Lp minister pr Liisa-Ly Pakosta

Justiits- ja Digiministeerium

Suur-Ameerika 1

10122 TALLINN Teie: 16.02.2026 nr e-posti teel

*(saadetud e-posti teel)* Meie: 23.02*.*2026 nr 6-1/16

**Arvamuse avaldamine äriseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõule**

Lugupeetud minister

Täname Teid võimaluse eest avaldada arvamust äriseadustiku ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta.

Notarite Koda ei toeta kavandatavaid muudatusi, kuna need muudaksid kehtivat osaühingu osade võõrandamise süsteemi põhimõtteliselt, kuid muudatuste mõju ei ole piisavalt analüüsitud. Siinkohal ei ole piisavad seletuskirjas toodud viited ühinguõiguse revisjoni kontseptsioonile, kuivõrd revisjonikomisjon ei ole meie teada teinud ettepanekut luua süsteemi, mille puhul äriregistri avalik usaldatavus toimiks erineva ulatusega sõltuvalt äriühingu enda poolt valitud võõrandamise vormist. Samuti ei ole revisjonikomisjon kunagi soovitanud kujundada süsteemi, kus ühelt poolt omistatakse äriregistri andmetele õiguslik tähendus, kuid teiselt poolt loobutakse mehhanismidest, mis tagavad registrisse kantavate andmete õigsuse ja kontrollitavuse. Meie hinnangul toob kavandatav regulatsioon kaasa õiguskindluse vähenemise ja õigusvaidluste sagenemise ning suurendab kohtute koormust.

**1. Vorminõudest loobumise võimaluse laiendamine**

Eelnõu näeb ette osa võõrandamise käsutustehingu notariaalse vorminõude muutmise kõikide osaühingute jaoks dispositiivseks, võimaldades põhikirjaga sellest loobuda.

Kuigi seletuskirjast nähtub, et eesmärk ei ole notariaalset vormi täielikult kaotada, vaid anda osanikele valikuvõimalus, tuleb arvestada regulatsiooni tegelikku toimet praktikas. Kui vorminõudest loobumine on tehtud lihtsasti rakendatavaks ega eelda täiendavaid sisulisi eeldusi, kujuneb sellest paratamatult valdav praktika. Sellisel juhul kaotab notariaalne vorm sisulise tähenduse, jäädes formaalselt seadusesse, kuid taandudes erandlikuks lahenduseks.

Notariaalne tõestamine on mehhanism, millega tagatakse käsutustehingu kehtivus ja õiguspärasus: notar kontrollib esindus- ja käsutusõigust, poolte isikusamasust ja tegelikku tahet ning selgitab tehingu õiguslikke tagajärgi. Nende funktsioonide kadumisel suureneb õigusvaidluste ja kuritarvituste risk. Tehakse hulgaliselt tühiseid tehinguid, mille tagajärjel on juhatuse poolt peetavates nimekirjades ebaõiged osanike andmed, kuivõrd osa ei ole tühise tehingu puhul omandajale üle läinud ja uut omandajat ei päästa ka heausksus selle suhtes, mida juhatuse poolt peetav nimekiri kajastab.

Ilmselt eeldab eelnõu koostaja, et igaüks on võimeline äriühingut müües ja ostes aru saama kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest ja oskama vormistada käsutustehingu. Notarite pikaajaline kogemus räägib vastupidist. Mittejurist ei ole enamjaolt võimeline erinevates käsutuspiirangutes ja nende tagajärgedes orienteeruma. Ka juristid ei saa tihtipeale aru kohustus- ja käsutustehingu erinevusest. Tuletame meelde, et senine piirang loobuda notariaalsest vormist üksnes vähemalt 10 000 euro suuruse ja täielikult sissemakstud osakapitaliga osaühingutel oli kehtestatud eesmärgiga tagada ühingu ja osanike suurem võimekus vältida vorminõude leevendamisest tulenevaid probleeme, sealhulgas kasutada vajadusel õigusnõustamist.

Kui tehingu tühisuse aluseid ei esine, on osa võõrandamise ja käsutamise tehingud kehtivad ja osa kuuluvus läheb omandajale üle ka siis, kui käsutusest äriühingu juhatusele ei teatata. Seetõttu on võimalik, et sõlmitakse terve jada osa võõrandamise ja käsutamise tehinguid erinevate osapoolte vahel, mis kõik võivad olla kehtivad. Sellisel juhul ei jõua info lõpliku kasusaaja kohta isegi mitte osaühingu juhatuseni, rääkimata muudest asutustest (nt RAB või Maksuamet).

Muudatuste võimalikku mõju rahapesu tõkestamisele ja sanktsioonide rakendamisele ei ole eelnõu koostaja hinnanud. MONEYVAL-i hindamisaruandes märgitakse, et Eesti riskiprofiili mõjutab märkimisväärselt juriidiliste isikute võimalik kuritarvitamine ning hinnangus osutatakse vajadusele tagada juriidiliste isikute omandistruktuuri läbipaistvus ja kontrollitavus. Notariaalse vorminõude kaotamine osade võõrandamisele (=sellest lihtsalt loobumise võimalus) suurendab veelgi riski, et Eesti äriühinguid kasutatakse rahapesuks ja kuritegevuseks, kuna võimaldab tegelikke osanikke varjata hoides registris kajastuvad andmed tahtlikuna ebaõigetena, samas kui osa üleminek muutuks registrisse kandmata õiguslikult kehtivaks. See puudutab otseselt Eesti ettevõtluskeskkonna rahvusvahelist usaldusväärsust.

Bottom of Form

Samuti muutuks võimatuks Siseministeeriumis ettevalmistamisel oleva kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse muutmise eelnõuga planeeritavate täiendavate riigikaitseliste kitsenduste täitmine. Nimetatud muudatuste eesmärk on muu hulgas piirata olukordi, kus teatud välisriikide kodanikud omandavad Eestis kinnisvara äriühingute kaudu. ÄS muudatused toovad kaasa olukorra, kus ühel päeval võib notar küll teha tööd, et kindlustada, et äriühing, mis kinnisasja omandab, ei ole Vene Föderatsiooni kodanike kontrolli all, kuid järgmisel päeval on võimalik selle äriühingu osa võõrandada vormivabalt VF kodanikule, keda registrisse ei kanta, sest osaühing on vorminõudest loobunud.

Juhime ka tähelepanu, et juhatus ei ole osanike nimekirja pidajana alati sõltumatu kolmas isik, vaid sageli otseselt huvitatud pool. Osanike nimekirja pidamise täielik üleandmine juhatusele tähendab, et nimekirja ajakohasus sõltub isikust, kellel võib olla otsene huvi muudatuste kajastamist nimekirjas ja ka registri avalikus toimikus edasi lükata või takistada. Kui juhatus ei ole näiteks sellest huvitatud, et uus osanik ta tagasi kutsuks, ei tee ta kannet osanike nimekirja ega esita vastavat infot registri avalikku toimikusse ega tegelike kasusaajate registrisse. Kuidas peaks osanik sellisel juhul registrile tõendama seda, et tal on õigus juhatus tagasi kutsuda? Whatsapp-i või Instagrami sõnumite teel sõlmitud käsutustehinguga?

**2. Notari registriteate esitamise kohustuse kaotamine**

Kuna seletuskirjas on korduvalt viidatud ühinguõiguse revisjoni kontseptsioonile, peame veelkord vajalikuks rõhutada, et revisjonikomisjon ei ole meie teada kunagi soovitanud kujundada sellist vastuolulist süsteemi, kus ühelt poolt omistatakse äriregistri andmetele õiguslik tähendus, kuid teiselt poolt loobutakse mehhanismidest, mis tagavad registrisse kantavate andmete õigsuse ja usaldusväärsuse.

Väljapakutud regulatsioon kaotab ära notari kohustuse esitada registrile teade osa võõrandamise kohta. Registripraktikas on notari edastatud teave olnud aastaid peamine usaldusväärne alus osa võõrandamise kajastamiseks registris. Notari teavitamiskohustuse kaotamine ei kiirenda menetlust, vaid eemaldab sõltumatu ja standardiseeritud infokanali, mis seni tagas andmete jõudmise registrisse. Kavandatav lahendus paistab lähtuvat üldisest eeldusest, et juhatus/osanik esitab edaspidi vajalikud andmed ise. Juhime tähelepanu, et ÄS muutmine võeti ette just sellepärast, et asjaosalised ise (kvaliteetset) infot ei esitanud. Praktika näitab, et osalejad valivad enamasti võimaluse esitada kandeavaldus ise (eriti kui osanik on ühtlasi juhatuse liige), kuid sellega ei saada sageli hakkama või unustatakse avaldus üldse esitamata. Selle tulemusena jääb osa üleminek registrisse kandmata. Praegu on notari teade toimikus sellisel juhul ainsaks usaldusväärseks tõendiks, et osa võõrandamise käsutustehing on toimunud. Kui notarite teatest loobutakse ja pooled dokumente ei esita, ei jää registrisse osa võõrandamisest mingit jälge, kuigi osa kuuluvus on üle läinud. See omakorda tõstab jällegi kuritarvituste, sh rahapesu riski. Aga nagu öeldud, ka need isikud, kes ei soovi tehingut varajata, ei vali tihti notari kaudu andmete registrile esitamist, kuna usuvad, et saavad sellega ise hakkama.

Teisisõnu: **probleem, mida eelnõu soovib lahendada, ei kao sellega, et sama kohustus jäetakse täielikult samade isikute kanda, kes sellega varasemalt hakkama ei ole saanud**.

Kui luuakse olukord, kus õigete andmete registrile esitamine ei ole garanteeritud, kuid samal ajal võimaldatakse kolmandatel isikutel nendele tuginedes osa heauskselt omandada – kusjuures see omandamine toimub registriväliselt – tekib vastuolu registri sisu ja tegeliku õigusseisundi vahel.

Arusaamatuks jääb sellise regulatsiooni praktiline toime näiteks olukorras, kus sama osa suhtes sõlmitakse eri aegadel mitu käsutustehingut ning kõik omandajad peaksid registrikandele tuginedes olema käsitatavad heausksetena, omandades osa registriväliselt. Kui registrile esitatakse neist käsutustehingutest ajaliselt viimane ning selle alusel muudetakse registris osaniku andmeid, jääb ebaselgeks, kelle kasuks tuleb lugeda osa heauskne omandamine ja millisel alusel peaks eelistus tekkima. Selgusetu on eelkõige, kas eelistada tuleks isikut, kes sõlmis käsutustehingu ajaliselt esimesena, või isikut, kelle tehingu andmed jõudsid esimesena registrisse. Lisaks tekib küsimus, kas registrisse esimesena jõudnud osaniku andmetele tuginedes peaks ka järgneval omandajal olema võimalik osa uuesti heauskselt omandada.

Kui võõrandatud on abikaasa nõusolekuta, kuid registriandmetele on tuginetud, kas siis kehtib samasugune olukord nagu EVKs registreeritud osa puhul, et abikaasa nõusoleku eeldus on ümberlükatav ja heauskne omandamine siiski ei ole toimunud (nagu nn Meeritsa kaasuses, mis on viimasel ajal avalikkuse ees suurt tähelepanu saanud)? Sellisel juhul ei ole ju näilisest avalikust usaldatavusest omandaja jaoks mingit kasu.

Eeltoodud näited vajaksid põhjalikumat analüüsi, samuti oleks vaja täiendavate praktiliste näidete läbitöötamist, mida eelnõu kiireloomulisuse tõttu ei ole olnud võimalik teha. On selge, et kavandatav regulatsioon loob eelduse täiendavateks vaidlusteks, mille lahendamisel saab lõpliku selguse anda üksnes kohtumenetlus.

**Kokkuvõte**

Eesmärk muuta osa võõrandamine kiiremaks ja paindlikumaks on mõistetav, kuid selle saavutamiseks tuleks leida lahendusi, mis võimaldavad registri automaatset ajakohastamist tehingu sõlmimisel, säilitades samal ajal kontrolli ja registri tegeliku usaldusväärsuse.

JUSTDIGI poolt välja pakutud regulatsioon muudaks osaühingu osadega seotud õigussuhted märgatavalt ebakindlamaks kui need on kehtiva regulatsiooni kohaselt ja looks täiendavaid vaidlusriske.

Hea õigusloome tava näeb ette, et seaduseelnõu kohta koostatakse põhjalik väljatöötamiskavatsus koos mõjude hinnanguga ning kaasatakse huvirühmad. Antud juhul ei ole seda sisuliselt tehtud – põhimõttelisi ja olulisi muudatusi, mis on täielikult erinevad nendest muudatustest, mida algne eelnõu sisaldas, üritatakse läbi suruda kiireloomulisena ja analüüsimata. Seletuskirjas puudub hinnang probleemide tegelikule ulatusele, alternatiivsetele lahendustele ning muudatuste mõjule. Eelnõu koostajad peaks mh analüüsima seda, kas muudatustest saadav kasu kaalub üles ettevõtjate õigusabikulud, kohtute töökoormuse kasvust tulenevad kulud, riigi mainest tekkiva kahju, jne.

Vajadusel oleme valmis oma seisukohti täiendavalt selgitama ja aruteludes osalema.

Lugupidamisega

Merle Saar-Johanson

Notarite Koja esimees

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Koopia: Rahandusministeerium

Siseministeerium

Katrin Sepp

Kristel Tomberg

Kaitti Persidski, [kaitti.persidski@notaritekoda.ee](mailto:kaitti.persidski@notaritekoda.ee) , 617 7903