



Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

Teie: 09.10.2025 nr 1.1-10.1/1070-9

Meie: 07.11.2025

ARVAMUS

Rahandusministri 15. juuni 2016. a määruse nr 25 muutmise eelnõu kohta

Rahandusministeerium on edastanud Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule (edaspidi EKHÜ) teistkordseks kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks rahandusministri 15. juuni 2016. aasta määruse nr 25 „Nõuded elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingu tagatiseks oleva kinnisvara hindamisele“ muutmise eelnõu (edaspidi eelnõu).

Rahandusministeerium edastas esmakordselt eelnõu kooskõlastamiseks 28.02.2025 kirjaga nr 1.1-10.1/1070-1. EKHÜ avaldas eelnõu kohta oma seisukohad 27.03.2025 arvamuses.

Eelnõu II versioonis on oluliseks sisuliseks muudatuseks (võrreldes eelnõu I versiooniga) piirangu lisamine, mille kohaselt võib statistikapõhist mudelit kasutada elamukinnisvara omandamise või parendamise eesmärgil võetud tarbijakrediidilepingu refinantseerimise korral (§ 3¹ lg 2). Eelnõu I versioonis sellist piirangut ei olnud – eelnõu I versioon ei keelanud statistikapõhise mudeli kasutamist ka muudel juhtudel. Nimetatud piirangu lisamine on EKHÜ vaatest edasiminekuks, kuid kahjuks ei ole Rahandusministeerium mitmete oluliste EKHÜ vastuväidete ja ettepanekutega arvestanud, mistõttu **EKHÜ ei pea jätkuvalt võimalikuks eelnõud ka muudetud kujul kooskõlastada.**

Eelnõu seletuskirja kohaselt on määruse muutmise peamine eesmärk anda krediidiandjatele rohkem paindlikkust tagatiskinnisvara väärtuse hindamisel ja muudatused peaksid vähendama kulusid tarbijatele, kes taotlevad eluasemelaenu või selle refinantseerimist. EKHÜ on jätkuvalt seisukohal, et krediidiandjatele rohkema paindlikkuse andmine toimub tarbijate arvelt, kuid tarbijate kulutuste vähenemine ei ole tõenäoline, vaid need võivad hoopis suurened. Samas kaasnevad täiendavad riskid tarbijatele ja lõppastmes ka krediidiandjatele. Võimalik kulude kokkuhoid on minimaalne ega kaalu võimalikke riske üles. Eelnõu on vastuolus Euroopa Parlamendi ja Nõukogu (EL) määrusega nr 575/2013 (edaspidi EL määrus nr 575), Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiviga 2014/17/EL (edaspidi hüpoteekkrediidi direktiiv) ning Eesti siseriikliku regulatsiooniga (sh siseriiklike standarditega).

1. Vastuolu hüpoteekkrediidi direktiivi artikliga 19

1.1. EKHÜ tõi oma 27.03.2025 arvamuses välja eelnõu vastuolu hüpoteekkrediidi direktiivi artikliga 19 ja esitas vastavad põhjendused (vt EKHÜ 27.03.2025 arvamuse p-d 1.1 – 1.6).

1.2. Rahandusministeerium võttis EKHÜ seisukohad teadmiseks ja märkis, et kinnisvara hindamisega tegeleva isiku kohta sätestatud nõuded on leitavad KAVS § 53 lõikest 2 ja Rahandusministeeriumi hinnangul on KAVS kooskõlas hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõikes 2 sätestatuga. Rahandusministeerium märkis ka, et kehtiv määrus ei sätesta üks-ühele, et tagatisvara hindamisel tuleb lähtuda vastavatest standarditest, küll aga näeb kehtiva määruse § 3 lõige 1 ette, et kinnisvara hinnatakse kooskõlas vara hindamise hea tavaga, mille aluseks on ühtne ja väljakujunenud turupraktika. Sisuliselt ei muutu see põhimõte ka eelnõuga. Lisaks rõhutatakse eelnõu seletuskirjas, et olenemata sellest, kas kinnisvara hindab kutseline hindaja või mudel, peab mõlemal juhul kinni pidama õigusaktides sätestatud nõuetest ja EVS 875 standardist (vt märkuste tabelis 2. ja 3. märkus).

1.3. Tõepoolest on seletuskirjas p-s 2.2 märgitud: „Kuigi määrusega ei ole hea tava mõistet defineeritud, tuleb vara hindamisel juhinduda riiklikust vara hindamise standarditest EVS 875 ja seal sätestatust. Riiklikud standardid põhinevad rahvusvahelistel standarditel nagu IVS ja RICS-i standardid. Ka hüpoteekkrediidi direktiivi artikkel 19 ja selle põhjenduspunkt 26 viitavad, et hindamine peab põhinema asjakohastel standarditel.“ EKHÜ arvates tuleks sätestada EVS 875 standarditest kinnipidamise kohustus määruses otsesõnu, mitte läbi üldise viite hindamise heale tavale. Kui eelnõu koostajad on seletuskirja kohaselt silmas pidanud, et EVS 875 standarditest tuleb kinni pidada, siis ei tohiks Rahandusministeerium olla vastu sellele, et see ka määruses selgesõnaliselt sätestada. Üksnes selliselt saaks kõrvaldada kahtlused selles osas, kas määrus ja eelnõu vastavad hüpoteekkrediidi direktiivi artiklile 19 või mitte. Kui EVS 875 standarditest kinnipidamise kohustust määruses otsesõnu mitte sätestada, siis on arvestatav oht, et sisehindajate puhul ei nõuta standarditest kinnipidamist. Hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõikest 1 tulenevalt peab Eesti riik nõudma, et kinnisvara hindamisel peetaks EVS 875 standarditest kinni sõltumata sellest, kas hindamisega tegeleb sisehindaja või välishindaja.

1.4. EKHÜ tõi välja ka probleemi, et eelnõu võimaldab kergekäeliselt loobuda ülevaatuseteostamisest. Suundumus ülevaatusete loobumisele ei ole kooskõlas EVS 875 standardite nõuetega, kus ülevaatusete tegemata jätmine on erandlik. Rahandusministeerium selgitas, et eelnõu eesmärk on teha tagatisvara hindamise protsess pigem efektiivsemaks ning vähendada võimalusel sellega tarbijate jaoks laenuvõtmise kulusid. Vähi­magi kahtluse puhul peaks krediidiandja, -vahendaja või kutseline hindaja loobuma mudeli kasutamisest ja teostama kohapealse ülevaatusete (vt märkuste tabelis 6. märkus). Rahandusministeeriumi märkuse kohaselt seostatakse ülevaatusete loobumise võimalus üksnes statistikapõhise mudeli kasutamisega, kuid eelnõu enda tekstist vastavat seost ei tulene. Kui eelnõu koostajad on silmas pidanud, et ülevaatusete loobumine on seotud üksnes statistikapõhise mudeli kasutamisega, siis tuleks vastav seos eelnõus ka sätestada. Eelnõu väljapakutud kujul võimaldab jätta ülevaatusete

teostamata „kui krediidiandja või -vahendaja sise-eeskirjad näevad ette täpsemad tingimused, millistel juhtudel võib ülevaatuse tegemata jätta ja kui ülevaatuse tegematajätmine on konkreetsel juhul põhjendatud“ (§ 3¹ lg 2). Kuna vastavad sise-eeskirjades ettenähtavad põhjendatud juhud ei pruugi piirduda ainult juhtudega, mil kasutatakse statistikapõhist mudelit, siis on oht, et eelnõu vastuvõtmisel saab ülevaatusest loobumine olema pigem reegel. Selline võimalus tuleks välistada, kuna ei saa jääda lootma üksnes sellele, et pangad ja muud krediidiandjad käituvad konservatiivselt.

1.5. Sise-eeskirjad ei pruugi olla kooskõlas EVS 875 standarditega, mistõttu tekib küsimus, et millisest regulatsioonist (kas sise-eeskirjast või standardist) peaks vastuolu korral juhinduma sisehindaja, kes omab EKHÜ poolt antud kutset (pangad on tööle võtnud sisehindatena ka hindajaid, kes omavad EKHÜ poolt antud kutset). Seega on hindajate tegevuse reguleerimine sise-eeskirjade kaudu ebaõnnestunud ja vaidlusi tekitav lahendus.

1.6. Eelnõu seletuskirja p-s 2.2 on märgitud: „Käesolev määrus väliste hindajate (kinnisvarabüroode) tegevust otseselt ei reguleeri, kuid juhul kui krediidiandjad nende teenuseid kasutavad, siis tuleb ka neil kui kolmandatel isikutel vastavaid nõudeid järgida.“ Seega peaksid eelnõu koostajate arvates ka välishindajad juhinduma krediidiandjate sise-eeskirjadest. Kuna krediidiandjate sise-eeskirjad on erinevad, siis välishindaja poolt ühele krediidiandjale tema sise-eeskirja nõuetega kooskõlas koostatud hinnang ei pruugi sobida teisele krediidiandjale juhul, kui teise krediidiandja sise-eeskiri sätestab erinevad nõuded hinnangu koostamisele. See viib selleni, et ka välishindaja poolt koostatud hinnang on kasutatav üksnes ühe krediidiandja juures ja annab tarbija vahendite kokkuhoiu asemel vastupidise tulemuse ning tekitab segadust kõikides turuosalistes. Samuti tekib küsimus sellest, et millisest regulatsioonist (kas sise-eeskirjast või standardist) peaks vastuolu korral juhinduma välishindaja.

2. Vastuolu EL määruse nr 575 artikliga 208

2.1. EKHÜ tõi oma 27.03.2025 arvamuses välja eelnõu vastuolu EL määruse nr 575 artikliga 208 ja esitas vastavad põhjendused (vt EKHÜ 27.03.2025 arvamuse p-d 2.1 – 2.3).

2.2. EKHÜ märkis, et statistiliste meetodite kasutamine on lubatav üksnes kinnisvara väärtuse jälgimisel ja ümberhindamist vajava kinnisvara kindlakstegemisel. Statistilise meetodi kasutamine ei ole lubatav tagatise väärtuse esmahindamiseks. Rahandusministeerium ei arvestanud selle märkusega, vaid märkis, et Finantsinspeksiooni hinnangul ei tee EL määrus 575 ega vastav Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse (EBA) suunis vahet laenu refinantseerimisel ja esmase hindamisega tagatisvara hindamisel. Mh EBA suunis lubab tagatisvara väärtust hinnata ilma ülevaatust teostamata kui tegemist on elamukinnisvara hindamisega hästi arenenud ja n-ö küpsel kinnisvaraturul (vt märkuste tabelis 8. märkus). EKHÜ leiab, et Finantsinspeksiooni seisukoht ei ole kooskõlas EL määruse nr 575 artikli 208 lg 3 sõnastusega, mille viimase lause kohaselt võivad krediidiasutused ja investeerimisühingud

kinnisvara väärtuse jälgimisel ja ümberhindamist vajava kinnisvara kindlakstegemisel kasutada statistilisi meetodeid. Samuti ei saa Eesti elamukinnisvara turgu (eriti väljaspool Tallinna ja Tallinna lähiümbrust) tänase seisuga veel pidada hästi arenenuks ja küpseks kinnisvaraturuks.

3. Vastuolu MHS § 4 lõigetega 1 ja 2

3.1. EKHÜ tõi oma 27.03.2025 arvamuses välja eelnõu vastuolu MHS § 4 lõigetega 1 ja 2 (vt EKHÜ 27.03.2025 arvamuse p-d 3.1 – 3.2).

3.2. Rahandusministeerium ei arvestanud selle märkusega, vaid märkis, et eelnõu koostajate hinnangul reguleerib MHS spetsiifiliselt neid tasemeid, millele peavad vastama hindajad, kes hindavad maad erastamise, maksustamise jms olukorras (vt § 1). MHS ei tee viidet KAVS-ile, samuti ei sätesta KAVS-i § 1 lõige 2, et kohaldatakse MHS-is sätestatut (vt märkuste tabelis 13. märkus). EKHÜ leiab, et eelnõu koostajad mõistavad MHS-i ebaõigesti.

3.3. MHS § 1 kohaselt määrab MHS kindlaks maa hindamise alused ja korra. Hindamise tulemusi kasutatakse tehingute tegemisel, maa korraldamisel, maksustamisel ja erastamisel, õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel ning muudel eesmärkidel. Kuna hindamise tulemuste kasutamist tehingute tegemisel ja erastamisel on MHS §-s 1 nimetatud eraldi, siis ei piirdu tehingud ainult erastamistehingutega. Lisaks nimetab MHS §-s 1 hindamistulemuste kasutamist „muudel eesmärkidel“. Seega tuleneb MHS §-st 1 üheselt mõistetavalt, et MHS-i kohaldub ka juhul, kui hinnatakse elamukinnisvara seoses sellega tehingu tegemisega (sh hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimisega).

3.4. MHS § 8 lg 1 kohaselt on erakorraline hindamine hindamise objekti maksumuse kindlaksmääramine tehingu teostamiseks või muul eesmärgil. MHS § 2 teise lause kohaselt võib erakorralisel hindamisel hindamise objektiks olla ka maatükk koos selle oluliste osade ja päraldistega. Seega elamukinnisvara hindamine seoses tehingu tegemisega on MHS-i tähenduses erakorraline hindamine. Mõiste „erakorraline hindamine“ ei pruugi olla kõige õnnestunud ja võib eksitada, kuid see tuleneb sellest, et „korraliseks hindamiseks“ MHS-i tähenduses on üksnes maksustamishinna määramiseks toimuv hindamine (vt MHS § 4¹). Kõikidel muudel eesmärkidel toimuv hindamine on „erakorraline“ MHS-i tähenduses.

3.5. Seega on eelnõu jätkuvalt vastuolus MHS § 4 lõigetega 1 ja 2. MHS § 4 lg 1 kohaselt on MHS-i tähenduses hindajaks üksnes kehtivat 7. või 6. taseme kutset omav isik. Määrus nr 25 võimaldab hindamisi läbi viia ka kutset mitteomavatel sisehindajatel. MHS § 4 lg 2 kohaselt on hindajal õigus nõuda omanikult või valdajalt ning kõigilt riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutustelt maa hindamiseks vajalikke andmeid. Määrus nr 25 võimaldab hindamisi läbi viia ka kutset mitteomavatel sisehindajatel, kuid hindamiseks vajalike andmete saamist seadus neile ei võimalda. Tegemist on ilmsete vastuoludega.

4. Tarbija huvidega mitteamvestamine ja tarbija võimalik eksitamine

4.1. EKHÜ tõi oma 27.03.2025 arvamuses välja, et eelnõu vastuvõtmisel kaasneb tarbijate huvidega mitteamvestamine ja on võimalik tarbijate eksitamine (vt EKHÜ 27.03.2025 arvamuse p-d 4.1 – 4.5).

4.2. Rahandusministeerium ei arvestanud EKHÜ vastavate põhjendustega. Rahandusministeerium on märkinud, et eelnõu koostajate hinnangul ei olevat tõepärane väide, et iga kutselise hindaja poolt väljastatud hinnang on automaatselt ja tingimustega rakendatav iga krediidiandja juures, sest igal pangal on õigus sätestada, milliste kinnisvara hindamisbüroode hinnanguid nad aktsepteerivad (kättesaadav pankade kodulehtedel) ning pangal on alati õigus otsustada ka kinnitatud büroo poolt teostatud hinnangut mitte vastu võtta misiganes põhjusel. Seega võib tarbijale tekkida kahju ka olukorras, kui ta on hinnangu tellinud välishindajalt (vt märkuste tabelis 15. märkus). EKHÜ-le teadaolevalt aktsepteerivad krediidiandjad enamuse kutseliste (st kehtivat kutsetunnistust omavate) hindajate poolt koostatud eksperthinnanguid. Krediidiandjad on teinud oma veebilehtedel teatavaks, milliste kinnisvarabüroode hindajate hinnanguid nad aktsepteerivad ja tarbijatel on lai valikuvõimalus vastavate kinnisvarabüroode hulgast. Samuti on tarbijal valikuvõimalus, millisele krediidiandjale ta hinnangu esitab. Sisehindaja poolt koostatud hinnangu korral ei teki tarbijal selliseid valikuvõimalusi.

4.3. Rahandusministeerium on märkinud, et lisaks ei taga ka ülevaatusse tegemine alati varjatud puuduste esinemist. Varjatud puuduste esinemist mõnisi nii EKHÜ kui ka EKFL kohtumisel ministeeriumiga, EKFL-i väitel on vähemalt 30 protsenti homogeensetest varadest vigaselt hinnatud ning mittehomoogeensete varade puhul küündib see näitaja 40 protsendini (probleemid nii andmetes kui ka kinnisasjal endal) (vt märkuste tabelis 18. märkus). EKHÜ märgib, et vahel ei taga ka ülevaatusse tegemine varjatud puuduse avastamist, kuid ülevaatusse loobumine tähendab seda, et varjatud puuduse avastamine on täielikult välistatud. Ülevaatusse loobumisega kaasneks see, et vigaselt hinnatud varade osakaal suureneb, mitte ei vähene. Varal võib esineda visuaalselt nähtavaid puuduseid, mida hindajad saavad tuvastada üksnes ülevaatusse ja dokumentatsiooni analüüsi koostamisel. Seega tähendaks ülevaatusse loobumine, et ka osad nähtavad puudused jääksid turuväärtuse määramisel arvestamata ja krediidiandjatele teadmata. Krediidiandjatel ei ole täna tegelikkuses ülevaadet, kui palju vastuolusid hindaja tuvastab vara dokumentatsiooni ja visuaalse ülevaatusse koostamisel. Hinnangud jäävad paljudel juhtudel ootele, kuni omanik korrastab dokumentatsiooni, seejärel alustatakse kogu hindamistoiminguga algusest peale ja lõpuks jõuab krediidiandjani hindamisaruanne seadustatud vara kohta.

4.4. EKHÜ jääb seisukohale, et eelnõu ei täida ilmselgelt oma eesmärki vähendada tarbija kulusid ja on suur risk, et toimub tarbija eksitamine. Tarbija teeb sageli otsustuse kinnisvara soetamise kohta eksperthinnangu alusel. Kui hindamine viidi läbi krediidiandja sisehindaja poolt lihtsustatud korras (ülevaatusse tegemata, standardeid järgimata), siis tekib risk, et tarbija teeb ostuotsustuse hinnangu alusel, mis ei pruugi kajastada kinnisvara tegelikku turuväärtust.

4.5. Kuna erinevate krediidiandjate sise-eeskirjad on erinevad, siis sobib sisehindaja poolt koostatud hinnang ainult tema enda tööandjale. Tarbija ei saa sisehindaja koostatud hinnangut kasutada esitamiseks teistele krediidiandjatele. Sellises olukorras ei teki tarbijal kokkuhoidu, mis peaks olema eelnõu koostajate väitel eelnõu üheks peamiseks eesmärgiks. Selleks, et tarbijal tekiks kokkuhoid, peaksid nõuded olema kehtestatud määruse tasemel, mitte jäetud krediidiandjate sise-eeskirjade reguleerida.

5. Konkurentsi kahjustamine

5.1. EKHÜ tõi oma 27.03.2025 arvamuses välja, et eelnõu kahjustab konkurentsi, kuna võimaldab sisehindajatel koostada lihtsustatud hindamisaruandeid (mis ei vasta standarditele), samas välishindajad peavad jätkuvalt kinni pidama standarditest. See paneb kinnisvarabüroode kaudu tegutsevad kutselised hindajad ebasoodsasse konkurentsiolukorda ja on vastuolus PS §-st 12 tuleneva diskrimineerimise keeluga.

5.2. Rahandusministeerium võttis EKHÜ seisukoha teadmiseks ja märkis, et Standard EVS 875, millest kutselised hindajad oma töös lähtuvad, on sisuliselt tava, kuid mitte õigusakt. Kutselistele hindajatele ei laiene riiklik järelevalve ning kontrolli puudumise peaski kompenseerima väga detailne ja sisukas standard. Seevastu teostatakse kõikide Eestis tegutsevate krediidiandjate ja –vahendajate üle riiklikku järelevalvet Finantsinspeksiooni poolt ning suuremate pankade puhul Euroopa Keskpanga poolt. Eelnõu koostajate hinnangul on ebamõistlik lahendus allutada krediidiandjad ja –vahendajad n-ö topeltjärelevalve alla vaid seetõttu, et kutselised hindajad järgivad standardit, millel puudub otsene õigusjõud (vt märkuste tabelis 20. märkus). Viidatud märkusest nähtuvalt ei pea eelnõu koostajad EVS 875 standarditest juhendumist sisehindajatele kohustuslikuks. Samas on Rahandusministeerium märkuste tabelis 2. ja 3. märkuses selgitanud, et olenemata sellest, kas kinnisvara hindab kutseline hindaja või mudel, peab mõlemal juhul kinni pidama õigusaktides sätestatud nõuetest ja EVS 875 standardist. Samuti on seletuskirjas p-s 2.2 märgitud, et vara tuleb hindamisel juhendada riiklikust vara hindamise standarditest EVS 875 ja seal sätestatust. Seega on Rahandusministeeriumi seisukohad vastuolulised – EKHÜ-le jääb arusaamatuks, kas sisehindajad peavad järgima EVS 875 standardit või mitte. Kui sisehindajad ei pea standardit järgmina, siis on vastuolu hüpoteekkrediidi direktiivi artikliga 19 ja konkurentsi kahjustamine ilmselged. Märkus selle kohta, et standarditel „puudub otsene õigusjõud“ on hämmastav. Antud juhul tuleneb Eesti riigile kohustus standardid kehtestada ja nõuda nendest kinnipidamist hüpoteekkrediidi direktiivi artikli 19 lõikest 1. Standard ei ole õigusakt, kuid standardit kui tava peab vastaval kutsealal tegutseja järgima. VÕS § 25 lg 2 kohaselt kui lepingupooled ei ole teisiti kokku leppinud, on nad majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul samuti kohustatud järgima iga tava, mida isikud, kes seda liiki lepinguid vastaval tegevus- või kutsealal sõlmivad, tavaliselt tunnevad ja enamasti arvestavad.

5.3. EKHÜ-le jääb ka mulje, et Rahandusministeerium võrdsustab statistilise mudeli hindajaga, mis on lubamatu. Statistiline mudel ei asenda hindajat – mudel on üksnes toetav vahend hindamise läbiviimiseks. Rahandusministeeriumi käsitlus, mis võrdsustab statistilise mudeli hindajaga, on vastuolus Euroopa Liidu Regulatsioonidega. EBA/GL/2020/06 (European Banking Authority 29.05.2020 Final Report, Guidelines on loan origination and monitoring) artiklite 210 ja 238 kohaselt jääb mudelite kasutamise korral hindamise eest vastutavaks hindaja.

5.4. Sisehindajad ei allu sisuliselt välisele järelevalvele, kuna Finantsinspeksioon ega Euroopa Keskpank ei teosta järelevalvet üksiku sisehindaja tegevuse ega üksiku hindamise üle. Sisehindaja üle teostab järelevalvet ainult tema enda tööandja. Sisehindajate kohustamine EVS 875 standardist juhinduma ei tähenda nende allutamist topeltjärelevalvele. Rahandusministeeriumis 10.10.2025 toimunud kohtumisel tõdesid Finantsinspeksiooni ametnikud, et neil puudub võimekus sisehindajate pädevuse sisuliseks kontrollimiseks. Finantsinspeksiooni järelevalve piirdub sellega, et kontrollitakse krediidiandjal sise-eeskirjade olemasolu ja eeskirjade sisu. Seega on tegemist pigem formaalse laadi järelevalvega. Ka EKHÜ kutse andjana ei ole pädev teostama järelevalvet isikute üle, kellele EKHÜ ei ole kutset andnud.

5.5. Kummastav on eelnõus seletuskirja p-s 2.2 toodud selgitus: „Võiks aga eeldada, et ka väliste kinnisvarahindajate (büroode) tegevuse üle teatud kontrolli korraldatakse mingil kujul vastavate kutseorganisatsioonide ja kinnisvara hindamisega tegelevate büroode siseselt.“ Rahandusministeeriumile ei saa olla teadmata, et EKHÜ oli esimene kutse andja Eestis, kes asus kutseaduse alusel kutseid andma. EKHÜ kutsekomisjon ja aukohus teostavad järelevalvet hindajate üle, kellele EKHÜ kutse andjana on andnud kutse. Hindajate kutsestandardid, mis sisaldavad hindajatele esitatavaid nõudeid, on avalikult kättesaadavad kutseregistrist, mille vastutav töötaja on Haridus- ja Teadusministeerium ning volitatud töötaja SA Kutsekoda. Sama ei saa paraku öelda sisehindajate kohta. Sisehindajatele esitatavad nõuded kehtestavad nende endi tööandjad ja nõuded ei ole avalikud, mistõttu ei ole kellelgi teisel peale nende endi tööandja võimalik kontrollida, kas sisehindajal on kutseoskused või mitte.

6. Kaasatud isikute ringi ebapiisavus

6.1. EKHÜ tõi oma 27.03.2025 arvamuses välja, et eelnõu kooskõlastajate ringist puuduvad Konkurentsiamet, Maa- ja Ruumiamet, Notarite Koda ning Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Rahandusministeerium on märkinud, et ettepanekuga on arvestatud (vt märkuste tabelis 23. märkus).

6.2. Rahandusministeeriumi 10.10.2025 e-kirja, millega eelnõu kooskõlastamiseks edastati, adressaatide hulgas on Notarite Koda ja Eesti Kinnisvarafirmade Liit. Samas ei ole adressaatide hulgas Konkurentsiametit ega Maa- ja Ruumiametit. Kui Rahandusministeerium ei ole saatnud

eelnõud koostöölastamiseks ja arvamuse avaldamiseks Konkurentsiametile ega Maa- ja Ruumiametile, siis tuleks eelnõu saata ka neile.

Lugupidamisega

/digitaalallkiri/

Aivar Tomson
juhatuse esimees