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 2 muudetakse notariaadiseadust.

Eelnõu § 2 punktiga 1 muudetakse NotS-i § 8 lõiget 4. Muudatusega sätestatakse notari ametisoleku vanuse ülempiiriks 70 eluaastat.

Praeguse regulatsiooni kohaselt nimetatakse notar ametisse eluaegsena. Notari taotlusel võib justiitsminister lubada notaril pärast pensioniea saabumist jääda ametisse veel kuni kümneks aastaks, kui see on vajalik õiguskäibe vajaduste rahuldamiseks.⁷⁴ See tähendab, et notar, kelle pensioniiga on saabumas ja kes soovib notarina töötamist jätkata, peab esitama justiitsministrile sellekohase taotluse. Justiitsminister peab iga kord hindama, kas notari ametisoleku aja pikendamine on põhjendatud ja kui on, siis mitme aasta võrra. Praegu kehtiva seaduse kohaselt võib notari ametiaega pikendada kuni kümne aasta võrra.

Notari ametisolekule vanuselise piiri seadmine on võrdsuspõhiõiguse riive. Eesti Vabariigi põhiseaduse (edaspidi *PS*) § 11 kohaselt tohib õigusi ja vabadusi piirata ainult kooskõlas põhiseadusega ja PS-i § 12 keelab isiku diskrimineerimise. Põhiõiguste riive on põhiseaduspärane üksnes siis, kui see on põhjendatud. Selleks, et riive oleks põhjendatud, peab riive aluseks olev meede olema proportsionaalne. Vastavust proportsionaalsuse põhimõttele tuleb Riigikohtu pikaajalise praktika põhjal hinnata abinõu sobivuse ja vajalikkuse järgi ning vajadusel ka kitsamas tähenduses proportsionaalsuse ehk mõõdukuse järgi. Sobiv on abinõu, mis soodustab piirangu eesmärgi saavutamist. Abinõu on vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, aga ka eesmärkide tähtsust.⁷⁵

Võrdse kohtlemise seaduse (edaspidi *VõrdKS*) § 9 sätestab erandid diskrimineerimiskeelust. VõrdKS ei piira selliste seadusega kooskõlas olevate meetmete rakendamist, mis on vajalikud avaliku korra ja julgeoleku tagamiseks, kuritegude ennetamiseks, tervise, teiste inimeste õiguste või vabaduste kaitseks. Selliselt rakendatavad meetmed peavad olema proportsionaalsed taotletava eesmärgiga.⁷⁶

Eelnõu raames on kaalutud, kas jääda kehtiva regulatsiooni juurde ehk jätta notaritele võimalus taotleda justiitsministrilt ametiaja pikendamist kuni kümme aastat, kas vabastada notar pensioniea saabudes ametist, või kaotada igasugune ametisoleku ajaline piirang.

Välja kujunenud praktika kohaselt taotletakse ametiaja pikendamist enamasti kuni viie aasta kaupa. On esitatud ka taotlusi, milles palutakse pikendada ametiaega korraga kümme aastat,

⁷³ NotTS-i § 40² lõige 2.

⁷⁴ NotS-i § 8 lõige 4.

⁷⁵ Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne, lk 138. <https://pohiseadus.ee/public/PSkomm2020.pdf>.

⁷⁶ VõrdKS-i § 9 lg 1.

aga seni on selliseid taotlusi rahuldatud osaliselt. See on tingitud sellest, et kehtiva regulatsiooni kohaselt peab olema täidetud kaks kriteeriumit:

- 1) notar peab esitama avalduse ning
- 2) notari ametiaja pikendamine peab olema vajalik õiguskäibe vajaduste rahuldamiseks.

Notari ametiaja pikendamisel hinnatakse ametitoimingute arvu, notarite arvu tööpiirkonnas, notari osalemist koolitustel, tema kohta kaebuste või distsiplinaarasjade esinemist. Viidatud loetelu ei ole ammendav. Lisaks tuleb rõhutada, et õiguskäibe vajadust on keeruline ette näha. Seda ennekõike põhjusel, et notarite töömaht ja tulu sõltuvad riigi majanduslikust olukorrast tervikuna – majanduskasvu ajal on ka notarite töökoormus suurem. Samuti vastupidi, majanduslangus vähendab otseselt ka notarite töökoormust.

Eestiga sarnane regulatsioon kehtis varem ka Leedus, kuni Leedu konstitutsioonikohus leidis, et Leedu notariaadiseaduse sätteid, mille kohaselt oli justiitsministrile antud õigus oma äranägemisel pikendada notari volitusi või jätta need pikendamata, tuleb lugeda põhiseadusvastaseks, kuna ei ole kooskõlas isiku töö- ja äritegevust puudutava valikuvabadusega. Samuti leidis kohus, et nimetatud regulatsioon on vastuolus isikute võrdõiguslikkuse põhimõttega, kaldudes kõrvale ka õigusriigi põhiseaduslikkuse põhimõttest.⁷⁷

Eelnõu väljatöötamise käigus arutati ka võimalust vabastada notar ametist pensioniea saabumisel.⁷⁸ 2023. aasta andmetel on Eestis keskmine eluiga 78,8 aastat.⁷⁹ Arvestades nii keskmist eluiga kui ka senist võimalust ametiaega pikendada, ei oleks selline lähenemine põhjendatud ega vastaks notarite ootustele. Samuti kaaluti ühe võimaliku lahendusena notari ametisoleku vanuselise piiri kaotamist. Ka seda lahendust ei peetud sobivaks. Nii nagu kohtunikel, võib ka notaritel pidada vanuse ülempiiri sätestamise eesmärgiks notari usaldusväärsuse tagamist.⁸⁰ Notari põhiülesanne on tagada õigussuhete turvalisus ja ennetada õigusvaidlusi. Selle tööga kaasneb suur vastutus. Vanuselise piiri kaotamisega kaasneb oht, et kahjustada võivad saada teiste inimeste õigused, kui ametis oleva notari kvalifikatsioon kõrge ea tõttu ootamatult ja kiiresti halveneb.

70 aasta vanusepiir on valitud EL-i liikmesriikide praktika põhjal, arvestades seejuures notari ameti iseloomu ja sellega kaasnevat vastutust. Lisaks on arvesse võetud keskmise oodatava eluea andmeid ja tervena elatud aastate arvu.⁸¹ Ka Notarite Koda toetab notarite 70 aasta vanusepiiri kehtestamist.

Ebavõrdse kohtlemise vältimiseks on eelnõus pakutud välja, et notari ametisoleku vanuse ülempiir on kõigil ühesugune ja 70-aastaseks saamisel vabastatakse notar ametist. Kohtute seaduse § 48 kohaselt on kohtunike teenistusvanuse ülemmäär 67 aastat, kui kohtute seaduses ei ole sätestatud teisiti. Eelnõu seletuskirja kohaselt võib Riigikohtu üldkogu kohtute haldamise nõukoja ja kohtuniku nõusolekul ning kohtu esimehe ettepanekul erandjuhul tõsta esimese ja teise astme kohtuniku teenistusvanuse ülemmäära kuni kahe aasta kaupa. Kohtuniku teenistusvanuse ülemmäära võib tõsta juhul, kui selleks on õigusemõistmise korra kohase

⁷⁷ Leedu Konstitutsioonikohtu 22.03.2010 otsus. <https://lrkt.lt/en/court-acts/search/170/ta1501/content>.

⁷⁸ Sotsiaalkindlustusameti info pensioniea kohta. <https://www.sotsiaalkindlustusamet.ee/pension-ja-seotud-huvitised/pensionitaotlemine/pensioniga>.

⁷⁹ Eurostati andmed EL-i keskmise eluea kohta. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20240503-2>

⁸⁰ Kohtute seadus: kommenteeritud väljaanne. 2018. aasta, lk 243.

⁸¹ Statistikaamet on analüüsinud Eesti elanike oodatavat eluiga ning esile toonud, et kuigi eluiga pikeneb, siis inimeste tervena elatud aastate arv mõnevõrra väheneb. Näiteks 2023. aasta andmetest selgub, et Eesti inimesed elavad tervena 58 aastat, mida on 2022. aastaga võrreldes 1,2 aasta võrra vähem.

toimimise seisukohast kaalukas avalik huvi.⁸² Seletuskirjas on öeldud, et ametiaja pikendamine on pigem erand kui reegel.

Euroopa Liidu 27-st liikmesriigist kuulub 22 Euroopa Liidu Notariaatide Nõukogusse⁸³. Notarite Koda edastas vastavatele liikmesriikidele küsimuse, kas riigis on notari ametikohal tegutsemiseks seadusega ette nähtud vanusepiir. Notarite maksimaalne vanusepiir 70 aastat kehtib 14 riigis. Need on Austria, Belgia, Tšehhi, Prantsuse, Kreeka, Holland, Horvaatia, Poola, Läti, Leedu, Saksamaa, Portugal, Hispaania ja Sloveenia. Ungaris on vanusepiiriks 65 aastat, Luksemburgis 72 aastat, Itaalias 75 aastat ja Slovakkias 67 aastat. Bulgaarias ja Maltal ei ole notarile kohustuslikku pensioniiga kehtestatud. Rumeenias ei ole samuti kohustuslikku pensioniiga, kuid pärast 75. eluaastat peavad notarid esitama igal aastal arstitõendi tõendamaks, et notar on vaimselt ja füüsiliselt võimeline ametis jätkama. Eeltoodust saab järeldada, et notaritele maksimaalse vanusepiiri seadmine on tavapärane praktika ka teistes EL-i liikmesriikides.

Eeltoodu tõttu soovitaksegi eelnõuga kehtestada kõigile notaritele võrdselt ametisoleku ülempiiriks 70 eluaastat ja 70-aastaseks saamisel vabastada notar ametist. Kehtiva regulatsiooniga võrreldes⁸⁴ saavad notarid edaspidi töötada senisest kauem. Ühtlasi kaob justiitsministril õigus otsustada, kas võimaldada notaril ametis jätkata või mitte. Kõigi notarite ja Notarite Koja jaoks on edaspidi üheselt selge, millal notar ametist lahkub ja on vaja vaba ametikohta täita. Muu hulgas vähendab selline muudatus justiitsministeeriumi töökoormust, kuivõrd enam ei pea iga avaldust eraldi menetlema ja seisukohta kujundama. Notaritele, kelle ametisoleku aega on justiitsministri käskkirjaga pikendatud kauemaks kui 70 eluaastat, jääb kehtima käskkirjas määratud tähtaeg.

Notari ametisolekule vanuselise piiri seadmine tuleneb asjaolust, et notari ametikohaga kaasneb suur vastutus – igal notari tehtud ametitoimingul on õiguslikud tagajärjed, mistõttu on tegemist kõrget õiguslikku kvalifikatsiooni nõudva ametiga. Arvestades nii notarite praegust ametisoleku aega kui ka asjaolu, et tegemist on ametiga, millel on isiku õigustele otsene mõju, on 70. eluaastaks ametisoleku ülempiiri seadmine proportsionaalne meede taotletava eesmärgi saavutamiseks.

PS-i § 29 kohaselt on Eesti kodanikul õigus vabalt valida tegevusala, elukutset ja töökohta. Eelnõuga tehtav muudatus ei takista vabalt valida elukutset või tegevusala, vaid piirab töö iseloomust lähtuvalt konkreetse ametis tegutsemise aega. Notari ametist vabastamise korral ei ole takistatud tööturul liikumine. Pärast ametitegevuse lõpetamist on notaril võimalik tegeleda näiteks õigusnõustamisega või rakendada oma varasemat töökogemust muul moel ja mõnes teises töövaldkonnas. Ka notari asendajana tegutsemine on üks võimalus oma senist kompetentsi rakendada⁸⁵. Seega ei tähenda vanuselise piiri saabumine notari jaoks automaatselt seda, et tema tööelu on lõppenud. Nimetatud asjaolu kinnitab omakorda seda, et valitud meetme korral on riive mõõdukas.

Praktikas tähendab senine ametiaja regulatsioon, et mõni notar esitab ametiaja pikendamise taotluse justiitsministrile mitu korda ja see põhjustab iga kord notarile stressiolukorra, kuivõrd

⁸² [Riigilõivuseaduse, tsiviilkohtumenetluse seadustiku ja teiste seaduste muutmise seadus 206 SE](#). Seletuskiri lk 31.

⁸³ Euroopa Liidu Notariaatide Nõukogusse kuuluvad Austria, Belgia, Bulgaaria, Eesti, Hispaania, Holland, Horvaatia, Itaalia, Kreeka, Leedu, Luksemburg, Läti, Malta, Poola, Portugal, Prantsusmaa, Rumeenia, Saksamaa, Slovakkia, Sloveenia, Tšehhi ja Ungari.

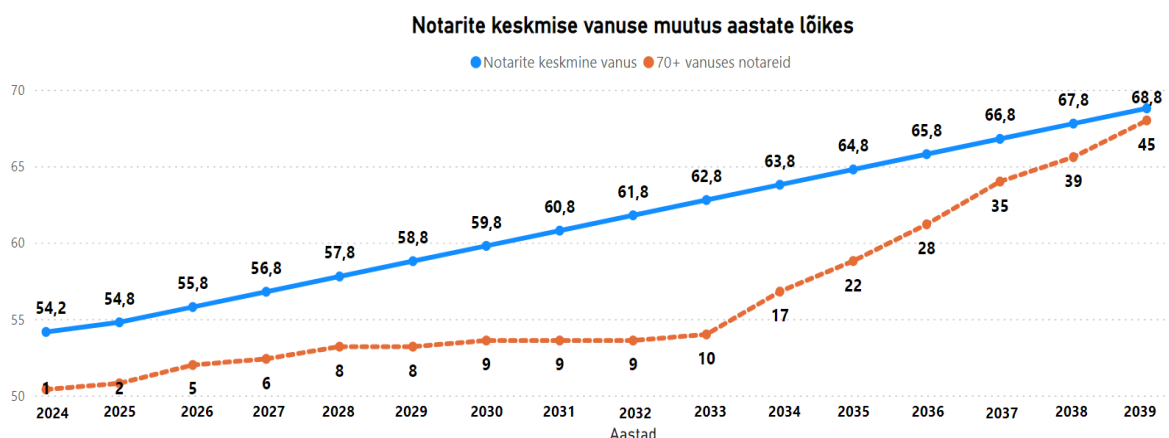
⁸⁴ Välja arvatud juhul, kui notar taotleb justiitsministrilt ametiaja pikendamist ja notaril võimaldatakse ametipidamist jätkata maksimaalselt notari 75. eluaastani (pensioniiga + kuni 10 aastat). Sellisel erandjuhul saaks notar olla ametis praegusega võrreldes viis aastat enam.

⁸⁵ Vastav õigus tuleneb NotS §-st 21 lg 1, mille kohaselt notari asendajaks võib olla teine notar, endine notar või piisava praktilise kogemusega notarikandidaat.

ei ole võimalik ette näha, kas taotlus rahuldatakse. Notaril ei ole enne justiitsministri otsuse teadasaamist võimalik oma ametitegevuse jätkamise või ametist lahkumisega seotud toimingute korraldamisel lähtuda mingitest objektiivsetest asjaoludest, et ennustada taotluse rahuldamist või rahuldamata jätmist.⁸⁶ Seega ei ole kehtiva regulatsiooni kohaselt võimalik notari ametist lahkumise aega üheselt prognoosida, mis omakorda loob ebakindla olukorra ka Notarite Kojale kandidaaditeenistuse korraldamisel, samuti notarikandidaatidele ametisse asumise võimaliku aja kavandamisel. Notari kandidaaditeenistuse korraldamisega kaasnevad Notarite Kojal märkimisväärsed kulud, mille tõttu on oluline seda planeerida.

Riikliku pensionikindlustuse seaduse (edaspidi *RPKS*) § 7 lõige 1¹ reguleerib vanaduspensioni õiguse teket isikutel, kes on sündinud aastatel 1953–1960. Selle kohasel tekib 1953. aastal sündinud isikul vanaduspensioni õigus 63-aastaselt ning 1959. aastal sündinud isikul 64 aasta ja kuue kuu vanuselt. Seetõttu täitub ühel juhul notari ametiaja maksimaalsel pikendamisel kümme aastat 73-aastaselt ning teisel juhul 74 aasta ja kuue kuu vanuselt. Seega toob juba kehtiv regulatsioon ilmekalt esile ebavõrdse kohtlemise probleemi. Uue regulatsiooni korral saavad ka notarikandidaadid parema ülevaate, millal ja millises piirkonnas võidakse korraldada notari ametikoha täitmise konkurss.

Joonisel 4 on näidatud praegu ametis olevate notarite keskmise vanuse muutus kuni 2039. aastani⁸⁷. Notareid on Eestis 86, nende keskmine vanus on 54 aastat. Alla 39-aastaseid ei ole, 40–49-aastaseid on 27, 50–59-aastaseid on 41, 60–69-aastaseid on 17 ja üks notar on 70-aastane.



Joonis 4. Notarite keskmise vanuse muutumine kuni 2039. aastani

Võrdluseks, 2023. aasta 1. jaanuari seisuga on Eestis kohtuniku ametikohti 254, neist täidetud on 245 kohta. Ametis olevate kohtunike keskmine vanus on 2023. aasta alguse seisuga 49,4 aastat. Kõige rohkem on 40–49-aastaseid kohtunikke (91), 50–59-aastaseid kohtunikke on 85 ja 30–39-aastaseid 35. Vähemalt 60-aastaseid kohtunikke on 34 ja alla 30-aastaseid kohtunikke ei ole.⁸⁸ Ka kohtute 2022. aasta aastaraamatus on esile toodud ulatuslik kohtunike põlvkonnavahetuse probleem, kuivõrd üha enam süveneb mure kohtunikukonna järelkasvu leidmise pärast.⁸⁹ Sama probleem võib oodata ka notariaati.

⁸⁶ Advokatuuriseaduse, kohtute seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduseelnõu. <https://eelnoud.valitsus.ee/main#aISCmrqa>.

⁸⁷ Prognoosi eeldus on, et uusi notareid ei lisandu ja kõik praegu ametis olevad notarid töötavad 75. eluaastani.

⁸⁸ [Kohtunikukond 2023. aasta alguses.](#)

⁸⁹ [Kohtute aastaraamat.](#)

Notari ametiaja ülempiiri määramine tagab kõigi notarite läbipaistva ja ühetaolise kohtlemise ning annab notarile kindla teadmise, millal ta ametist vabastatakse. Notarite Kojal võimaldab kindel ametiaja ülempiir paremini kavandada notari kandidaaditeenistuse ja uute konkursside korraldamist.

Eelnõu § 2 punktiga 2 muudetakse NotS-i § 16 pealkirja.

NotS-i § 16 pealkiri on „Dokumentide säilitamine“. Eelnõuga täiendatakse NotS-i § 16, millega kehtestatakse ka salvestiste säilitamise tähtaeg. Kuigi arhiiviseaduse § 2 lõike 1 kohaselt on dokument mis tahes teabekandja, täiendatakse õigusselguse mõttes pealkirja selliselt, et salvestis on eraldi välja toodud.

Eelnõu § 2 punktiga 3 muudetakse NotS-i § 16 lõiget 3.

Kehtiva seaduse kohaselt võib justiitsministri korraldusel teha notari dokumentide ülevõtmise kohustuslikuks ajutiselt täitmata notari ametikohale nimetatud notari asendajale. Lisaks võib justiitsministri korraldusel teha teisele samas tööpiirkonnas ametit pidavale notarile kohustuslikuks notari dokumentide ülevõtmise, mis on vajalik alustatud toimingute lõpuleviimiseks. Dokumentide ülevõtmise algatamiseks edastab Notarite Koda justiitsministeeriumile

- a) dokumendi, milles on ettepanek anda dokumendid üle teisele notarile,
- b) üleantavate dokumentide loetelu ja
- c) teabe, et üleandmine on kooskõlastatud notariga.

Enamasti edastatakse ettepanekud juhul, kui notar on lõpetanud ametitegevuse või asunud tööle teise piirkonda. Ettepanekule eelneb Notarite Koda suhtlus teise piirkonna notaritega, et üleandmine kooskõlastada. Justiitsministri korraldus vormistatakse käskkirjaga ning edastatakse Notarite Kojale ja notarile.

Arvestades, et Notarite Koda koondab kogu dokumentide üleandmist puudutava informatsiooni ja suhtleb vajalike osalistega, et leida parim lahendus, ei ole täiendav justiitsministri korraldus dokumentide üleandmiseks praktikas vajalik. Muudatuse kohaselt saab Notarite Koda vajaliku korralduse vormistada edaspidi ise ja edastada selle justiitsministeeriumile teadmiseks. Muu hulgas vähendab muudatus ka Justiitsministeeriumi töökoormust.

Eelnõu § 2 punktiga 4 täiendatakse NotS-i § 16 lõikega 6.

Eelnõu § 4 punktiga 1 täiendatakse TõS-i selliselt, et notaritel on õigus tõestamistoimingut salvestada. Kuivõrd salvestise säilitamise tähtaeg peab olema kehtestatud seaduse tasandil, täiendatakse paragrahvi selliselt, et kaugtõestamisega seotud salvestist säilitatakse kümme aastat. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lõigete 4 ja 5 ning § 149 esimese lause kohaselt on tehingust ja seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg kümme aastat,⁹⁰ mille tõttu salvestise säilitamise ajaks sätestatakse kümme aastat.

Eelnõu § 2 punktiga 5 täiendatakse NotS-i § 29 lõiget 3 punktiga 8⁴.

NotS-i § 29 lõike 3 punkti 8³ kohaselt väljastavad notarid tõendi abielulahutuse kohta nõukogu määruse (EL) 2019/1111 alusel (edaspidi *Brüssel IIb määrus*). Brüssel IIb määrus kehtib alates 01.08.2022 ja asendab varasema määruse, s.o nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 (edaspidi *Brüssel Iia*). Notarid on väljastanud analoogia korras tõendeid abielulahutuste kohta ka Brüssel Iia määruse alusel, kuid seni puudub selle kohta kehtivas notariaadiseaduses selge alus.

⁹⁰ Tehingust või seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg.

Õigusselguse huvides täiendatakse notari ametitoimingute loetelu, lisades eraldi punktina (punkt 8⁴) tõendi väljastamise Brüssel IIa määrusel alusel.

Eelnõu § 2 punktiga 6 muudetakse NotS-i § 29 lõike 3 punkti 10.

NotS-i § 29 lõike 3 punkti 10 kohaselt on kinnistus- või registriosakonna peetavasse registrisse kantud andmetega või selles registris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine ametitoiming.

Aastate jooksul on lisandunud ka teisi registreid, millega notar võimaldab inimestel tutvuda. Seega lisatakse ametitoimingute loetellu ka abieluvararegistrisse⁹¹ ja pärimisregistrisse⁹² kantud andmetega või selles registris säilitatava dokumendiga tutvumise võimaldamine.

Eelnõu § 2 punktiga 7 täiendatakse NotS-i § 32 lõikes 3 sätestatud notari ametiteenuste loetelu, määrates ametiteenusena ka notariaalakti või -märke võõrkeeles koostamise ja ametitoimingu käigus tehtava suulise võõrkeelde tõlkimise.

Ametiteenuste osutamine on notarile vabatahtlik ja andmed selle kohta, milliseid ametiteenuseid notar osutab, avaldatakse Notarite Koja veebilehel⁹³. Notari tasu ametiteenuse osutamise eest lepitakse kokku enne teenuse osutamist notari ja teenuse taotleja vahel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis⁹⁴.

TõS-i § 5 lõige 2 lubab notaril tõestamistoimingu taotleja soovil koostada notariaalakti või märke muus keeles, kui notar seda keelt piisavalt valdab. Vaatamata sellele, et tegemist on suure tööga, ei ole NotTS-is selle eest tasu ette nähtud. See tähendab, et klient, kes soovib võõrkeelset notariaalakti või -märget, saab selle notarilt tasuta. Ent iga dokumendi tõlkimine võõrkeelde on notaribüroole kulu, isegi kui dokumendi teksti on vaid mõni lehekülg. Seetõttu on põhjendatud sätestada võimalus saada dokumendi võõrkeeles koostamise eest kokkuleppelist tasu. Selline lähenemine on notari ja kliendi jaoks paindlik. Näiteks on notaril võimalik selle töö eest leppida kokku soodsam hind, kui üks lepingupool on püsikliendist kinnisvaraarendaja või asutus, kes käib notari juures mitmeid sama sisuga lepinguid sõlmimas.

Nii nagu notariaalakti või -märke võõrkeeles koostamise eest, nähakse eelnõuga ette ka notari võimalus saada tasu ametitoimingu käigus tehtava suulise võõrkeelde tõlkimise eest. Ka suulise tõlke puhul on vajalik, et notar saaks paindlikult oma tööd korraldada ja tõlke mahu järgi leppida kliendiga kokku selle eest võetava tasu.

Toimingu tegemisel on tõlkimine notarile lisateenus, mida notar sõltuvalt oma keeleoskusest osutab ka praegu, kuid muudatus võimaldab notaril tõlkimise eest edaspidi ka tasu saada.

Eelnõu § 2 punktiga 8 muudetakse NotS-i § 44 lõike 2 punkti 6.

NotS-i § 44 lõike 2 punkti 6 järgi eraldab Notarite Koda oma eelarvest raha notarile, kelle tulu on temast sõltumatutel asjaoludel ametipidamiseks ebapiisav, kuid kelle ametisolek on hädavajalik vastava tööpiirkonna elanike teenindamiseks.

⁹¹ [Abieluvararegister](#) on riiklik register, kuhu kantakse andmed abieluvaralepingus või kooselulepingus toodud varaliste õiguste kohta ning seaduses sätestatud juhtudel andmed muude varaliste õiguste kohta.

⁹² [Pärimisregister](#) on elektrooniline register, kuhu kantakse andmed pärimismenetluste, pärimistunnistuste, pärandvara ühisusest osa võõrandamise, testamentide, pärimislepingute ja pärandvara hoiumeetmete kohta.

⁹³ Notarite nimekiri ja lisateenuste loetelu Notarite Koja veebilehel, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri> (andmed seisuga 15.01.2020).

⁹⁴ NotS-i § 32 lõige 2.

Kuna teenimisvõimalused erinevad olenevalt notari tööpiirkonnast väga suurel määral, ei pruugi notari tasude ajakohastamise mõju olla väiksemates tööpiirkondades alati piisav, et notarite ametitegevust sujuvalt korraldada. Näiteks võivad majanduse kõikumised tekitada ajutist raskust piirkondades, kus ei ole olnud võimalik oma eelarvesse selleks tagavara koguda. Samas on oluline tagada piirkonnas notari teenuse kättesaadavus ja vajadusel raskustesse sattunud notarit toetada.

Arvestades, et notarite sissetulekud on piirkonniti väga erinevad – notarite aastakäibed erinevad kohati lausa mitmekordselt –, on otstarbekas, et Notarite Koda jätkab vajadusel notarite toetamist ja teeb seda ka juhul, kui vastavas tööpiirkonnas on notari ametisolek elanike teenindamiseks vajalik, mitte üksnes hädavajalik (vt ka eelnõu § 2 punkti 9 selgitust). Seega muudetakse NotS-i § 44 lõike 2 punkti 6 sõnastust ja asendatakse sõna „hädavajalik“ sõnaga „vajalik“.

Eelnõu § 2 punktiga 9 täiendatakse NotS-i §-dega 44⁵ ja 44⁶.

Paragrahviga 44⁵ täpsustatakse notaritele kohustusliku maksena kehtestatava Notarite Koja liikmemaksuga⁹⁵ seonduv.

Notarite Koda ei rahastata riigieelarvest, vaid notaribüroo sissetuleku põhjal arvutatud liikmemaksudest. Liikmemaksu regulatsioon on kehtivas seaduses väga üldine – Notarite Koda kehtestab oma eesmärkide täitmiseks kohustuslikud maksed, mida notarid Notarite Kojale maksavad.

Notariaat on senise digiarenguga olnud kogu maailmas eeskujuks ning toetanud digitaalset asjaajamist ja avalike registrite arengut. Samas on infosüsteemide ülalpidamise ja arendamise kulud kallinenud ja Notarite Koda on kinnitanud, et rahapuudus on hakanud pidurdama innovatsiooni. Arvestades, et notari tasude süsteemi ajakohastamine suurendab notarite sissetulekut ja seeläbi ka Notarite Koja sissetulekut, leevendatakse mitut murekohta. Eelnõu võimaldab Notarite Kojal vajalikus matus koolitada praeguseid ja tulevasi notareid ning samuti arendada e-teenuseid, et väga hea kvaliteediga taskukohane notariteenus oleks kättesaadav üle Eesti. Küll aga võib mõnes väiksemas piirkonnas siiski tekkida olukord, kus notari sissetulek ei ole tegevuse jätkamiseks piisav. Selliseks puhuks kavandatakse Notarite Kojale edaspidi suuremat rolli selle notari toetamisel, kelle ametisolek on vajalik tema tööpiirkonna elanike teenindamiseks.

Tagamaks notariaadi toimimist erinevates majanduslikes oludes ja arvestades notarite teenimisvõimaluste erinevust olenevalt tööpiirkonnast, laiendatakse Notarite Koja volitusi kohustuslike maksete kehtestamisel. Eelnõuga nähakse ette, et Notarite Koja koosolek kehtestab notarite poolt Notarite Kojale makstava liikmemaksu määra, tasumise korra ja tasumisest vabastamise alused. Lisaks sätestatakse Notarite Kojale võimalus kehtestada liikmemaksu määr olenevalt notari tööpiirkonnast või ametitoimingute ja teenuste eest notarile makstud tasust.

Juhul kui tulevikus tekib vajadus praeguseid rahalisi kokkuleppeid muuta, järgnevad sellele eelduslikult põhjalikud arutelud Notarite Koja liikmete vahel, et kõigi liikmete võimaluste ja huvidega piisavalt arvestataks. Seega on otstarbekas, et nimetatud aruteludeks vajalikud lähtekohad tuleneksid seadusest. Milline lähenemine on liikmeskonna jaoks sobivaim, jääb endiselt Notarite Koja koosoleku otsustada.

⁹⁵ NotS-i § 44 lg 2 punkt 4.

Paragrahviga 44⁶ sätestatakse Notarite Kojale volitusnorm notarite toetamise vajaduse hindamise ja rakendamise korra kehtestamiseks.

Notarite Koda eraldab oma eelarvest raha notarile, kelle tulu on temast sõltumatutel asjaoludel ametipidamiseks ebapiisav, kuid kelle ametisolek on vajalik vastava tööpiirkonna elanike teenindamiseks⁹⁶ (vt eelnõu § 2 punkti 8 selgitust). Samuti toetab Notarite Koda vajadusel oma eelarvest pensionil olevaid notareid ja nende pereliikmeid⁹⁷. Nimetatud põhimõtted on sätestatud ka Notarite Koja põhikirjas⁹⁸. Notarite Koja 27. märtsil 2009. a peetud üldkoosolek kinnitas Notarite Koja toetuste fondis oleva raha kasutamise reeglendi, mis muu hulgas reguleerib osaliselt ka notarite toetamist NotS-i § 44 lõike 2 punktide 6 ja 7 alusel.

Täpsed kriteeriumid, millal notaril on õigus Notarite Kojalt toetust taotleda, on hästitoimiva toetussüsteemi oluline osa. Kuigi üldised põhimõtted notarite toetamisel kehtivad ka praegu ja Notarite Koda on notareid eri viisil toetanud, annab täpsema ja põhjalikuma toetussüsteemi rakendumise korra kehtestamine veel suurema kindlustunde neile notaritele, kes on ametitegevust alustamas, sattunud ametitegevuse ajal endast sõltumatutel asjaoludel majanduslikesse raskustesse või on pensionil.

Eelnõu § 2 punktiga 10 täiendatakse NotS-i §-ga 44⁷ ning §-ga 44⁸, et reguleerida loodava ja Notarite Koja peetava volikirjade registri pidamist. Nimetatud sätetes tuuakse välja andmekogu eesmärk, vastutav töötleja, kogutavate andmete liigid, andmete juurdepääsupiirangud, säilitamistähtajad ja andmete avalikkusele kättesaadavaks tegemise viis ning sätestatakse volitusnorm andmekogu põhimääruse kehtestamiseks.

TsÜS-i § 82 kohaselt peab seaduse või poolte kokkuleppega ettenähtud juhtudel olema tehing notariaalselt tõestatud. TsÜS-i § 118 lõike 3 kohaselt peab juhul, kui seaduses on tehingu tegemiseks ette nähtud teatud vorm, mille järgimata jätmise korral on tehing tühine, olema tehingu tegemiseks antud volitus samas vormis. Tehingu notariaalse tõestamise nõude on seadusandja kehtestanud olulisemaid õiguslikke tagajärgi toovatele tehingutele selleks, et tagada isikute õiguste kaitse ja kindlustunne õiguslike küsimuste lahendamisel ning ennetada võimalikke õigusvaidlusi. Samuti nõuavad notariaalselt tõestatud volikirju pangad ning volikirjade tõestamise nõudeid on kehtestatud ka mõne eriseadusega. Kuna alati ei ole tehinguosalistel endil võimalik tehingu tõestamisel osaleda, tehakse igal aastal 10 000 – 13 000 notariaalselt tõestatud volikirja (notari ametitoimingute statistika andmed 2018–2023).

Esindusõiguse tuvastamiseks ja võltsingute avastamiseks on vajalik notariaalse volikirja olemasolu kontrollida, selle võimaluse puudumine on tänapäeval probleem. Praegu vormistatakse paberkandjal tõestatav volikiri kahes originaalis (üks jääb notari kätte hoiule, teine väljastatakse volitajale, kes annab selle edasi oma esindajale). Kui notar tõestab volikirja kaugtõestamise teel, siis saab volitaja laadida volikirja digitaalse originaali alla kas riigiportaalis www.eesti.ee või e-notari iseteeninduses ning esitada oma esindajale. Esindaja peab oma esindusõiguse olemasolu tõendamiseks esitama kolmandale isikule, kellega ta soovib esindatava nimel tehingut sõlmida, kas paberkandjal volikirja originaali või digitaalse volikirja originaali. Kolmandatel isikutel on küll võimalik kontrollida esindaja ja/või esindatava nime järgi veebilehel Ametlikud Teadaanded, kas volikiri on kehtetuks kuulutatud või tagasi võetud, aga puudub võimalus kontrollida, kas volikiri on üldse tõestatud ja mis on selle sisu.

Kuna puudub keskne volikirjade register, on tekkinud olukord, kus osa kolmandaid isikuid pöörduvad neile esitatud volikirja olemasolu ja ehtsuse kontrollimiseks päringutega otse volikirja

⁹⁶ NotS-i § 44 lg 2 punkt 6.

⁹⁷ NotS-i § 44 lg 2 punkt 7.

⁹⁸ Notarite Koja põhikirja § 3 punktides 6 ja 10.

tõestanud notari poole. Protsess on tülikas ja aeganõudev, eriti kui volikirja tõestanud notar on ametitegevuse lõpetanud, sest ametis olevatel notaritel puudub ligipääs üksteise ja ametist lahkunud notarite tõestatud dokumentidele. Ametist lahkunud notarite dokumendid on üle antud Rahvusrhhiivi ja sealt andmete saamine võib osutuda väga aeganõudvaks. Keskse registri olemasolu lihtsustab nii notarite (kui tehingu osaline esitab teise notari tõestatud volikirja, mille olemasolu soovitakse kontrollida) kui ka avalikkuse, sealhulgas välisriikide isikute tööd.

Paragrahviga 44⁷ luuakse volikirjade registrile õiguslik alus ja volitusnorm andmekogu põhimääruse kehtestamiseks ning sätestatakse andmekogu eesmärk, kogutavate andmete koosseis ja säilitamise tähtajad.

Volikirjade registrit peetakse notariaalselt tõestatud volikirjade üle arvestuse pidamiseks, volikirjade ja volikirjade kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamise kontrollimiseks, andmete säilitamiseks ja andmete avalikustamiseks. Volikirjade registri põhimääruse kehtestab justiitsminister määrusega, et sätestada andmekogu detailsem kord: vastutava töötleja ja volitatud töötleja ülesanded, registrisse kannete tegemise kord ja kantavate andmete koosseis, andmetele juurdepääsu ja andmete väljastamise kord, andmeandjate loetelu ja nendelt saadavad andmed, logide säilitamise tähtajad, rahastamine ning muud korraldusküsimused.

Volikirjade registrisse tehakse kanded volikirjade tõestamise ja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamise kohta. Selleks kantakse andmekogusse esindatava ja esindaja andmed; volikirja unikaalne number, volituse tähtaeg, tõestamise kuupäev, aasta ja number notari ametitegevuse raamatu järgi; volikirja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestamise aeg ning volikirja tõestanud ja kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestanud notari nimi; volikirja nähtavus kolmandatele isikutele ning vajadusel märkused. Volikirjade registris säilitatakse tähtajatu volikirja andmeid registrisse kandmisest kuni 15 aastat ja tähtajalise volikirja andmeid kuni üks aasta pärast volituse tähtaja möödumist.

Seega hõlmatakse loodavas andmekogusse teave kõikide notariaalselt tõestatud volikirjade ja samuti nende kehtetuks kuulutamise kohta alates registri rakendamisest. Enne registri rakendamist tõestatud volikirjade infot register ei sisalda.

Paragrahvis 44⁸ reguleeritakse juurdepääsu volikirjade registri andmetele.

Esindataval on juurdepääs volikirjade registrisse kantud enda andmetele ja volikirjale ning tal on õigus keelata muude isikute juurdepääs volikirjade registris olevale volikirjale. Notaril ja notaribüroo töötajal on juurdepääs volikirjade registris olevatele andmetele volikirjaga seotud tehingu ettevalmistamiseks. Muudele isikutele on volikirjade registrist kättesaadav teave volikirja ja selle tõestanud või kehtetuks kuulutamise tahteavalduse tõestanud notari kohta. Volikiri on veebi kaudu muule isikule kättesaadav üksnes juhul, kui see on esindatava tahteavalduse alusel registris avalikuks tehtud. Registri andmetega saab muu isik tutvuda vastava veebilehe kaudu. Andmete vaatamiseks tuleb teada volikirja unikaalset numbrit ja kuupäeva.

Seega, kui notar lisab volikirja teksti veebilehe aadressi, kust saab selle volikirja väljaandmise ehtsust kontrollida, saab iga isik ise seda hõlpsasti kontrollida ja volikirjade registrit kasutades vajaliku info kätte.

Kuna register on kavas liidestada Ametlike Teadaannete andmekoguga, siis väheneb võimalus, et kolmandad isikud ei saa õigeaegselt infot selle kohta, et volitus on kehtetuks kuulutatud või tagasi võetud. TõS-i kohaselt, kui notar tõestab volitaja tahteavalduse volikirja kehtetuks kuulutamiseks, avaldab ta volikirja kehtetuks kuulutamise teate väljaandes Ametlikud

Teadaanded. Selle väljaande olemasolu ja tähendus ei pruugi olla teada ka Eestis elavatele isikutele, välisriikides elavatest isikutest rääkimata. Volikirjade register on rahvusvahelisel tasandil arusaadavam lahendus, mis suurendab Eesti notarite tõestatavate volikirjade usaldusväärsust ning soodustab nende aktsepteerimist. Volikirjade registrit on edaspidi võimalik liidestada ka teiste riigi infosüsteemi kuuluvate andmekogudega, samuti teiste riikide sarnaste registritega, et hõlbustada volikirjadega seotud piiriülest infovahetust.

Eelnõu § 2 punktiga 11 täiendatakse NotS-i §-ga 57⁶.

See on rakendussäte, milles esitatakse NotS-i § 8 lõikes 4 sätestatud vanusepiiri kohaldamise erisus (vt eelnõu § 2 punkti 1 selgitust). Nendele notaritele, kelle kohta on tehtud ametiaja pikendamise otsus, millega on ametiaega pikendatud üle 70 aasta, kehtib ametiaja pikendamise otsuses märgitud tähtaeg.

Eelnõu § 2 punktiga 12 täiendatakse NotS-i §-ga 57⁷. Tegemist on rakendussättega, milles nähakse ette erisus volikirjadele, mis tõestati notariaalselt enne volikirjade registri rakendamist.

Volikirjade registrisse ei kanta enne 2025. aasta 1. märtsi notariaalselt tõestatud volikirju. Varem tõestatud volikirjade kehtetuks kuulutamise kohta ei tehta samuti kandeid uude registrisse. Sellist tehnilist võimekust ei ole registrile praegu kavandatud. Juhul kui Notarite Koda sellise tehnilise võimekuse tulevikus loob, nähakse eraldi ette ka vastavate kannete tegemise kord.

3.3. Pärimisseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 3 muudetakse pärimisseadust.

Eelnõu § 3 punktidega 1 ja 2 muudetakse PärS-i § 176. Pärimisregistri vastutava töötleja roll antakse Justiitsministeeriumilt üle Notarite Kojale ja tehakse pärimisregistriga seotud vajalikke tehnilisi täpsustusi.

Pärimisregister on elektrooniline andmekogu. PärS-i § 176¹ lõike 2 kohaselt kantakse pärimisregistrisse andmed testamentide, pärimislepingute, pärandvara hoiumeetmete, pärimismenetluste, pärimistunnistuste, Euroopa pärimistunnistuste ja pärandvara ühisusest osa võõrandamiste ning menetlustoimingute tegijate, pärijate ja pärandajate kohta, samuti muud pärimismenetlusi, nende üleandmist ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 650/2012 alusel tehtavate pärimismenetluste peatamist, jätkamist ja lõpetamist puudutavad andmed.

Eelnõu § 3 punktiga 2 täiendatakse ja täpsustatakse pärimisregistri eesmärki. Justiitsministri 3. detsembri 2013. a määruse nr 38 „Pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord“ (edaspidi *pärimisregistri põhimäärus*) § 20 kohaselt võib statistilisel eesmärgil väljastada pärimisregistrisse kantud andmeid kujul, mis ei võimalda isikuid identifitseerida. PärS-is olev pärimisregistri eesmärk ei hõlma statistika tegemist, mille tõttu on määrusega laiendatud seaduses toodud eesmärki. Õiguselguse huvides täpsustatakse ja täiendatakse PärS-is pärimisregistri pidamise eesmärki. Muudatuste kohaselt on pärimisregistri peamiseks eesmärgiks toetada korrektset pärimismenetlust, kaitsta pärija ja pärandaja õigusi, avalikustada asjakohaseid andmeid pärimismenetluse kohta ja teha statistikat.

Lähtudes avaliku teabe seaduse (edaspidi *AvTS*) § 43⁴ lõikest 1, on andmekogu vastutav töötleja (haldaja) riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, muu avalik-õiguslik juriidiline isik või avalikke ülesandeid täitev eraõiguslik isik, kes korraldab andmekogu kasutusele võtmist ning teenuste ja andmete haldamist. Seega võib AvTS-i § 43⁴ lõike 1 kohaselt andmekogu

vastutavaks töötlejaks olla ka muu avalik-õiguslik juriidiline isik. Notarite Koda on avalik-õiguslik juriidiline isik ning pärimisregistri võib Notarite Kojale üle anda vastutavaks töötlemiseks.⁹⁹

PärS-i § 176 lõike 2² kohaselt on pärimisregistri vastutav töötleja Justiitsministeerium. Eelnõuga sätestatakse, et edaspidi on pärimisregistri vastutav töötleja Notarite Koda.

Pärimisregistri põhimääruse § 3¹ kohaselt määrab vastutav töötleja kindlaks pärimisregistri arengusuunad, turvanõuded, juhib pärimisregistri pidamist ja annab vajadusel pärimisregistri pidajale juhiseid või korraldusi. Praktikas täidab Notarite Koda juba praegu seda rolli ja kannab pärimisregistriga kaasnevaid kulusid. Õigusselguse huvides viiakse sätte sõnastus kooskõlla praktikaga. Tegemist on tehnilise muudatusega. Pärimisregistri üleandmine vormistatakse riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkti 2 alusel kirjalikult vara võõrandamise otsusena Justiitsministeeriumi ja Notarite Koda vahel.

Lisaks jäetakse samast sättest välja volitatud töötlejate loetelu. Pärimisregistri põhimäärusest on konsulaarametnikud juba välja jäetud. Vastava muudatuse eelnõu seletuskirja kohaselt ei teinud konsulaarametnikud 2021. ja 2022. aastal pärimisregistrisse kandeid. Konsulaarametnike poole ei pöördata praktikas enam pärimisregistri kannete tegemiseks, sest notariteenus on kaugtöestamise teel kõigile kättesaadav. Kui peaks tekkima olukord, et toimingut peab ikkagi tegema erikutsuga konsulaarametnik, sisestab pärimisregistrisse vastava kande tema asemel notar.¹⁰⁰ Seetõttu korrigeeritakse PärS-i sätte sõnastust ja jäetakse konsulaarametnikud volitatud töötlejate loetelust välja. Volitatud töötlejate loetelust jäetakse välja ka notarid ja kohtud, kuivõrd AvTS-i § 43⁴ lõike 3 kohaselt on volitatud töötleja kohustatud täitma vastutava töötleja juhiseid andmete töötlemisel ja andmekogu majutamisel ning tagama andmekogu turvalisuse. Andmekaitse inspeksiooni andmekogu juhendi kohaselt on volitatud töötleja nii andmekogu haldaja kui ka teenuse osutaja näiteks andmekogu majutaja või arendajana. Nimetatud rolli täidavad IT-asutused. Notarid ja kohtud on andmeandjad ning AvTS-i § 43⁵ lõike 1 kohaselt sätestatakse andmeandjad andmekogu põhimääruses.

PärS-i § 176 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks. Pärimisregister antakse vastutavaks töötlemiseks üle Notarite Kojale, mille tõttu PärS-i § 176 lõike 2 kehtiv sõnastus võib tekitada segadust. Õigusselguse huvides tunnistatakse § 176 lõige 2 kehtetuks ja edaspidi on Notarite Koda vastutav töötleja.

PärS-i § 176 lõikes 3 on sätestatud volitusnorm, mille alusel kehtestatakse pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord (pärimisregistri põhimäärus). Pärimisregistri põhimääruses on kindlaks määratud ka kannete andmekoosseis. PärS-i volitusnormi täiendatakse punktidega nii, et see oleks kooskõlas AvTS-i § 43⁵ lõikega 1.¹⁰¹

Eelnõu § 3 punktiga 3 täiendatakse PärS-i §-i 176¹ lõikega 2¹. Pärimisregistris töödeldavate isikuandmete koosseis peab olema sätestatud seaduses. Kuigi PärS-i § 176¹ lõige 2 loetleb pärimisregistrisse kantavad andmed, ei ole üheselt selge, milliseid andmeid kantakse pärijate ja pärandajate kohta. Eeltoodust tulenevalt lisatakse vastav sätte PärS-i ja sättes loetletakse pärimisregistris töödeldavad isikuandmed. Pärimisregistri põhimääruses loetletakse nimetatud üldandmed täpsemalt.

⁹⁹ NotS-i § 43 lõike 1 alusel on Notarite Koda avalik-õiguslik juriidiline isik, mille liikmed on kõik notarid.

¹⁰⁰ [Justiitsministri 3. detsembri 2013. a määruse nr 38 „Pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord“ muutmine](#), seletuskiri lk 1.

¹⁰¹ Andmekogu põhimääruses sätestatakse andmekogu pidamise kord, sealhulgas andmekogu vastutav töötleja (haldaja) ja vajaduse korral volitatud töötleja, andmekogusse kogutavate andmete koosseis, andmeandjad ja vajaduse korral muud andmekogu pidamisega seotud korralduslikud küsimused.

Eelnõu § 3 punktiga 4 jäetakse PärS-i § 177¹ lõikest 2 välja tekstiosa „või konsulaarametnik“. PärS-i § 177¹ lõike 2 kohaselt võib pärimisregistri kande teha kohus või konsulaarametnik. Kuna pärimisregistri põhimäärusest on see sõna juba välja jäetud (vt eelnõu § 3 punktide 1 ja 2 selgitust), korrigeeritakse ka PärS-i sätte sõnastust ja sõna „konsulaarametnik“ jäetakse välja ka sealt.

Eelnõu § 3 punktiga 5 asendatakse PärS-is läbivalt tekstiosa „registripidaja“ tekstiosaga „vastutav töötleja“ vastavas käändes.

Edaspidi on Notarite Koda pärimisregistri vastutav töötleja, kes jätkab kõikide registripidaja ülesannetega. Õigusselguse huvides asendatakse PärS-is sõna „registripidaja“ sõnadega „vastutav töötleja“ vastavas käändes (vt eelnõu § 3 punktide 1 ja 2 selgitust).

Eelnõu § 3 punktiga 6 täiendatakse PärS-i § 179 lõikega 1¹, millega täpsustatakse, millisel eesmärgil ja mis andmeid pärimisregistris avalikustatakse. Kehtiv sõnastus võib tekitada eksiarvamuse, et pärimisregistris avalikustatakse kõiki PärS-i § 176¹ lõikes 2 nimetatud andmeid. Näiteks NotS-i § 3 lõike 3 kohaselt võib notar avaldada testamendi olemasolu ja sisu kohta andmeid ainult pärast testaatori surma, mistõttu pärimisregistris on võimalik kuvada testamendi andmeid alles pärast testaatori surma ja selle registreerimist. Päringu tegemise eesmärgiks on võimaldada avalikkusel saada teavet pärimismenetluse algatamise ja seda läbiviiva notari, pärimistunnistuse väljastamise ja pärijate kohta.

Eelnõu § 3 punktiga 7 täiendatakse PärS-i § 179 lõiget 2¹ teise lausega, seadusesse lisatakse õiguslik alus isikuandmete töötlemiseks.

Pärimisregistri andmetega tutvumine ja päringu tegemine on veebilehe kaudu võimalik praktikas vaid pärast seda, kui isik on end autentinud. Pärimisregistri kasutaja autenditakse riigi autenthimisteenuse (TARA) kaudu, mis on Riigi Infosüsteemi Ameti osutatav teenus, millega saab end autentida ID-kaardi, mobiil-ID ja Smart-ID kasutaja.

Autenthimine tähendab isikuandmete töötlemist. Isikul on kohustus end autenthida, kui ta soovib tutvuda pärimisregistri andmetega ja seal päringud teha. Isikuandmete töötlemine peab olema seaduslik, õiglane ja läbipaistev. Kuivõrd õiguslik alus isiku tuvastamiseks peab tulenema seadusest, lisatakse vastav alus PärS-i.

Eelnõu § 3 punktiga 8 muudetakse PärS-i § 179 lõike 2⁴ esimest lauset. Kehtiva sõnastuse kohaselt avalikustatakse pärimisregistri andmed ajakohasena, kuid pole selgelt välja toodud, mis andmeid täpsemalt avalikustatakse. Õigusselguse huvides on eelnõu § 3 punktiga 6 täpsustatud, milliseid andmeid pärimisregistri avaldatakse ja millisel eesmärgil. Ka edaspidi jääb kehtima põhimõte, et pärimisregistris saab korraga teha üksikpäringut.

3.4. Tõestamisseaduse muutmine

Eelnõu §-ga 4 muudetakse tõestamisseadust.

Eelnõu § 4 punktiga 1 sätestatakse, et notarid saavad kaugtõestamise teel ametitoimingu tegemise korral kasutada isikusamasuse tuvastamisel asjakohaseid tehnilisi lahendusi.

Kaugtõestamise teel ametitoimingu tegemise korral peab notar olema veendunud, kes on ametitoimingu osalised. Notariaadimäärustiku¹⁰² § 48 lõike 1 kohaselt on notar kohustatud kasutama rahvastikuregistri andmeid, et kontrollida isikusamasuse tuvastamiseks kasutatava riikliku isikut tõendava dokumendi ehtsust või kehtivust, et vajadusel kontrollida

¹⁰² Justiitsministri 19. juuni 2009. a määrus nr 23 „Notariaadimäärustik“.

ametitoimingus osaleja perekonnaseisu. Notariaadimäärustiku § 50 lõike 1 kohaselt võib notar tuvastada ametitoimingus osaleja isikusamasuse Politsei- ja Piirivalveameti andmebaasi abil. Notaril peab olema võimalik usaldusväärselt tuvastada osaleja isikusamasus ja tehingu tegemise võime. Selleks, et välistada pettusi, saavad notarid kasutada isikusamasuse tuvastamisel ka asjakohaseid tehnilisi lahendusi, mis on notarite abivahendid ja võimaldavad maandada kaugtõestamise teel toimingu tegemisega kaasnevaid riske. Asjakohasteks lahendusteks peetakse selliseid tehnilisi lahendusi, mida Andmekaitse Inspektsioon ja Notarite Koda lubavad kaugtõestamiseks kasutada, et tagatud oleks nii küberturvalisuse kui ka isikuandmete kaitse nõuded.

Lisaks luuakse TõS-i § 1 lõikesse 3¹ õiguslik alus salvestada kaugtõestamise teel tehtud tõestamistoimingut osaliselt või täielikult. Seni oli kaugtõestamise salvestamine korraldatud notariaadimäärustiku § 12¹ lõikes 4. Isikuandmete kaitse üldmääruse (edaspidi *IKÜM*) kohaselt on isikuandmete töötlemine seaduslik juhul, kui on täidetud vähemalt üks tingimustest, mis on esile toodud üldmääruse artiklis 6.¹⁰³ Kõnealusel juhul luuakse õiguslik alus tõestamistoimingu käigus tehtavale andmetöötlusele. Isikuandmete töötlemisel on andmetöötaja kohustatud järgima IKÜM-i artiklis 5 esitatud isikuandmete töötlemise põhimõtteid, sealhulgas seaduslikkuse, õigluse ja läbipaistvuse põhimõtet. Selle järgi peab isikuandmete töötlemiseks olema alati seaduslik alus ja füüsilist isikut puudutavate isikuandmete kogumine, kasutamine, lugemine või muu töötlemine ja nende andmete töötlemise ulatus praegu või tulevikus peab olema isikute jaoks läbipaistev. Seega eeldab õiguspärane isikuandmete töötlemine IKÜM-i artiklis 5 loetletud põhimõtete järgmist ja IKÜM-i artiklist 6 tuleneva õigusliku aluse olemasolu. Olukorras, kus andmekogus salvestatakse isikuandmeid, on seaduslik alus ennekõike avalikes huvides oleva ülesande täitmine, aga teatud juhtudel ka juriidilise kohustuse täitmine.¹⁰⁴

Kuivõrd ei piisa sellest, et vastav alus on notariaadimäärustikus, tuuakse õiguslik alus TõS-i üle. Salvestamise eesmärk on võimaldada vaidluse korral veenduda isikusamasuse ning teo- ja otsusevõime tuvastamise usaldusväärsuses ning vajadusel tutvuda kogu ametitoimingu salvestisega. Videosilla kaudu tegeliku tahte väljaselgitamine ja olukorra tajumine erineb notaribüroos tehtavast toimingust. Kaugteel tehtava tõestamistoimingu salvestamine võimaldab ennetada vaidlusi ja maandada riske. Salvestamise vajadust hindab notar ise. Salvestamine on põhjendatud ja vajalik näiteks juhtudel, kui notari hinnangul võib tekkida vaidlus selle üle, kas inimene sai toimingu sisust ja kaasnevatest tagajärgedest aru ning kas selles väljendus isiku tegelik tahe.

Eelnõu § 4 punktiga 2 tunnistatakse kehtetuks paragrahvi 9 lõike 3 teine lause. Kehtiva regulatsiooni kohaselt tuleb kaugtõestamise korral notariaalakti märkida videosilla vahendusel osalevate isikute asukoht. Kuigi seni on tehinguosaliste asukohta notariaalaktis kajastatud, ei ole notaril võimalik kontrollida, kas inimene esitab oma asukohana tõest või eksitavat teavet. TõS-i kaugtõestamise regulatsiooni lisamisel põhjendati seaduseelnõu seletuskirjas asukoha märkimise vajadust sellega, et see võib tulla kasuks tulevikus tõestamistoimingu üle tekkivate vaidluste lahendamisel ja tõendamisel.¹⁰⁵ Seni ei ole praktikas esinenud vaidlusi, mis oleksid seotud tehinguosaliste asukohaga kaugtõestamisel.

¹⁰³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2016/679. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679>.

¹⁰⁴ Alused tulenevad IKÜM-i artikli 6 lg 1 punktidest c ja e. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/HTML/?uri=CELEX:32016R0679>.

¹⁰⁵ Vt tõestamiseseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskirja Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist, toimik nr 16-1251.

Kaugtõestamise regulatsiooni loomise eesmärk oli võimaldada eestlastel välismaal ning e-residentidel teha teatud notariaalse tõestamise vormi nõudvaid tehinguid ja toiminguid distantsilt. Prognoositi, et kaugtõestamiste arv võiks olla aastas ligikaudu 3770, ning eeldati, et notarite kokkupuude kaugtõestamisega saab olema regulaarne, kuid mitte igapäevane.

Praktika on osutunud teistsuguseks. Kaugtõestamine on enamiku notarite jaoks saanud igapäevaseks. Kaugtõestamist kasutavad peamiselt Eestis viibivad tehinguosalised, kes eelistavad kaugtõestamise vormi notaribüroosse kohaletulekule. Kiirele muutusele aitas kaasa ka 2020. aasta kevadel puhkenud COVID-19 pandeemia, mille ajal Justiitsministeerium laiendas kaugtõestatavate tehingute ringi, et notariteenus oleks inimestele kättesaadav ka liikumispiirangutest hoolimata.¹⁰⁶ 2023. aastal tehti 46 454 ametitoimingut kaugtõestamise teel ning kasv on jätkunud ka 2024. aastal.

Tehinguosalise asukoha väljaselgitamine ja selle märkimine notariaalakti kulutab asjatult kõigi tehinguosaliste aega ning koormab notariaalakti ebavajaliku infoga. Tehinguosalise asukoht kaugtõestamise ajal võib teoreetiliselt olla teatud juhtudel mõne notariaaltoimingu seaduslikkuse või osaleja tegeliku tahte väljaselgitamise oluline asjaolu. Kui see on nii, kajastab notar selle asjaolu notariaalaktis. Eeltoodu tõttu tunnistatakse TõS-i § 9 lõike 3 teine lause kehtetuks, kuid notarile jääb jätkuvalt õigus vajadusel tehinguosaliste asukoht notariaalakti märkida.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on vähesel määral seotud Euroopa Liidu õigusega reguleeritud küsimustega. Eelnõu § 1 punkti 23 (NotTS-i § 31 täiendamine punktiga 44) ja § 2 punkti 5 sätetega tagatakse nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 rakendamine.

NotS-i § 29 lõike 3 punkti 8³ kohaselt väljastavad notarid tõendi abielulahutuse kohta nõukogu määruse (EL) 2019/1111 alusel (edaspidi *Brüssel IIb määrus*). Brüssel IIb määrus kehtib alates 01.08.2022 ja asendab varasema määruse, s.o nõukogu määruse (EÜ) nr 2201/2003 (edaspidi *Brüssel IIa*). Notarid on väljastanud analoogia korras tõendeid abielulahutuste kohta ka Brüssel IIa määruse alusel, kuid seni puudub selle kohta kehtivas notariaadiseaduses selge alus. Õigusselguse huvides täiendatakse notari ametitoimingute loetelu, lisades eraldi punktina (punkt 8⁴) tõendi väljastamise Brüssel IIa määrusel alusel. Samuti ei ole seni olnud selgelt reguleeritud abielulahutuste kohta Brüssel IIa määruse alusel väljastatavate tõendite eest võetav notari tasu. Seni on notarid tasu võtnud analoogia korras NotTS-i § 31 p 33 alusel. Õigusselguse huvides täiendatakse NotTS-is kindla tasumääraga notariaaltoimingute loetelu, lisades tasumäära tõenditele, mis on väljastatud Brüssel IIa määruse alusel.

6. Seaduse mõjud

6.1. Kavandatav muudatus I: notari tasude süsteemi ajakohastamine

I sihtrühm – notari teenuse kasutaja: füüsiline isik

¹⁰⁶ Vt vabade õiguselukutsetega seotud justiitsministri määruste muutmise eelnõu seletuskirja Vabariigi Valitsuse eelnõude infosüsteemist, toimik nr 21-0696.

Registrite ja Infosüsteemide Keskuse (edaspidi *RIK*) andmetel osales 2023. aastal notarite juures tehingus 169 208 füüsilist isikut (12% Eesti elanikest¹⁰⁷). Kui see füüsiliste isikute arv jagada 86 notari vahel, siis osaleb ühe notari juures tehingus keskmiselt 1967 isikut aastas.

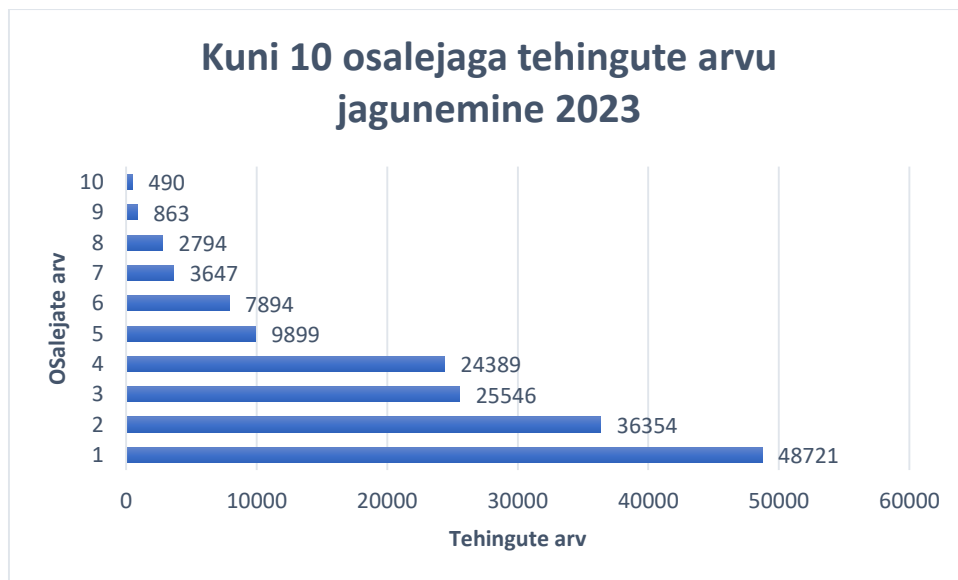
Muudatusega kaasneva mõju valdkond I: majanduslik mõju – leibkondade toimetulek, majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

2022. aastal tehti juriidiliste ja füüsiliste isikute osalusel kokku 315 004 ametitoimingut ja 2023. aastal 279 295 ametitoimingut.

Rõhutame, et iga tehingus osaleja ei kanna notari kulusid. Notari tasu on kohustatud maksma isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.¹⁰⁸ Seega jääb ühepoolsete tehingute korral kogu notari tasu ühe inimese kanda, mitmepoolsete tehingute korral jagunevad kulud vastavalt kokkuleppele või osalejate vahel võrdselt. Praktikast näiteks kinkalepingu korral kulud kingisaaja, kinnisasja müügil tasutakse notari tasud aga üldjuhul pooleks. Pärimismenetluses tehtud notariaaltoimingute eest on kohustatud notari tasu maksma pärija. Kaaspärijad vastutavad tasu maksmise eest solidaarselt.¹⁰⁹

Joonisel 5 on näidatud tehingute arvu jagunemine kuni kümne osalejaga tehingutes. Näiteks, ühepoolseid tehinguid oli 2023. aastal 48 721 ja kümne osalejaga tehinguid 490. Kui ühepoolsete tehingute korral saab järeldada, et muudatuse mõju isikule on suurem, sest kogu notari tasu jääb tema kanda, siis mitmepoolsete tehingute korral on mõju olenevalt olukorrast varieeruv või ei pruugi seda üldse olla (isikule, kes osaleb tehingus, kuid tasu ei maksa).



Joonis 5. Notari juures tehtud kuni kümne osalejaga tehingute arvu jagunemine 2023. aastal

Ülevaade ametitoimingutest, mida notar teeb kõige enam, on esitatud tabelis 18.

Tabel 18. Notarite enim tehtud ametitoimingud ja nende arv aastal 2022 ja 2023

¹⁰⁷ Arvestades, et Eesti elanike arv on 2024. a seisuga 1 374 687, moodustab 169 208 sellest 12%.

¹⁰⁸ NotTS-i § 38 lõige 1 ja lõige 2.

¹⁰⁹ NotTS-i § 38 lõige 3.

Enim tehtud ametitoimingute arv 2022–2023

Ametitoiming	2022. aasta	2023. aasta
kinnisasjaga tehtava tehingu tõestamine	80153	66551
ärakirja ja väljavõtte õigsuse kinnitamine	73292	63720
toimingu või tehingu kaugtõestamine	46285	46454
raha, väärtpaberite ja dokumentide hoiulevõtmine ametitoiminguna	35447	28584
allkirja ja allkirjanäidise õigsuse kinnitamine	22136	23214
pärimismenetluse algatamise, pärandi vastuvõtmise või pärandist loobumise avalduse tõestamine	15206	15002
pärimistunnistuse ja muude tunnistuste väljastamine pärimismenetluse käigus	14818	13741
apostilli väljaandmine	14543	13348
volituse või selle tühistamise avalduse tõestamine	9975	9599
testamendi tõestamine	8997	9476

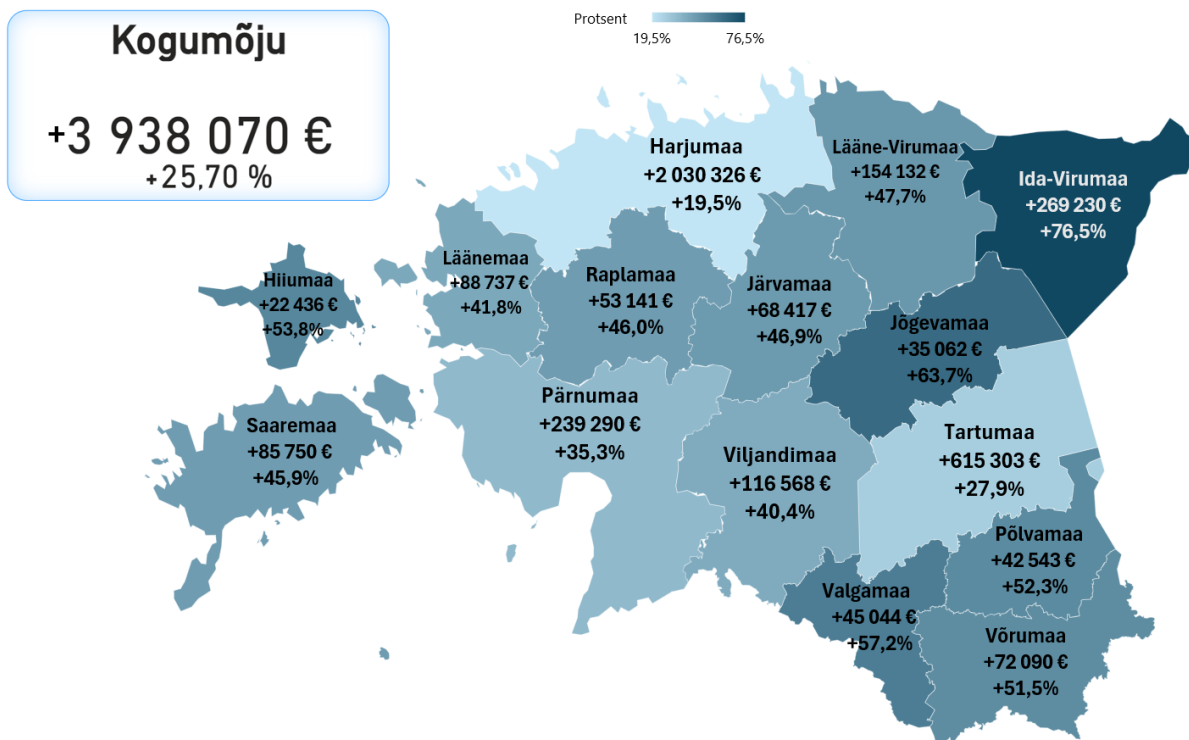
Selgituseks, et kõigi tasude ajakohastamisega kaasnevate mõjude prognoosimiseks võeti lähteandmeteks 2023. aasta ametitoimingute statistika. Esmalt arvatati välja, milline oli käive kehtivate tasude juures ja kui suur oleks käive eelnõuga kehtestatavate uute tasude korral. Mõju väljaselgitamiseks on kalkuleeritud saadud tulemuste vahe.¹¹⁰ Siinkohal on oluline ka märkida, et tegemist ei ole kasumiga.

Arvestades, et notari tasu võetakse kahel eri alusel – on olemas tehinguväärtusest sõltuv notari tasu ja kindla tasumääraga ehk tehinguväärtusest mittesõltuv notari tasu –, on kummagi tasuliigi mõju eraldi välja arvatud. Muudatuste mõju on prognoositud maakondade kaupa, et näha, kas eelnõu täidab põhieesmärgi tagada notariteenuse jätkusuutlikkus kõigis Eesti piirkondades. Täpsemad arvutused on näha joonisel 6 (tehinguväärtusest sõltuva notari tasu muudatuste mõju) ja joonisel 7 (tehinguväärtusest mittesõltuva notari tasu muudatuste mõju).

Kuna nii tehinguväärtusest sõltuvate kui ka tehinguväärtusest mittesõltuvate notari tasude muudatus mõjutab peale juriidiliste isikute ja notarite ka füüsilisi isikuid, on joonised 6 ja 7 esitatud juba käesoleva punkti I sihtrühma (füüsiline isik) juures. Muudatuste prognoositav mõju notarite käibele tuleneb notari tasude tõusust. Kõrgemat hinda hakkavad maksma tehinguosalised, sealhulgas füüsilised isikud.

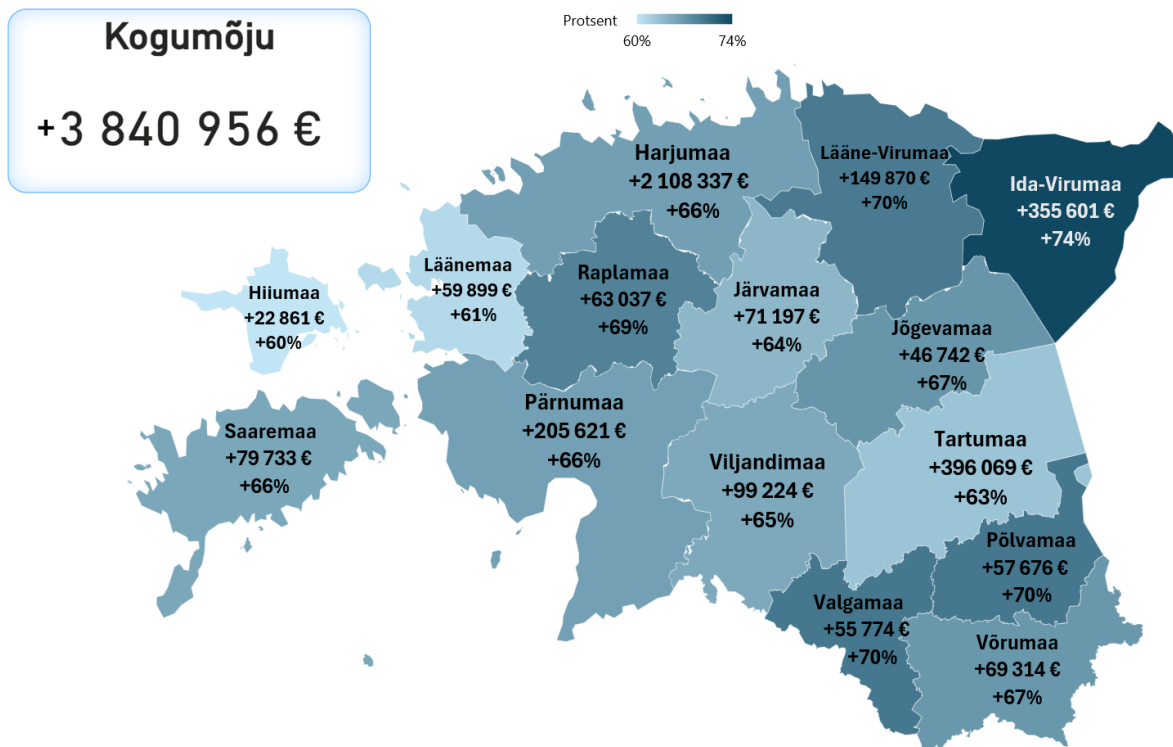
¹¹⁰ Tegemist on prognoosidega ja muudatuse täpset kogumõju, sh muutusi riigi majanduses ja inimeste käitumises, ei ole notari tasude kontekstis võimalik lõpuni ette näha.

Tehinguväärtustest sõltuvate täistasude muudatuste mõju notarite käibele



Joonis 6. Tehinguväärtusest sõltuvate täistasude muudatuse mõju notarite käibele eurodes ja mõju protsentuaalne jagunemine maakondade kaupa

Kindla tasumääraga toimingute tasude muudatuste mõju notarite käibele



Joonis 7. Kindla tasumääraga ametitoimingute eest 2023. a saadud tasu jagunemine ja eelnõu muudatuse prognoositava kogumõju jagunemine protsentuaalselt maakondade kaupa

Lisaks on eraldi vaadeldud isikliku kasutusõiguse ja servituudiga seotud toimingute kogumõju ning volikirjade kogumõju notarite käibele. Ka nende toimingute korral maksavad osa

kogumõjust füüsilised isikud ja vastavad andmed on toodud juba käesoleva punkti I sihtrühma (füüsiline isik) juures.

Kuigi isiklike kasutusõiguste ja servituutide suurusjärgud on teada, ei ole võimalik täpset tehingute koguarvu välja selgitada. Seda ennekõike põhjusel, et enamasti seatakse reaalservituut või isiklik kasutusõigus mõne teise tehingu raames, näiteks kinnisasja võõrandamise korral. Tehinguväärtused summeeritakse ja kogusummalt arvutatakse notari tasu, mistõttu on isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise tasu eristamine keerukas. Servituutide ja isiklike kasutusõigustega seotud toimingute eelduslik käibe kasv on 2 223 520 eurot.¹¹¹

Volikirjade kogumõju prognoosi puhul on lähtutud eeldustest, et 2023. aastal tehtud 9599 volikirjast ja nende tühistamistest oli 80% juhtudel (7679) tegemist füüsilise isiku volikirjaga (kehtiv tasu 25,5 eurot, uus tasu 50 eurot) ja 20% juhtudel (1919) oli tegemist juriidilise isiku volikirjaga (kehtiv tasu 49,2 eurot, uus tasu 120 eurot).¹¹² Käibe kasvu arvutamisel on hinnatud kehtiva volikirja keskmiseks tasuks 30 eurot ja uue tasu puhul 64 eurot. Volikirjade prognoositav käibe kasv 2023. aasta andmete näitel on 326 366 eurot.

Teenuse tasude suurendamisel on inimestele alati mõningane negatiivne mõju – raha, mida teenuse eest tuleb maksta, kulub rohkem. Notariteenuse puhul on mõju aga pigem väike, sest teenust ei kasutata sageli. Ühel kalendriaastal kasutab notari teenust ligikaudu 12% Eesti elanikest, kuid kõik neist ei kannata notari kulusid. Notari tasu on kohustatud maksma isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Seega võib järeldada, et mõju avaldub harva. Muudatusel on ka kaudne positiivne mõju kõigile inimestele – notari tasude ajakohastamine aitab hoida notariteenuse toimivana ja väheneb teenuse katkemise risk seetõttu, et notarite sissetulek ei ole ametitegevuse jätkamiseks piisav.

Ebasoovitava mõjuna võib inimene siiski jätta tehingu tegemata või lükata tehingu tegemise edasi. Riski aitab maandada asjaolu, et sotsiaalselt tundlike ning ühepoolsete ja väiksema tehinguväärtusega ametitoimingute osutamine toimub valdavalt kallimatest tehingutest, sealhulgas kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu arvelt. Kinnisvaraga tehinguid tegev inimene on üldjuhul ka maksejõuline ja notari tasude mõõdukas tõus ei mõjuta tema igapäevast toimetulekut. Samuti on füüsilisel isikul võimalik põhjendatud juhtudel taotleda notari tasust vabastamist.

Positiivseks mõjuks saab lugeda ka kaugtõestamise teel tehtavate toimingute eest lisanduva kaugtõestamise tasu kaotamise. Notari teenus ei ole edaspidi enam seetõttu kallim, et isik soovib tehingu teha kaugtõestamise teel. See muudatus soodustab pigem virtuaalsete kanalite kasutamist, muudab teenuse tarbimise mugavamaks ja kättesaadavamaks, sest sobiva aja leidmine on lihtsam. Ühtlasi hoiavad inimesed kaugtõestamist kasutades kokku sõidukulusid.

Kaugtõestamise teel tehtud notariaalsete tehingute arv on aastatega kasvanud ja suurenenud on kaugtõestamise teel tehtud tehingute osakaal ametitoimingute koguarvust (vt eelnõu § 1 punkti 1 selgitust ja tabelit 6). Näiteks tehti 2023. aastal kõigist notariaalsetest tehingutest kaugtõestamise teel 16,63%. Praegustele andmetele tuginedes võib eeldada, et vastav suhtarv kasvab edaspidi veelgi.

¹¹¹ Mõjude kalkuleerimisel arvutati tehnovõrgu või -rajatisega seotud toimingu tasuks 75 eurot ja reaalservituudiga seotud toimingu tasuks 238 eurot. Isiklike kasutusõiguste arvuks saadi 2400, millest 50% puhul arvestati, et need on tehnovõrgu või -rajatise jaoks isikliku kasutusõiguse seadmise tehingud, mille tasu on 75 eurot, ja 50% puhul arvestati, et tegemist on isikliku kasutusõiguse seadmise tehinguga, mille tasu on 120 eurot. Mõju ei ole lisatud joonisel 6 ja 7 näidatud mõjude hulka, vaid on arvestatud eraldi mõjuna. Küll aga on mõju arvestatud joonisel 8 näidatud kogumõju puhul.

¹¹² Notarite ametitoimingute statistikast ei ole võimalik eristada, kas tegemist on füüsilise või juriidilise isiku volikirjaga.

Samuti mõjutab ühte osa sihtrühmast, füüsilisest isikust laenuvõtjaid, positiivselt eluasemelaenu refinantseerimise protsessis makstava notari tasu vähendamine. Eesti Panga teemapaberi andmetel viidi 2023. aastal ühest pangast teise kokku 361 eluasemelaenu, mis viitab sellele, et eluasemelaenu refinantseerimist on praegu veel vähe. Notari tasude teatav vähendamine loob soodsa aluse selleks, et inimesed oleks enam motiveeritud otsima paremaid pakkumisi ja viima oma laenu soodsamatel tingimustel teise panku üle. Laenu refinantseerimine on vabatahtlik, kuid teatud juhtudel võib see aidata ennetada makseraskusi ja tagada võetud kohustuste õigeaegset tasumist. Samas on laenu refinantseerimise käigus võimalik kokku leppida paremates laenutingimustes, mis võib kaudselt mõjutada inimeste üldiselt majanduslikku toimetulekut. Lisaks võivad laenutingimused muutuda ajas soodsamaks, kui konkurents laenuturul suureneb. Seega võib eluasemelaenu refinantseerimisega kaasnevate tehingukulude (sh notari tasu) vähendamine mõjutada kaudselt eluasemelaenu võtvate inimeste majanduslikku toimetulekut.

Kokkuvõtteks. Kuigi sihtrühm on suur, on mõju avaldumise sagedus väike. Mõju ei ole intensiivne, sest Eesti elanikud ei käi notaris sagedasti (notariaalseid toiminguid ei tehta igal aastal). Notariteenus jääb kättesaadavaks ja ka edaspidi toimub väiksemate ja sotsiaalselt tundlike ametitoimingute osutamine osaliselt kallimatest tehingutest, sealhulgas kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu arvelt.

Põhjendatud juhtudel on sotsiaalselt oluliste tehingute tegemisel võimalik rakendada ka notari tasu maksmisel pehmendavaid meetmeid: taotleda notari tasu maksmist osade kaupa või taotleda notari tasu maksmisest osalist või täielikku vabastust. Praktikast on aastatel 2021–2023 notari tasu maksmisest vabastamiste arv jäänud alla 40 juhtumi. Notari tasu maksmisest vabastamiste kogusumma on jäänud alla 4000 euro.¹¹³ Seega saab öelda, et seni on notari tasust vabastamisi olnud alla 1% kõikidest ametitoimingutest.¹¹⁴ Notarite sõnul ei ole kliendid seni tasu suuruse üle kurnud ega ole ka teada, et notariaaltoiming oleks ära jäänud üksnes notari tasu tõttu. Vaata ka joonist 1 (tarbijahinnaindeksi muutumine aastatel 2010–2023, võrreldes 2009. aastaga)¹¹⁵.

II sihtrühm – notari teenuse kasutaja: juriidiline isik

RIK-i andmetel osales 2023. aastal notarite juures tehingus 26 834 juriidilist isikut. Juriidilisi isikuid on äriregistri andmetel kokku 358 258.¹¹⁶ Seega käis kõikidest äriregistrisse kantud juriidilistest isikutest 2023. aastal notari juures 7%.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Ettevõtlusele avaldab notari tasude tõstmine samasugust mõju kui füüsilistele isikutele – muudatuse sihtrühm on kõik juriidilised isikud, kuid mõju avaldumise sagedus sõltub juriidilise isiku vajadusest notari teenuse järele.

Tabelis 19 on näidatud äriühingutega seotud ametitoimingute arv 2022. ja 2023. aastal. Neist ülekaalukalt, ligikaudu 9000 korral aastas, tõestasid notarid hooneühistu liikmesuse, osaühingu osa, aktsia, samuti muu äriühingu osa- või sissemakse võõrandamise, koormamise või rentimise tehinguid.

¹¹³ Notarite ametitoimingute koguarv oli aastatel 2021–2023 suurusjärgus 279 295 – 334 261.

¹¹⁴ Andmed pärinevad Notarite Koja tegevuse aruannetest.

¹¹⁵ Lk 3.

¹¹⁶ Äriregistri andmed, https://ariregister.rik.ee/est/statistics/charts/chart_company_all/2023.

Tabel 19. Äriühingutega seotud ametitoimingute arv 2022–2023

Äriühingutega seotud ametitoimingute arv 2022–2023		
Ametitoiming	2022. aasta	2023. aasta
hooneühistu liikmesuse, osaühingu osa, aktsia, samuti muu äriühingu osa- või sissemakse võõrandamise, koormamise või rentimise tehingu tõestamine	8739	8759
eraõigusliku juriidilise isiku asutamistehingu tõestamine	1524	1157
eraõigusliku juriidilise isiku ühinemistehingu tõestamine	886	842
eraõigusliku juriidilise isiku jagunemistehingu tõestamine	291	319
eraõigusliku juriidilise isiku ümberkujundamistehingu tõestamine	22	15
Kokku	11462	11092

Tabelisse 20 on koondatud äriühingutega seotud ametitoimingute eest võetava notari tasu muudatuse mõju maakondadele 2023. aasta näitel. Enim tehti äriühingutega seotud ametitoiminguid Harjumaal (72,25% kõigist äriühingutega seotud ametitoimingutest) ja nende toimingute eest saadi notari tasusid ligikaudu 330 000 eurot. Muudatuse tulemusena on prognoositav uus tasu sama arvu ja liigi tehingute korral Harjumaal ligikaudu 2,1 miljonit eurot.

Kuna äriühingutega seotud ametitoimingute tasude muudatus mõjutab peale notarite ka juriidilisi isikuid, on tabel 20 esitatud juba käesoleva punkti II sihtrühma (juriidiline isik) juures. Muudatuste prognoositav mõju notarite käibe tuleneb notari tasude tõusust. Kõrgemat tasu maksavad tehinguosalised, sealhulgas juriidilised isikud.

Äriühingutega seotud ametitoimingute tasude tõstmine ei ole küll regionaalse mõjuga ja muudatuse tõttu ei suurene oluliselt väiksemate piirkondade notarite käive, kuid muudatuse tulemusena väheneb vahe äriühingutega seotud notariaaltoimingute omahinna ja nendelt laekuvate tasude vahel. Juriidiliste isikute registreerimise asukoha võib vabalt valida ja teadaoleva praktika kohaselt tehakse äriühingutega seotud toiminguid valdavalt Harjumaa notarite tööpiirkonnas. Seega suureneb tasude tõstmisega enim Harjumaa notarite käive. Näiteks Tallinnas registreeritud ettevõtted deklareerisid 2024. aasta märtsis käibe summas 4,3 miljardit eurot, Tartus registreeritud ettevõtted aga 460 miljonit eurot.

Tabel 20. Äriühingutega seotud ametitoimingute eest võetava notari tasu muudatuse mõju maakondades tegutsevatele notaritele 2023. aasta näitel

Maakond	2023. a ametitoiminguid	Kehtiv tasu	Uus tasu	Tasu kasv	Notari tasu kasvu regionaalne jaotus %
		€			
Harju	7921	329 499,30	2 131 310,00	1 801 810,70	72,25%
Hiiu	21	938,70	5250,00	4 311,30	0,17%
Ida-Viru	767	3 324,70	203 140,00	169 615,30	6,80%
Jõgeva	31	1 385,70	7750,00	6364,30	0,26%
Järva	103	4 579,80	27 450,00	22 870,20	0,92%
Lääne	119	4 829,40	31 960,00	27 130,60	1,09%
Lääne-Viru	200	9 129,00	53 660,00	44 531,00	1,79%
Põlva	62	2 747,10	16 010,00	13 262,90	0,53%
Pärnu	567	22 560,00	145 320,00	122 760,00	4,92%
Rapla	117	5 007,90	30 790,00	25 782,10	1,03%
Saare	149	6 538,80	38 440,00	31 901,20	1,28%
Tartu	786	34 197,90	204 490,00	170 292,10	6,83%

Valga	57	2 426,40	14 420,00	11 993,60	0,48%
Viljandi	125	5 512,80	32 970,00 €	27 457,20	1,10%
Võru	67	2 994,90	16 750,00	13 755,10	0,55%
Kokku	11 092	465 872,40	2 959 710,00	2 493 837,60	

Vaata ka käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsilised isikud) avalduva mõju kirjelduses toodud andmeid tehinguväärtusest sõltuvate ja tehinguväärtusest mittesõltuvate notari tasude muudatuse kohta (joonised 6 ja 7)¹¹⁷ ning andmeid isikliku kasutusõiguse ja servituudiga seotud toimingute kogumõju ja volikirjade kogumõju kohta¹¹⁸. Muudatuste prognoositav mõju notarite käibele tuleneb notari tasude tõusust, mille maksavad tehinguosalised, sealhulgas osaliselt ka juriidilised isikud.

Võimaliku ebasoovitava mõjuna tuleb hinnata, kas tasude tõus võiks mõjutada majanduskeskkonda selliselt, et juriidiliste isikutega seotud ametitoiminguid hakatakse notari juures tegema senisest vähem või neid lükatakse edasi, mistõttu võiks juriidilistel isikutel tekkida probleeme.

Kuigi juriidilistele isikutele ei ole ette nähtud notariaalseid kulusid leevendavat meedet, on teatud toimingute korral võimalik valida e-äriregistri portaali ja notari vahel. Näiteks on äriühingut võimalik nii praegu kui ka edaspidi asutada e-äriregistri portaalis. Äriseadustiku muutmise seadusega, mis jõustus 2020. aasta 1. augustil, muudeti äriseadustikku selliselt, et kui osaühingu osakapital on vähemalt 10 000 eurot ja täielikult sisse makstud, võib põhikirjaga loobuda notariaalse tõestamise vormist ja näha ette, et osa võõrandamise käsutustehing tehakse vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.¹¹⁹ Odavamate iseseisvate lahenduste kasutamisel on pikemas perspektiivis aga äriühingutele pigem positiivne mõju. Juhul kui on aga soov kasutada mugavusteenusena notari abi, on igati mõisteta, et makstakse ka õigusteenusele kohast hinda.

Mittetulundusühingu asutamislepingu ja põhikirja tõestamine, samuti mittetulundusühingu koosoleku protokollide tõestamine on kindla tasumääraga ametitoimingud, mis on ka praegu madalama tasuga kui teistele juriidilistele isikutele samade toimingute tegemine¹²⁰. Nimetatud tasu ning tasu maksimum- ja miinimummäär tõusevad ligikaudu 70% (vt tabel 13). Seega on võimalik ebasoovitav mõju majanduskeskkonnale pigem vähene. Lisaks on kaugtõestamise tasu kaotamisel väike positiivne mõju ka juriidilistele isikutele, kes samuti teevad kaugtõestamise teel tehinguid ja edaspidi selle eest eraldi maksuma ei pea.

Eelnõuga tehtav muudatus, millega vähendatakse laenu refinantseerimise protsessis makstavat notari tasu, võib teatud määral elavdada pankadevahelist konkurentsi laenuturul¹²¹. Arvestades, et eluasemelaenu refinantseerimine teises pangas võiks olla Eesti Panga hinnangul sagedasem, aitab notari tasu komponendi vähendamine laenu refinantseerimise hinnas kaasa sellele, et inimesed oleks enam motiveeritud otsima paremaid pakkumisi ja viima oma laenu soodsamatel tingimustel üle teise pank. Eesti Panga teemapaberis¹²² on märgitud, et „kuigi pangandussektori kasumlikkus on laenupakkumisevõime ja finantsstabiilsuse seisukohast tähtis, tuleks siiski vältida olukorda, kus laenude kõrgem hind kahjustab majanduse

¹¹⁷ Lk 52.

¹¹⁸ Lk 53.

¹¹⁹ Äriseadustiku muutmise seadus (osa võõrandamine) § 1 p 4. RT I, 17.03.2020, 1.

<https://www.riigiteataja.ee/akt/117032020001>.

¹²⁰ NotTS-i § 31 punkt 24.

¹²¹ [Pangandus ja krediit | Finantsinspeksioon](#). Eestis tegutseb 9 krediitiasutust ja 5 välisriikide krediitiasutuste filiaali.

¹²² Eesti Panga teemapaber 1/2024 „Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul“, lk 1.

konkurentsivõimet ja kasvu“. Seega võib pangaklientide kasvav mobiilsus krediidiastutuste kasumile ka ebasoodsat mõju avaldada, kuna konkurents langetab hindu turul.

Kokkuvõtteks. Äriühingutega seotud toimingute notari tasude tõusul ja notari mitmesuguste muude tasude tõusul, mida juriidilised isikud oma majandustegevuse raames tehtavate tehingute eest tasuvad, ei ole olulist mõju ettevõtete majandustegevusele. Notar hakkab äriühingutega seotud toimingute eest saama tasu võrdeliselt tehtava töö mahuga. Ettevõtete müügitulu oli 2024. a I kvartalis kokku 19,6 miljardit eurot¹²³. Olenevalt käibe suurusest võib äriühingutega seotud toimingute tasude tõus rohkem mõjutada mikro- ja väikeettevõtjaid. Äriühingutega seotud toimingute tasud on püsivad muutumata kujul üle kümne aasta. Kümne aasta jooksul on tarbijahinnaindeks kasvanud 50,9% ning SKP jooksevhindades ühe elaniku kohta 80%¹²⁴.

III sihtrühm – notarid

Eestis on 15 notari tööpiirkonda, kus 2024. aasta seisuga töötab kokku 86 notarit, kellest 43 on ametisse nimetatud Harjumaa tööpiirkonda ning ülejäänud teistes tööpiirkondades.¹²⁵

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatusega kaasnev mõju sihtrühmale on positiivne, kuna muudatuse tulemusena suureneb notari teenistus, mis omakorda võimaldab notaril oma ametit jätkusuutlikult pidada ka väljaspool Eesti suuremaid linnu.

Käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsiline isik) avalduva mõju kirjelduse juures on esitatud joonis 6, mille kohaselt prognoositakse tehinguväärtusest sõltuvate täistasude tõusmisel käibe kasvu ligikaudu 4 miljonit eurot. Protsentuaalselt suurimat mõju käibele on oodata Ida-Virumaal (76,5%) – käibe tõus ligikaudu 300 000 eurot, Jõgevamaal (63,7%) – käibe tõus ligikaudu 35 000 eurot, Valgamaal (57,2%) – käibe tõus ligikaudu 45 000 eurot, ja Hiiumaal (53,8%) – käibe tõus ligikaudu 22 000 eurot.

Käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsiline isik) avalduva mõju kirjelduse juures on esitatud ka joonis 7, mille kohaselt prognoositakse kindla tasumääraga toimingute tasude tõusmisel käibe kasvu samuti ligikaudu 4 miljonit eurot. Protsentuaalselt suurimat mõju käibele on oodata Ida-Virumaal (74%) – käibe tõus ligikaudu 350 000 eurot, Lääne-Virumaal (70%) – käibe tõus ligikaudu 150 000 eurot, Põlvamaal (70%) – käibe tõus ligikaudu 58 000 eurot, ja Valgamaal (70%) – käibe tõus ligikaudu 56 000 eurot.

Samuti on käesoleva punkti I sihtrühmale (füüsilised isikud) avalduva mõju kirjelduses toodud andmed isikliku kasutusõiguse ja servituudiga seotud toimingute kogumõju ja volikirjade kogumõju kohta notarite käibe.¹²⁶

Käesoleva punkti II sihtrühmale (juriidilised isikud) avalduva mõju kirjelduses on toodud ka äriühingutega seotud ametitoimingute eest võetava notari tasu muudatuse mõju notarite käibe. Tasude tõus toob Harjumaa notarite käibe (ligikaudu pooled kõigist notaritest) lisaks 1,8 miljonit. Teistes maakondades tehti äriühingutega seotud toiminguid oluliselt vähem – nende protsent jääb 0,17% ja 6,83% vahele (vt tabel 19).

¹²³ Statistikaameti andmed, https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_ettevetete-majandusnaitajad_ettevetete-tulud-kulud-kasum_luhiajastatistika/EM041/table/tableViewLayout2.

¹²⁴ Statistikaameti andmed, https://andmed.stat.ee/et/stat/majandus_rahvamajanduse-arvepidamine_sisemajanduse-koguprodukt-skp_pehilised-rahvamajanduse-arvepidamise-naitajad/RAA0013/table/tableViewLayout2.

¹²⁵ Notarite Koja veebilehel peetakse notarite nimekirja, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri>.

¹²⁶ Lk 53.

Arvestades, et äriühingutega seotud tasud kallinevad, sealhulgas hakatakse tehinguväärtust arvutama üleantava vara väärtuse järgi, on põhjendatud eeldada, et osa kliente liigub notari juurest ära ja seetõttu väheneb notaris tehtavate äriühingutega seotud ametitoimingute arv. Näiteks, juriidilise isiku asutamisi võidakse sagedamini hakata tegema ise elektroonilises e-äriregistri portaalis.¹²⁷

Notarite käibelev avaldab mõju ka kaugtõestamise tasu kaotamine. Muudatuste kohaselt ei võeta kaugtõestamise teel tehtava notariaalse tehingu eest enam 20-eurost lisatasu (vt eelnõu § 1 punkti 1 selgitust).

Järgnevalt on tabelis 21 esile toodud, kuidas jagunevad kaugtõestamise teel tehtud toimingud maakonniti nii arvuliselt kui ka protsentuaalselt ja kui suur oli kaugtõestamise eest saadud tasu maakondade kaupa.

Tabel 21. Kaugtõestamise teel tehtud ametitoimingute arv ja nende osakaal ning kaugtõestamise eest saadud tasu maakonniti

Kaugtõestamise tasu kokku			
Maakond	Kaugtõestamiste koguarv 2023	Protsent koguarvust	Kaugtõestamise tasu kokku
Harju maakond	28 702	61,79%	574 040 €
Hiiu maakond	427	0,92%	8 540 €
Ida-Viru maakond	1 387	2,99%	27 740 €
Jõgeva maakond	378	0,81%	7 560 €
Järva maakond	852	1,83%	17 040 €
Lääne maakond	1 083	2,33%	21 660 €
Lääne-Viru maakond	1 096	2,36%	21 920 €
Põlva maakond	353	0,76%	7 060 €
Pärnu maakond	2 207	4,75%	44 140 €
Rapla maakond	476	1,02%	9 520 €
Saare maakond	950	2,05%	19 000 €
Tartu maakond	6 301	13,56%	126 020 €
Valga maakond	428	0,92%	8 560 €
Viljandi maakond	1 094	2,36%	21 880 €
Võru maakond	720	1,55%	14 400 €
Kokku	46 454	100,00%	929 080 €

Lisaks avaldab notarite käibelev mõju laenu refinantseerimise protsessi käigus makstava notari tasu vähendamise. Eesti Panga teemapaberi andmetel viidi 2023. aastal teise pankka üle 361 eluasemelaenu.¹²⁸ 2023. aastal tehti notari juures kokku 66 551 kinnisvaratehingut, millest 361 tehingut moodustab 0,5%. Arvestades, et 2023. aastal tehti 51% kinnisvaratehingutest Harjumaa ja 16% Tartumaa tööpiirkonnas ning nendes piirkondades on ka laenusummad suuremad, võib eeldada, et suurem mõju notarite sissetuleku vähenemise näol avaldub eelkõige nendes maakondades. Keskmise suurusega hüpoteekide üleandmise näitel väheneks notarite käive Harjumaal suurusjärgus 12 000 eurot ja Tartumaal 3500 eurot. Samas arvestades, et suur osakaal kinnisvara tehingutest sõlmitakse Harjumaal, siis refinantseerimiste mahu kasvamine

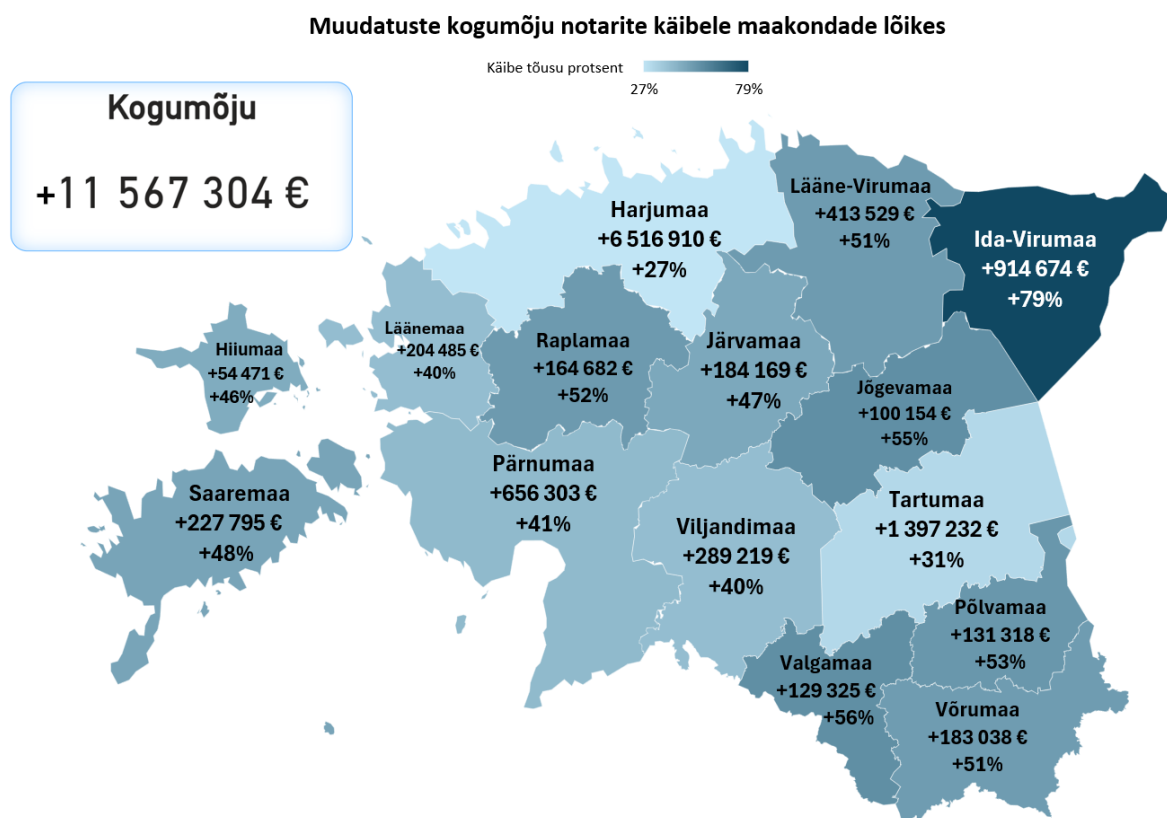
¹²⁷ Riigilõiv osaühingu registrisse kandmise eest on 200 eurot. Kui osaühingut soovitakse asutada elektrooniliselt kiirmenetlusega e-äriregistri portaali kaudu, on riigilõiv 265 eurot. Riigilõivu on hiljem võimalik kanda loodud osaühingu asutamiskuludesse. Osaühingu asutamisel notari juures tasutakse lisaks registritoimingute eest tasutavale riigilõivule ka notari tasu. Teave on kättesaadav aadressil <https://www.eesti.ee/et/ettevotlus/ettevotte-loomine/osauchingu-asutamine>.

¹²⁸ Eesti Panga teemapaber 1/2024 „Pankadevaheline konkurents Eesti laenuturul“, lk 23.

võib mõjutada ka notarite tehingute arvu, mis omakorda suurendab nende käivet. Samas, tööpiirkondades, kus hüpoteegid on väiksemad, on mõju notarite käibele positiivne, kuna tehingu arvelt tulevikus saadav notari tasu on suurem kui kehtiv notari tasu. Lisaks, kui laenu refinantseerimiste maht suureneb soodsama tasu tõttu, tõuseb notaris tehtavate refinantseerimistehingute arv ja seega ka notarite käive.

Joonisel 8 on esitatud eelnõuga ajakohastatavate notari tasude tõstmise prognoositav kogumõju¹²⁹ tervele notariaadi käibele ja mõju protsentuaalne jagunemine maakondade kaupa. Sealjuures on kogumõjust välja arvatud kaugtõestamise tasu, mida eelnõu muudatuste kohaselt edaspidi ei laeku. Prognoosi aluseks on 2023. aasta ametitoimingute andmed, mille kohaselt on muudatuste eelduslik kogumõju notarite käibele ligikaudu 11,6 miljonit eurot¹³⁰. Prognoosi kohaselt avaldub suurim mõju Ida-Virumaal – 79% (käibele lisandub u 900 000 eurot), ligikaudu 50% mõju on Lääne-, Viru-, Jõgeva-, Põlva-, Järva-, Rapla-, Valga- ja Võrumaal ning saartel (keskmiselt lisandub käibele u 180 000 eurot). Viljandi-, Pärnu-, Lääne- ja Tartumaal jääb mõju 30% ja 40% vahele (keskmiselt lisandub käibele u 700 000 eurot).

Mõju Harjumaal on 27% (u 6,5 miljonit eurot). Siinkohal on oluline märkida, et ligikaudu pooled Eesti notaritest (43 notari 86-st) on ametisse nimetatud Harjumaa piirkonda.



Joonis 8. Notari tasude süsteemi ajakohastamise prognoositav kogumõju notarite käibele 2023. aasta andmete põhjal

Prognoositav kogukäibe tõus jaguneb 86 notari vahel. Keskmiselt võib ühe notari käibe tõusuks prognoosida aastas ligikaudu 130 000 eurot, millelt omakorda tasutakse riiklikke makse. Täpne mõju oleneb aga nii notari tööpiirkonnast kui ka töömahust ja sellest, milliseid ametitoiminguid tehakse.

¹²⁹ Kogumõju leidmiseks on eelnevalt eraldi arvatatud tehinguväärtustest sõltuvate ametitoimingute tasude mõju, kindla tasumääraga ametitoimingute tasude mõju, äriühingutega seotud toimingute tasude mõju ning isikliku kasutusõiguse ja servituudi seadmise tasud. Kogumõjust on maha võetud kaugtõestamise teel saadud tasud.

¹³⁰ Tegemist on prognoosiga ja muudatuse täpset kogumõju, sh muutusi riigi majanduses ja inimeste käitumises, ei ole notari tasude kontekstis võimalik lõpuni ette näha.

Notari tasusüsteemi ajakohastamine aitab kaasa sellele, et notari tööga saadav tulu kataks büroo ülalpidamisega seotud kulud (üür, kommunaalkulud, valveteenus, büroo nüüdisaegsena hoidmise kulud, kvaliteetse kaugtöestamise teenuse pakkumiseks vajalike tehniliste lahenduste kulud jms); töötajate ja notari palgafondi; ametikindlustuse ja büroo kindlustamisega kaasnevad kulud ja Notarite Kojale makstava kohustusliku liikmemaksu. Lisaks peab notaril olema võimalus panna osa notari tasudest saadud rahast kõrvale juhuks, kui notari ametitoimingute arv majanduslikel või muudel põhjustel olulisel määral langeb, et tagada jätkusuutlik toimimine ka rasketel aegadel.

IV sihtrühm: Notarite Koda

Notarite Koda on avalik-õiguslik juriidiline isik, mis on asutatud notariaadiseaduse alusel notarite ühendamise eesmärgil. Notarite Koda liikmeteks on kõik ametisse nimetatud notarid.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatusega kaasnev mõju on positiivne.

2023. aastal oli notarite kogukäive 35 715 892 eurot. Notari tasu süsteemi ajakohastamine suurendab notarite käivet. Eeldusel, et notarite ametitoimingute arv oluliselt ei vähene, suureneb kogu notariaadi käive hinnanguliselt ligikaudu 11,5 miljoni eurot. Kehtiva põhikirja kohaselt tasutakse Notarite Kojale liikmemaksu 5% igakuiselt käibelt (rakenduvad ka mõned erisused). Notarite Koda liikmemaksust saadav potentsiaalne eelarve jääb suurusjärku 2 miljonit eurot. Näiteks, 2023. aastal sai Notarite Koda oma liikmetelt kohustuslike maksetena 1 501 377 eurot. Muudatuste tulemusena suureneb Notarite Kojal liikmetelt saadav tasu, mis omakorda võimaldab arendada nii notarite tööks vajalikke e-teenuseid kui ka notariaadi tööd tervikuna.

Eelnõuga tehtavatest muudatustest hoolimata ei saa siiski tagada, et Notarite Koda eelarve on liikmemaksu praeguse korralduse juures edaspidi piisav. Selle riski maandamiseks saab Notarite Koda analüüsida võimalusi liikmemaksude korra kehtestamiseks. Eelnõuga nähakse ette, et Notarite Koda koosolek võib vajadusel kehtestada liikmemaksu tasumise erisused vastavalt notari tööpiirkonnale või ametitoimingute ja teenuste eest notarile makstud tasule. Kehtiva liikmemaksu määra muutmiseks on vajalik notarite enamuse osavõtt koosolekust¹³¹.

Notari tasude ajakohastamisega kaasneb Notarite Kojale vajadus uuendada notarite tööks kasutatavat infosüsteemi. Arendus ja sellega kaasnev kulu on vajalik, et olla valmis arveldama uute tasudega. Muudatusega kaasneva arendusvajaduse mõju on ühekordne ega eelda kulukat investeeringut. Tegemist on ühekordsete kuludega, millele puudub alternatiiv.

6.2. Kavandatav muudatus II: pärimisregistri üleandmine Notarite Kojale

I sihtrühm – notari teenuse kasutaja

¹³¹ NotS-i § 48 lg 2 punkti 5 kohaselt võib ainult Notarite Koda koosolek otsustada notarite poolt Notarite Kojale tehtavate maksete suuruse kehtestamise ja NotS-i § 47 lõike 6 kohaselt on koosolek otsustusvõimeline, kui sellel on esindatud vähemalt 2/3 Notarite Koda liikmetest.

Pärimisregistri andmetega¹³² on võimalik tutvuda kõigil Eesti inimestel Notarite Koja iseteenindusportaali kaudu tasuta või notari juures kohapeal (lisandub notari tasu). Pärimisregistri kasutamise sagedus varieerub olenevalt inimeste vajadusest registris oleva teabe järele.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – leibkondade toimetulek, majanduslikud otsused, ligipääs toodetele ja teenustele

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Pärimisregistri vastutava töötaja rolli üleminek Justiitsministeeriumilt Notarite Kojale ei ole registri kasutajatele tajutav muutus. Pärimisregistri teenused on neile ka edaspidi harjumuspäraselt kättesaadavad.

II sihtrühm – notarid

Eestis on 15 notari tööpiirkonda, kus 2024. aasta seisuga töötab kokku 86 notarit.¹³³

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Pärimisregistri vastutava töötaja rolli üleminek Justiitsministeeriumilt Notarite Kojale ei ole notarite jaoks tajutav muutus. Notarid on pärimisregistri andmeandjad, kes kasutavad pärimisregistrit igapäevases töös kannete tegemisel. Pärimisregistri üleminekuga notaritele täiendavaid kohustusi ei kaasne. Pärimisregistri teenused on notaritele ka edaspidi harjumuspäraselt kättesaadavad.

III sihtrühm – Notarite Koda

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Pärimisregistri soetusmaksumus oli 228 571,17 eurot ja hetkeseisuga on jääkmaksumus 0 eurot. Pärimisregistri põhimääruse § 1 lõike 1 kohaselt on pärimisregister andmekogu, sama määruse § 21 lõike 4 kohaselt on pärimisregistril keskmine (M) turbeaste ja turvaklass K2 T2 S2¹³⁴. Pärimisregistrit arendab, hooldab ja majutab RIK.

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 16. detsembri 2022. a määruse nr 101 „Eesti infoturbestandard“¹³⁵ § 1 lõike 1 kohaselt järgib teenuse osutaja võrgu- ja infosüsteemi turvalisuse tagamiseks Eesti infoturbestandardit (edaspidi *E-ITS*) ja rakendab sellest tulenevaid turvameetmeid. Selle määruse lisa 3 „Auditeerimisjuhendi“ punkti 10.1 kohaselt viiakse *E-ITS*-i põhiaudit läbi iga kolme aasta tagant. Küberturvalisuse seaduse § 3 lõike 4 punkti 1 kohaselt kohaldatakse küberturvalisuse seaduses sätestatud ka andmekogu vastutavale töötajale.

Pärimisregistri põhimääruse § 3³ lõike 4 kohaselt kannab pärimisregistri ülalpidamis-, hooldus- ja arenduskulud ning auditeerimisega seotud kulud Notarite Koda. Viimane pärimisregistri audit tehti 2022. aastal vastavalt infosüsteemide kolmeastmelise etaloniturbesüsteemi (edaspidi *ISKE*) rakendamise juhendile. Järgmise auditi peab tegema hiljemalt 2025. aastal. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 16. detsembri 2022. a määruse „Eesti infoturbestandard“ lisa 3 „Auditeerimisjuhend“ kohaselt on *E-ITS*-i auditi eesmärk hinnata, kas auditeeritava

¹³² Pärimisregistrist saab järgmist infot: kas inimene on teinud testamendi (sh koduse testamendi, kui sellest on pärimisregistrile teada antud) või pärimislepingu; kas pärandvara suhtes on rakendatud hoiumeetmeid; kas on algatatud pärimismenetlus; kas on tõestatud pärimistunnistus; kas on tõestatud pärandvara ühisusest osa võõrandamise tehinguid.

¹³³ Notarite Koja veebilehel peetakse notarite nimekirja, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri>.

¹³⁴ K – käideldavus; T – terviklus ja S – konfidentsiaalsus.

¹³⁵ [RT I, 30.01.2024, 7.](#)

organisatsiooni infoturbe halduse süsteem ja selle raames rakendatud meetmed on vastavuses dokumendiga „E-ITS. Nõuded infoturbe halduse süsteemile“ ning on piisavad organisatsiooni äriprotsesside kaitseks ja organisatsiooni eesmärkide täitmiseks.

Kuivõrd E-ITS-i rakendamise praktika on alles välja kujunemas ja praegu on auditeerimise teenuse osutajaid vähe, ei ole võimalik sellega kaasnevat võimalikku kulu prognoosida. Lisaks auditeerib E-ITS kõiki äriprotsesse tervikuna, mitte üksnes andmekogusid eraldi. Pärimisregistri põhimääruse kohaselt kannab auditeerimise kulud Notarite Koda, seega pärimisregistri üleandmisega talle uusi kohustusi ei tule.

Pärimisregister antakse Notarite Kojale üle 2025. aasta teises pooles. Kuivõrd pärimisregister läheb üle Notarite Kojale (st Notarite Koda on edaspidi Justiitsministeeriumi asemel vastutav töötleja), kaovad ära riigi kulud registri ülalpidamiseks ja Notarite Koda kannab kõik registriga seotud kulud. RIK-i andmetel jäävad pärimisregistri ülalpidamisega seotud kulud suurusjärku 150–200 eurot kuus, millele lisandub käibemaks.

Registri üleminekul Notarite Kojale jäävad kojal püsima haldamiskulu ja perioodilised kulud seoses registri auditeerimise kohustusega. Vajaduse korral lisandub üksikuid kulusid seoses registri arendamisega ja mõningast töökoormust arenduste tellimisega.

Abieluvararegistrisse kande tegemisel võetakse NotTS-i § 31 punktide 14⁸ või 14⁹ alusel eraldi notari tasu (kooselulepingu sõlmimise ja lõpetamise korral hõlmab tasu ka abieluvararegistrisse kande tegemist). Nimetatud tasud on kehtestatud muu hulgas abieluvararegistri ülalpidamise kulude katteks. NotTS-i § 31³ lõike 1 kohaselt ei võeta ametitoiminguga seotud pärimisregistri kande tegemise eest eraldi tasu ehk pärimismenetlusega seotud ametitoimingu tegemisel on notari tasuga hõlmatud ka asjakohase kande tegemine pärimisregistrisse. Pärimismenetlusega seotud toimingud on alla notariteenuse omahinna. Pärimisregistri ülalpidamisega seotud kulud kaetakse liikmemaksuna laekuva tulu arvelt. Notarite Koda kannab juba praegu pärimisregistriga kaasnevaid kulusid, seega seoses registri üleandmisega kulud lähiajal ei suurene. Kui pärimisregistrit on vaja arendada, on Notarite Kojal võimalik kasutada selleks otstarbeks enda eelarvest eraldatud raha või taotleda rahastust Euroopa Liidu struktuurifondist, nagu seda tehti e-notari ja kaugtõestamise projekti arendamiseks.

2023. aastal oli notarite kogukäive 35 715 892 eurot. Eeldusel, et notarite ametitoimingute arv märkimisväärselt ei vähene, suureneb kogu notariaadi käive hinnanguliselt ligikaudu 11 miljonit eurot. Kehtiva põhikirja kohaselt tasutakse Notarite Kojale liikmemaksu 5% igakuiselt käibelt. Notarite Koda liikmemaksust saadav potentsiaalne tulu jääb suurusjärku 2 miljonit eurot. Näiteks, 2023. aastal sai Notarite Koda liikmetasu 1 501 377 eurot, seega eelduslikult suureneb Notarite Kojal liikmetelt saadav tasu, mille arvelt on võimalik arendada e-teenuseid. Pärimisregister antakse vastutavale töötlemisele üle 2025. aastal.

Muudatuse mõju on väike, kuna Notarite Koda on juba praegu sisuliselt täitnud vastutava töötleja rolli ülesandeid ja kandnud pärimisregistriga kaasnevaid kulusid.

6.3. Kavandatav muudatus III: notari ametiaja ülempiiri seadmine (vanusepiir 70 aastat)

I sihtrühm – notarid ja notarikandidaadid

Notariametisse on 2024. aasta seisuga nimetatud 86 notarit. Lisaks on seitse notarikandidaati, kellel on kandidaaditeenistus läbitud. Muudatus puudutab kõiki ametis olevaid notareid ja ametikoha vabanemist ootavaid notarikandidaate. Muudatus puudutab ka notarikandidaate,

kellel on kandidaaditeenistus peatatud¹³⁶ ja kellel on kandidaaditeenistus pooleli. Arvestades kõigi vabade õiguselukutsete esindajate arvu kokku (1914)¹³⁷, on mõjutatud sihtrühm väike.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused, ettevõtluskeskkond ja ettevõtete tegevus, muu hulgas mõju kindla tegevusalaga seotud ettevõtete toimetulekule ja töökorraldusele

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatuse tulemusena on notaritele ette teada täpne aeg ehk vanus, millal nende ametitegevus lõpeb. Kindel teadmine võimaldab paremini kavandada nii oma ametitegevust kui ka büroo pidamist. Lisaks muutub notarite kohtlemine võrdsemaks – ametisoleku aeg lõpeb kindla vanuse saabudes kõigil samal ajal. Kuna pensioniikka jõudmine sõltub sünniaastast, siis praegu ei saabu pensioniiga igale notarile samas vanuses. Muudatuse tulemusena hakkab aga kõigile notaritele kehtima ühtne ametitegevuse lõppemise vanusepiir.

Praktikas on enamik notareid pärast pensioniea saabumist taotlenud ametiaja pikendamist. Praegu on ametiaega pikendatud üheksal notaril, kelle vanus jääb vahemikku 68,5–73,9 aastat. Muudatus mõjutab küll kõiki notareid, kuid alles vanusepiiri saabumisel, ametiaja lõpus.

Planeeritav muudatus ei põhjusta notarite käitumises olulisi muutusi ega too kaasa kohanemisvajadust, sest ka kehtiva korra kohaselt on võimalik pärast pensioniiga notari ametisoleku aega pikendada. Lisaks on notaritel edaspidi kindlus, et neil on võimalik notarina tööd teha kuni 70. eluaastani ja selleks ei pea taotlema ametiaja pikendamist pärast pensioniea saabumist. Juhul kui notar ei soovi 70. eluaastani ametitegevust jätkata, on NotS-i § 17 lõike 1 punkti 1 alusel võimalik notar tema enda soovil ametist vabastada.

Ebasoovitava mõjuna võib muudatus mõjutada neid notareid, kes sooviksid töötada kauem kui 70 eluaastat. Praeguse seisuga on neljal notaril pikendatud ametiaega üle 70. eluaasta. Notari ealine piir seatakse üksjagu kõrgemale kui praegune vanaduspensioniea ja notaritel võimaldatakse ilma lisataotlust esitamata töötada praegusest üldisest pensionieast kauem. Pärast 70. eluaastat on võimalik olla ka notari asendaja.¹³⁸ Kui edaspidi notar 70aastaselt vabastatakse ja samal ajal ei ole piisavalt notarikandidaate, kes saaksid vabanenud ametikohta täita, võib NotS-i § 20 lõike 4 kohaselt nimetada notari asendaja kuni üheks aastaks.

Joonisel 9 on esitatud ülevaade, kuidas jagunevad ametis olevad notarid vanuse järgi 2030. aastaks. Ülekaalus on vanuserühm 60–69 aastat. Praegu on seitse notarikandidaati, kellel on notarikandidaadi väljaõpe läbitud ja kes ootavad alatest aastatest 2009–2010 ametikohtade vabanemist. 2024. aasta sügisel lõpeb kolmel notarikandidaadil kandidaaditeenistus.¹³⁹ Joonisel 9 olevatest andmetest on näha ka seda, et järgmise 5–15 aasta jooksul vabastatakse muudatuse tõttu ametist peaaegu pool praegu ametis olevatest notaritest, mistõttu on lähiaastail tõsiselt vaja tegeleda notarite järelkasvuga.

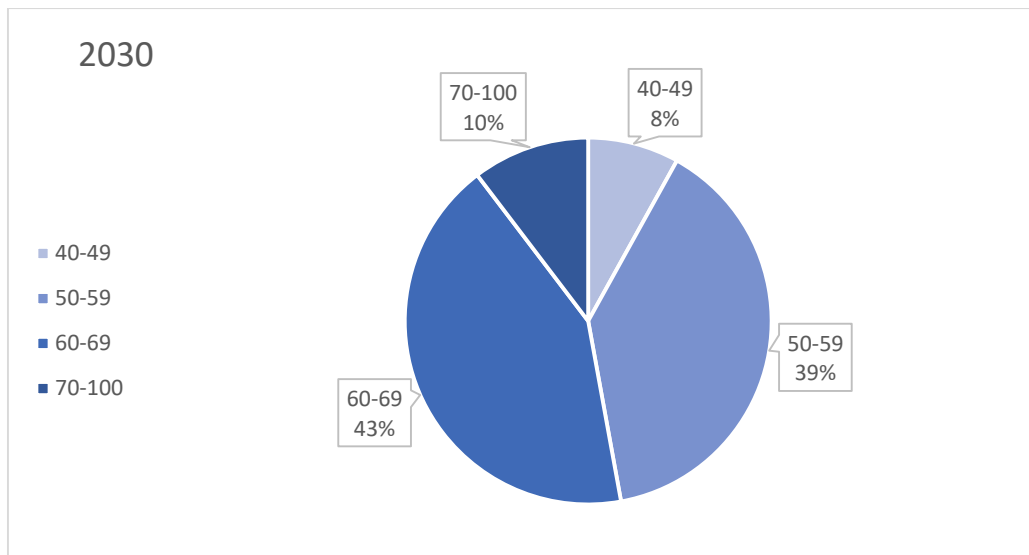
Muudatuse tulemusena paranevad siiski Notarite Koja võimalused hinnata uute notarite vajadust ja sellest lähtuvalt kavandada kandidaatide väljaõpet. Seega on võimalik tagada piisavat notarite järelkasvu ka lähima 10 aasta jooksul.

¹³⁶ NotS-i § 25 lg 3.

¹³⁷ 25.06.2024. a seisuga on pankrotihaldureid 85, kohtutäitureid 39, vandetõlke 109, advokaate 1136, patendivolinikke 50 ja juriste MTÜ Eesti Juristide Liidu liikmetena 488.

¹³⁸ NotS-i § 21 lg 1.

¹³⁹ Notarikandidaadi väljaõpe kestab kaks aastat ja lõpeb notarikandidaadi hindamisega. Pärast edukat hindamist kandidaaditeenistus peatub ning on võimalik ja teatud juhtudel ka kohustuslik kandideerida vabale notari ametikohale.



Joonis 9. Ametis olevate notarite vanuseline jagunemine 2030. aastal

Muudatuse tulemusena on ka notarikandidaatidel võimalik paremini prognoosida ametisse asumise võimalikku aega, kuna enam ei ole võimalik pärast pensioniea saabumist notari ametisoleku aega veel kuni kümne aasta võrra pikendada. Samas, muudatuse tulemusena pikeneb notari seaduses sätestatud ametisolekuaeg 70. eluaastani ja see võib lükata edasi notari ametikohtade vabanemist ja notarikandidaatide võimalikku ametisse asumise aega. Siiski ei kaasne muudatusega notarikandidaatide käitumises olulisi muutusi, kuna kehtiva korra kohaselt on ka praegu pärast pensioniea saabumist võimalik notari ametitegevust pikendada veel kuni kümme aastat ehk kuni 75-aastaseks saamiseni. Samuti ei tähenda ametisoleva notari tegevuse lõpetamine automaatselt kandidaadile võimalust notariametisse asuda, vaid justiitsminister otsustab, lähtudes õiguskäibe vajadusest, vaba ametikoha täitmiseks konkursi korraldamise. Ka seetõttu on notarikandidaatide kokkupuude muudatuste tagajärgedega harv, sest ametisolevad notarid lahkuvad ametist pigem harva.

Kokkuvõtteks. Muudatus on pigem positiivne, kuna notaritel kaob vajadus esitada ametiaja pikendamise taotlus ja edaspidi on notaritel kindel teadmine, millal ametiaeg lõppeb. Väljaõppe läbinud notarikandidaadil on võimalik tegutseda enne ametisse nimetamist muul erialal. Selle ainuke piirang tuleneb NotS-i § 25 lõikest 5, mille kohaselt on notarikandidaadil, kelle kandidaaditeenistus on peatatud, keelatud tegutseda kutsealal, millel tegutsemine on vastuolus notari kutse-eetika nõuetega või sõltumatu põhimõttega või muul viisil sobimatu notari ametiga. Eeltoodust lähtudes ei kaasne muudatusega notarikandidaatidele olulist ega negatiivset mõju.

II sihtrühm – Notarite Koda

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

NotS-i § 44 lõike 1 punkti 4 kohaselt on Notarite Koda üks eesmärke kandidaaditeenistuse korraldamine. Notarikandidaadi väljaõpe kestab kaks aastat ja lõpeb notarikandidaadi hindamisega.¹⁴⁰ Uus regulatsioon võimaldab Notarite Kojal paremini kavandada, mitu notarikandidaati teenistusse võetakse, ja planeerida selleks vajalikku raha.

Praegu on ootel seitse notarikandidaati ja eelduslikult läbivad veel kolm notarikandidaati selle aasta sügisel kandidaaditeenistuse. Arvestades, et eelnõu muudatuste tõttu on edaspidi

¹⁴⁰ NotS-i § 25 lg 2.

ametikohtade vabanemine paremini prognoositav, on Notarite Kojal siis lihtsam aegsasti kavandada notarite järelkasvu ja vabade ametikohtade täitmist.

III sihtrühm – Justiitsministeerium

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste asutuste korraldusele, muu hulgas mõju asutuste ülesannetele ja töökorraldusele, sealhulgas asutuse töökoormusele

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatuse tulemusena väheneb Justiitsministeeriumi töökoormus. Praegu hindab justiitsminister juhul, kui notar soovib pärast pensioniea saabumist ametisse jääda, kas õiguskäibe vajaduse rahuldamiseks on põhjendatud notari ametisoleku aja pikendamine ja kui palju seda teha tuleks.

Kui tulevikus on notari ametisoleku aja lõppemine konkreetse vanuse saabumisel seadusega kehtestatud, ei ole enam tarvis kaaluda pärast asjakohaste taotluste laekumist notari ametisoleku pikendamise vajadust ega valmistada ette põhjalikult kaalutud ja motiveeritud käskkirju. Kui notari ametisoleku aja pikendamine pärast pensioniea saabumist ei ole enam kaalutusotsus, vaid ametist lahkumine on seotud konkreetse vanusepiiri saabumisega, hoiab see ära ametisoleku aja pikendamise taotluse lahendamisega seotud vaidlusi, vähendades Justiitsministeeriumi töökoormust.

Notari ametisoleku aega pikendati 2022. aastal kahel korral, 2023. aastal kahel korral ja 2024. aastal kolmel korral. Kuna praegu ametis olevate notarite vanus aga ajapikku järjest pensionieale läheneb, on lähiaastatel varasemast rohkem oodata kokkupuudet notari ametisoleku pikendamisega. Näiteks täitub aastatel 2027–2028 pensioniiga kaheksal notaril.

Muudatus puudutab peamiselt Justiitsministeeriumi vabakutsete talituse ametnikku, kes tegeleb notariaadi valdkonnaga. Muudatuse tulemusena väheneb ametniku töökoormus. Lähtudes Justiitsministeeriumi töötajaskonna arvust (06.05.2024 seisuga 195 ametikohta), on mõju ministeeriumi töökoormusele väike.

Mõju Justiitsministeeriumi töökorraldusele on väike, kuna notarite pensioniikka jõudmist, selle tõttu ametisoleku pikendamise taotlemist ja käskkirja vormistamist tuleb ette harva. Kuna ametniku töökoormus ja vähesel määral ka Justiitsministeeriumi üldine koormus väheneb, on muudatusel Justiitsministeeriumile pigem positiivne mõju.

6.4. Kavandatav muudatus IV: volikirjade registri loomine

I sihtrühm – notarid

Eestis on 15 notari tööpiirkonda, kus 2024. aasta seisuga töötab kokku 86 notarit.¹⁴¹

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Uue andmekoguga saavad notarid tervikliku ülevaate notariaalselt tõestatud volikirjadest ja nende kehtivusest. Notariaalselt tõestatud volikirjad koondatakse ühte andmekogusse, mis võimaldab notaritel volikirjade tõestamise ja kehtetuks kuulutamise seotud ametitegevust lihtsamini korraldada. Notaritele luuakse e-notari keskkonda uued funktsionaalsused, mis

¹⁴¹ Notarite Koja veebilehel peetakse notarite nimekirja, <https://www.notar.ee/et/notarid/nimekiri>.

võimaldavad volikirjade registrisse kandeid teha ning sealt volikirju otsida ja volikirja juurdepääsuõigusi hallata.

Loodavasse andmekogusse sisestavad andmeid notarid. Selle võrra notarite töökoormus mõningal määral suureneb. Notarid hakkavad registrisse kandeid tegema e-notari kaudu, mis on notari igapäevane töövahend. Seal on registrikande jaoks vajalikud andmed eeltäidetuna olemas ja neid uuesti sisestada ei ole vaja. Volikirja tõestamine on notari jaoks igapäevane ametitöö, seega kaasneb registri loomisega notaritele sagedane mõju.

Andmete sisestamiseks luuakse e-notari keskkonda vajalikud kandevormid. Volikirjade koondamine ühtsesse registrisse ja volikirjade otsimine võimaldab edaspidi notaril oma ametitegevust lihtsamini korraldada ja volikirjade kontrollimisele kuluvat aega kokku hoida. Lihtsustub teiste notarite tõestatud volikirjade ja nende kehtivuse kontrollimine.

Kokkuvõtteks. Muudatus mõjutab notarite töökorraldust positiivselt ning võimalikke riske ei ole ette näha. Tegemist ei ole siiski ühiskondlikult olulise mõjuga.

II sihtrühm – tehinguosalised ja muud isikud

a) Mõjutatud sihtrühmaks on isikud (eelkõige volitajad), kellel on võimalus kasutada e-notari iseteenindust enda volikirjade haldamiseks või vajadus kontrollida Eesti notari tõestatud volikirja olemasolu või kehtetuks kuulutamist.

b) Mõjutatud sihtrühmaks on muud isikud (sh välisriikides elavad isikud, asutused või ametnikud), kellel on vajadus kontrollida Eesti notari tõestatud volikirja olemasolu ja kehtivust välisest veebist.

Sihtrühma suurust ei ole võimalik täpselt hinnata, kuid esile võib tuua, et aastas tõestatakse keskmiselt 10 000 – 13 000 volikirja. Kui on võimalus volikirja kehtivust registris kontrollida, tehakse eelduslikult iga volikirja kohta selline kontroll vähemalt üks kord, reaalselt ilmselt enamgi. Sage huvi kontrollida volikirja olemasolu või selle kehtivust on näiteks pankadel, kui isikut esindab lepingu sõlmimisel teine isik notariaalselt tõestatud volikirja alusel. Tihti antakse notariaalselt tõestatud volitus ka esindamiseks kohtu registri- või kinnistusosakonnas ning registri olemasolul saab ka kohtunikuabi vajadusel volikirja kehtivust lihtsasti kontrollida.

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Uue andmekogu andmetele juurdepääsu võimaldamisega tekib igal isikul võimalus e-notari iseteeninduses kontrollida enda volikirju ja hallata neile juurdepääsu õigust. Avalikkusel tekib võimalus kontrollida Eesti notari tõestatud volikirja olemasolu ja kehtivust. Isikutel ei ole alates volikirjade registri rakendamisest tõestatud volikirjade puhul enam vajadust teha teabe saamiseks päringuid notaribüroosse või äärmisel juhul Rahvusrhiivi. Edaspidi on need andmed lihtsamini elektrooniliselt kättesaadavad.

Muudatusel on sihtrühmale positiivne mõju, kuna volikirja on lihtsam kontrollida. Andmete vajajad (notarid, tehinguosalised) ja laiem avalikkus saavad senisest oluliselt lihtsama ja mugavama võimaluse volikirju kontrollida. Notariaalselt tõestatud volikirjadest tekib ühtne ja erinevate sihtgruppide vajadusi rahuldav andmestik. Selle tulemusena eelduslikult kasvab valdkonnas tegutsevate notarite, tehinguosaliste ja avalikkuse rahulolu teenustega, sest volikirjade info on paremini kättesaadav.

Registri loomisega kaasneb positiivne mõju ka riigi ja ametiasutuste vaatest. Notariaalselt tõestatud volikirjade ühte registrisse koondamisega paraneb märkimisväärselt volikirjade kohta käiva teabe kättesaadavus, mis omakorda mõjutab positiivselt avalike teenuste toimimist.

Ulatuslik positiivne mõju ei saabu siiski koheselt vaid pigem pikkamööda. Kuna register ei sisalda teavet enne registri rakendamist tõestatud volikirjade kohta, tuleb lähiaastail või kauemgi kasutada mõlemaid lahendusi, lähtudes volikirja koostamise ajast. Vanemate volikirjade puhul tuleb endiselt vajadusel notaribüroosse või Rahvusarhiivi pöörduda.

III sihtrühm – Notarite Koda

Muudatusega kaasneva mõju valdkond: majanduslik mõju – majanduslikud otsused

Sihtrühmale avalduva mõju kirjeldus ja järeldus olulisuse kohta

Muudatus mõjutab Notarite Koda, kuna uue loodava andmekogu vastutavaks töötlejaks saab Notarite Koda. Notarite Koda tegevust rahastavad valdavalt selle liikmed liikmemaksude kaudu. Registri arendamise ja haldamise kulud plaanitakse katta Notarite Koda eelarvest. Seega suurenevad uue andmekogu loomisega Notarite Koda kulud. Välja arendatakse uus andmekogu, mille käigus luuakse baasandmete moodul, uued e-notari ja e-notari iseteeninduskeskkonna funktsionaalsused ning avalik veeb. Registri väljaarendamine läheb Notarite Kojale hinnanguliselt maksma ligikaudu 75 000 eurot. Iga-aastane püsikulu majutusteenusele ja haldamisele on hinnanguliselt 200 eurot kuus.

Enamik registri arendustegevusi on plaanis lõpule viia 2024. aasta jooksul ja register käivitada 2025. aasta 1. juulil. Registri loomisega võib kaasneda mõningane risk, et vajalikud arendused ei valmi tähtajaks. See võimalus on siiski vähetõenäoline, kuna loodava registri arendus on sisuliselt tehtud ja registri rakendamiseks on eelnõuga jätud piisav ajavaru.

6.5. Mõjud halduskoormusele

Kõik eelnõuga kavandatud muudatused kokku ei mõjuta halduskoormust. Füüsilised ja juriidilised isikud ei pea notari teenuse kasutamisel tegema midagi varasemast rohkem. Samuti ei muutu notarite ja Notarite Koda püsiv halduskoormus. Ajutiselt Notarite Koda koormus siiski kasvab, kuid selle eest on ette nähtud notari tasu tõus, millest lisanduvaid tegevusi rahastada. Notarite puhul võib eeldada, et pikas perspektiivis koormus ei kasva või isegi väheneb, aga lühiajaliselt võib kasvada, kuna muudatused (uued tasud, volikirjade registriga seotu) vajavad kohanemist.

Mõnevõrra väheneb Justiitsministeeriumi töökoormus, kuna edaspidi ei ole vaja menetleda notari ametiaja pikendamise taotlusi ega väljastada korraldusi seoses notari dokumentide ülevõtmisega. Edaspidi vormistab korralduse Notarite Koda ja edastab selle Justiitsministeeriumile teadmiseks. Halduskoormuse tõus Notarite Kojale ei ole seetõttu siiski märkimisväärne.

Justiitsministeeriumilt Notarite Kojale pärimisregistri vastutava töötleja rolli üleandmine ei mõjuta samuti Notarite Koda ega Justiitsministeeriumi koormust, kuna vastutava töötleja ülesandeid täidab Notarite Koda juba praegu.

Volikirjade registrisse sisestavad andmeid notarid, mis suurendab vähesel määral notarite töökoormust. Samas hakkavad notarid registrisse kandeid tegema e-notari kaudu, mis on notari igapäevane töövahend, registrikande jaoks vajalikud andmed on eeltäidetuna olemas ja neid uuesti sisestada ei ole vaja. Volikirjade koondamine ühtsesse registrisse ja volikirjade otsimine võimaldab edaspidi notaril oma ametitegevust lihtsamini korraldada ja volikirjade

kontrollimisele kuluvat aega kokku hoida. Lihtsustub teiste notarite tõestatud volikirjade ja nende kehtivuse kontrollimine. Kokkuvõttes notarite halduskoormus seega ei suurene.

Volikirjade registri loomine suurendab ajutiselt Notarite Koja halduskoormust. Välja tuleb arendada uus andmekogu koos vajalike funktsionaalsustega ja avalik veeb. Hiljem kaasneb Notarite Kojale vähene halduskoormus registri majutusteenuse ja haldamise korraldamisel.

Ülejäänud eelnõus kavandatud muudatused on kas terminoloogilised või ei ole neil sisulist mõju, seetõttu pole nende mõju seletuskirjas hinnatud.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Eelnõu muudatuste tulemusena kasvab notariaadi kogukäive. Notarid tasuvad käibelt riiklikke makse, muu hulgas tulumaksu. Selle tulemusena suurenevad riigi eelarve tulud.

Muudatustel ei ole lisamõju riigi kuludele.

8. Rakendusaktid

Seaduse jõustumisel tuleb justiitsministri määrusega kehtestada NotS-i § 44⁷ lõike 3 alusel notariaalsete volikirjade registri põhimäärus ja muuta järgmiseid määruseid:

- 1) justiitsministri 19. juuni 2009. a määrust nr 23 „Notariaadimäärustik“ (RTL 2009, 51, 751);
- 2) justiitsministri 3. detsembri 2013. a määrust nr 38 „Pärimisregistri pidamise, pärimisregistrisse kannete tegemise ja pärimisregistrist teabe väljastamise kord“ (RT I, 06.12.2013, 4).

Seletuskirjale on lisatud rakendusaktide kavand (lisa 1).

9. Seaduse jõustumine

Eelnõu jõustub 2025. aasta 1. juulil. Muudatuste vastuvõtmise ja jõustumise vahele on oluline jätta piisav aeg, kuna mitme tehingu puhul kehtib seaduse järgi notariaalse vormi nõue, millele puuduvad alternatiivid. Samuti vajab Notarite Koda piisavat ajavaru oma tööks vajalike IT-süsteemide seadistamiseks, et olla valmis sujuvalt üle minema uute tasudega arveldamisele.

Volikirjade registri peamised arendustegevused on Notarite Kojal plaanis lõpule viia juba 2024. aastal ja seaduse jõustumise ajaks ollakse registri rakendamiseks valmis.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu ministeeriumidele ja arvamuse avaldamiseks kohtutele, Notarite Kojale, Eesti Pangaliidule, Eesti Tööstus- ja Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Väike- ja Keskmiste Ettevõtjate Assotsiatsioonile, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule, Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Eesti Advokatuurile, Eesti Pensionäride Ühenduste Liidule, Maksumaksjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Võlanõustajate Liidule, Õiguskantsleri Kantseleile ja Andmekaitse Inspeksioonile.

Tagasiside esitas kokku kuus asutust. Sisulise tagasiside esitasid Siseministeerium, Rahandusministeerium, Andmekaitse Inspeksioon ja Notarite Koda. Haridus- ja Teadusministeeriumil ning Eesti Kaubandus-Tööstuskojal märkuseid ei olnud. Kooskõlastustabel on seletuskirjale lisatud (lisa 2).

Ühtlasi on seletuskirjale lisatud volikirjade registri väljatöötamiskavatsuse tagasiside kohta koostatud kooskõlastustabel (lisa 3).