Liisa-Ly Pakosta

Justiits- ja digiminister

7 .11.2025

**Kirjalik küsimus varjatud puuduste regulatsiooni kohta kinnisvaratehingutes**

Viimastel aastatel on Eesti kinnisvaraturul sagenenud juhtumid, kus ostjad esitavad müüjatele varjatud puudustele viidates nõudeid mitme aasta möödumisel pärast tehingut. Võlaõigusseadus kaitseb põhjendatult ostja huve, ent praktikas on süvenemas olukord, kus müüjad vastutavad aastaid hiljem puuduste eest, millest nad müügihetkel ei olnud ega saanudki olla teadlikud. See on tinginud olukordi, kus kinnisvara müük on lausa kahjumlik ning on esitatud soovitusi kinnisvara mitte müüa. Samal ajal on loomulikult vajalik kaitsta ka ostjaid, eelkõige juhtudel, kus varjatud puudus mõjutab kodu ohutust, tervist või väärtust.

Oluline on leida tasakaal, et riik kaitseks ausaid ostjaid tegelike varjatud puuduste eest, kuid samas tuleb vältida pahatahtlikke või ülepaisutatud nõudeid, mis võivad viia müüjad ebaproportsionaalse vastutuseni ning põhjendamatute õigusvaidlusteni

Lähtudes eeltoodust soovin vastuseid Riigikogu kodu- ja töökorra seaduse § 147 alusel järgmistele küsimustele:

1. Kas kehtiv varjatud puuduste regulatsioon tagab Teie hinnangul tasakaalu ostja kaitse ja müüja mõistliku vastutuse vahel?
2. Kas on tehtud põhjalikum uuring või analüüs selles järjest süveneva probleemi lahendamiseks? Millised järeldused on ministeerium teinud ning kui sellist analüüsi ei ole, siis kas seda on plaanis tulevikus teha?
3. Kuidas Teie hinnangul võiks seadust täpsustada, et vähendada pahatahtlikke nõudeid kinnisvara müüja vastu?
4. Kas on kaalutud ja millised võiksid olla ostja ning müüja kohustused, et vähendada teadmatust kinnisvara tegelikust seisukorrast (nt kinnisvaraga tutvumise vajalikkus, ülevaatus, kohustuslik eksperthinnang vms)?
5. Kas ministeeriumi hinnangul võiks kaaluda müüja vastutuse aja alla toomist kolmelt aastalt näiteks kahele või ühele? Palun põhjendage, miks seda võiks või ei peaks tegema.
6. Kas on kaalutud koostada ühtsed juhised või „hea tava“ notaritele, maakleritele ja tarbijatele (sh näidisklauslid, kontrollnimekirjad), mis aitaksid ennetada vaidlusi ning selgitaksid poolte õigusi ja kohustusi?

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andre Hanimägi

Riigikogu liige