



NOTARITEENUSE PIIRKONDLIKU KÄTTESAADAVUSE TAGAMISE KONTSEPTSIOON

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Lühikokkuvõte	3
2. HETKEOLUKORD	5
2.1. Tehinguväärtusest mittesõltuv notari tasu	5
2.2. Tehinguväärtusest sõltuv notari tasu	5
2.2.1. Tehinguväärtuse alampiir notari tasu seaduses	5
2.2.2. Tehinguväärtuse ülempiir	6
2.2.3. Tehinguväärtuse alusel notari tasu arvutamine	7
3. EESMÄRK	8
3.1. Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse vajalikkus ja eesmärk	8
3.2. Keskmise palga ja kulutuste tõus	9
3.3. Ebavõrdsus notarite sissetulekutes	10
3.4. Notarite ja kohtunike sissetulekute erinevus	12
4. NOTARI TASUDE HETKEOLUKORD	13
4.1. Notarite Koja hinnang	13
4.2. Notarite hinnangud	15
4.2.1. Kinnisasja müügilepingud	16
4.2.2. Servituudid, isiklikud kasutusõigused	19
4.2.3. Volikirjad	20
4.2.4. Osa võõrandamine	20
4.2.5. Väljasõit	21
4.2.6. Kokkuvõte notarite edastatud andmetest	22
5. KAALUTUD REGULATIIVSED JA MITTEREGULATIIVSED LAHENDUSED	23
5.1. Mitteregulatiivsed lahendused	23
5.2. Regulatiivsed lahendused	24
6. MUUDATUSED	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
6.1. Täistasude tabel	26
6.2. Tehingu minimaalväärtus	32
6.3. Äriühingutega seotud toimingud	34
6.4. Väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingud	35
6.5. Volikirjad	36

6.6.	Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmine.....	36
6.7.	Sama kinnisasja võõrandamise ja koormamise tehingu üheaegne tõestamine.....	37
6.8.	Dokumendi võõrkeeles koostamine.....	37
6.9.	Muudatuste kogumõju.....	38
7.	KOKKUVÕTE.....	40
8.	EELNÕU TERMINOLOOGIA, VASTAVUS EUROOPA LIIDU ÕIGUSELE, EELNÕU RAKENDAMISEGA KAASNEVAD TULUD JA KULUD, EELNÕU JÕUSTUMINE JA KONTSEPTSIOONI KOOSKÕLASTAMINE NING AVALIK KONSULTATSIOON.....	42

1. Sissejuhatus

1.1. Lühikokkuvõte

Kuna riik on teatud dokumentidele ette näinud notariaalse vormi kohustuslikkuse, tuleb tagada ka sellises vormis kokkuleppe või avalduse sõlmimise võimalus. Praegu on notariteenus kättesaadav igas maakonnas, kusjuures mõnes maakonnas on notaribürood olemas isegi mitmes linnas. Kuna notaribürood paiknevad maakonnakeskustes, pääseb notari juurde vastuvõtule igaüks, sest ühistranspordiühendus on sinna hea ka maapiirkondades. Paljud notarid teenivad juba praegu väga väikest sissetulekut ja seda ennekõike piirkondades, kus kinnisvarahinnad on madalamad. Selline olukord viib väikestes piirkondades teenuse kadumise ohuni. Kui kvaliteetse notariteenuse tagamiseks ei ole notaril võimalik teenida piisavalt motiveerivat tasu, võivad notarid suunduda ametisse mõne muu õigusalukutse esindajana. Samuti võib väiksematesse piirkondadesse uute notarite ametisse saamine osutuda keerukamaks. Riigi ülesanne on tagada kõigil oluliste teenuste, sh notariteenuse kättesaadavus. Selleks, et kvaliteetse notariteenuse kättesaadavus oleks ka edaspidi tagatud kõigis Eesti piirkondades, tuleb astuda samme selles suunas, et notarid oleksid motiveeritud töötama igal pool, mitte ei sooviks koonduda vaid suurtesse linnadesse nagu Tallinn ja Tartu.

Kuigi suurtes linnades on notarite sissetulekud motiveerivad, on mõnedel juhtudel küsitav, kas notari sissetulek peaks olema niivõrd suur. Ka Konkurentsiamet on juhtinud Justiitsministeeriumi tähelepanu sellele, et notarite sissetulekute tase ei ole ühtlane ja osad notarid teenivad ülikasumeid.¹ Enamasti on väga suuri kasumeid teenivad notarid ametis Tallinnas ja Tartus, kus on suurem toimingute arv ning tehinguid tehakse kallima varaga.

Vaatamata kaugtõestamise võimaluse loomisele on selle senine mõju olnud suurem ennekõike suuremates linnades. Väiksemates piirkondades on mõju pigem tagasihoidlik, kuna umbes kolmveerand kaugtõestamise teel tehtavatest tehingutest on tehtud suuremates linnades. Seega pole kaugtõestamise loomisest olnud väiksemate piirkondade notaritele märkimisväärset positiivset mõju.

Notariteenuse üleriigilise jätkusuutliku kättesaadavuse tagamiseks pakutakse kontseptsiooniga välja väikeste tasude tõstmist. Kontseptsioonis esitatakse ettepanek tõsta neid tasusid, mis ei suuda katta toimingule kuluvat omahinda. Selleks on nii fikseeritud tasud, aga ka tehinguväärtusest sõltuvad tasud. Kontseptsiooni mõju peaks olema positiivne eelkõige väiksemate piirkondade notaritele, kes teevad toiminguid väiksema tehinguväärtusega objektidega. Samal ajal tehakse kontseptsiooniga ettepanek langetada tehinguväärtusest sõltuvaid tasusid, et osade notarite senised väga suured kasumid väheneksid ning vastaksid enam avaliku ametiga kokku sobivale mõistlikule tulususele. Piiratud konkurentsitingimustes, nagu seda on ametisse nimetatud notarid, ei ole võimalik avalikkusele mõistlikult põhjendada osade notarite väga suuri kasumeid.

Kontseptsiooniga kavandatakse eelduste loomist tagamaks teenuse piirkondlik kättesaadavus. Olulisemaks on tehinguväärtusest sõltuvate tasude muudatused, millega tõstetakse madalamaid ja vähendatakse suuremaid tasumäärasid. Samuti plaanitakse tõsta fikseeritud ehk tehinguväärtusest mittedõltuvaid notari tasusid toimingutel, mille tegelik kulu on täna selgelt tasust suurem. Muudatuse eesmärk on parandada väiksemate piirkondade notarite hakkama saamist ning kaugemas tulevikus garanteerida notariteenuse kättesaadavust kõigis piirkondades.

Konkurentsiamet avaldas 19.08.2019 soovitus notari tasude konkurentsile avamiseks ja soovitas kaaluda seadusemuudatust, millega sätestada notari tasud fikseeritud määrade asemel ülempiirina (piirhinnad), millest notarid saaksid kehtestada odavama hinnakirja ning ka üksikjuhul piirhinnast madalamas tasus kokku leppida. Sellele vaatamata on Justiitsministeeriumi hinnangul notari tasude süsteem tänasel kujul end õigustanud ning tasude konkurentsile avamine toob kaasa pigem negatiivsed tagajärjed. Samas nõustub Justiitsministeerium Konkurentsiameti poolt välja tooduga selles osas, et

¹ Konkurentsiameti 19.08.2019 soovitus notari tasude konkurentsile avamiseks nr 5-5/2019-044. Kättesaadav Konkurentsiameti veebilehel https://www.konkurentsiamet.ee/sites/default/files/soovitus_notari_tasude_konkurentsile_avamiseks.pdf. Konkurentsiamet tõi välja, et Eesti keskmine notari sissetulek on kordades suurem kõrgemate riigiteenistujate ametipalgast, ulatudes samasse suurusjärku suuremate riigiettevõtete juhtide palkadega. Suurima sissetulekuga notarid teenivad samas kaugelt üle kümne, mõnel juhul ligi viisteist riigikohtuniku palka. Kõige enam ja kõige vähem teeninud notari sissetulekud erinesid 2017. aastal sajakordselt. Ehkki kõige väiksemad sissetulekud võivad olla seletatavad ka mõne notari suurte kulude, mitte vähese tuluga, siis sellest hoolimata jaotub kasum notarite lõikes äärmiselt ebaühtlaselt. Konkurentsiamet on veendunud, et turu toimides reguleerib hindu kõige paremini konkurents, mistõttu soovitas amet kaaluda seadusemuudatust, millega sätestada notari tasud fikseeritud määrade asemel ülempiirina (piirhinnad), millest notarid saaksid kehtestada odavama hinnakirja ning ka üksikjuhul piirhinnast madalamas tasus kokku leppida.

notarite sissetulekud on ebaühtlased - osad notarid teenivad suuri kasumeid ja osade sissetulek on ebamõistlikult väike. Kuigi olemasolevat notari tasude süsteemi ei ole Justiitsministeeriumi hinnangul vajalik muuta, on vajalikud tasu muudatused, mis sissetulekute suurt erinevust vähendaks. Selleks, et selgitada välja, milliseid tasusid tuleb muuta, koostas Justiitsministeerium notari tasude analüüsi.

Analüüsi eesmärgiks oli analüüsida notari tasu seaduses reguleeritud notari tasude asjakohasust ja teha ettepanekuid, milliseid tasusid tuleks muuta, et vähendada suuri erinevusi notarite sissetulekutes tagamaks kogu notarisüsteemi jätkusuutlikkuse, mh teenuse kättesaadavuse väiksemates piirkondades.

Analüüsi peamisteks ülesanneteks oli teha kindlaks:

- 1) kuidas jaguneb notarite ametitegevusest saadud tulu erinevate ametitoimingute osutamise eest saadud notari tasude vahel;
- 2) milliste ametitoimingute eest on ette nähtud väiksem tasu kui notari kulutused ametitoimingu osutamiseks;
- 3) milliseid notari tasusid oleks võimalik tõsta selliselt, et notariteenus oleks endiselt kättesaadav kõigile ühiskonna liikmetele nii rahaliselt kui ka piirkonniti;
- 4) milliseid notari tasusid oleks võimalik langetada selliselt, et notarite sissetulekud jääksid motiveerivaks ja notariteenuse kvaliteet püsiks kõrge.

Notarite tasude muutmise ettepanekute esitamisel arvestati muuhulgas järgmiste mõjudega:

- 1) Mõju notarite sissetulekutele. Notarile peab jääma enda töö tulemina mõistlikult motiveeriv töötasu, mis oleks kooskõlas tema kvalifikatsiooniga ning isikliku panuse ja vastutuse suurusega. Peab olema tagatud väiksemate piirkondade notarite motiveeriv sissetulek, et üheski piirkonnas ei tekiks teenuse kättesaadavuse probleemi.
- 2) Mõju klientidele. Notariteenust tarbivad erinevad klienditüübid ning kõiki neid tuleb arvesse võtta. Näiteks ei tohi tasude tõstmine vähekindlustatud klientidele mõjuda selliselt, et neil ei ole võimalik vajalikku teenust tarbida. Samas võivad aga juriidilised isikud olla põhjendatud maksma tänasest suuremat tasu.
- 3) Mõju notariaadile tervikuna. Oluline on, et muudatustega säiliks kõrge kvaliteediga teenuse kättesaadavus, samuti notariaadi maine. Tuleb arvestada notari tasusüsteemi olulise põhimõttega, milleks on ristsubsideerimine, st väiksemate ja sotsiaalselt tundlike ametitoimingute osutamine toimub valdavalt kallimate tehingute, sh kinnisvaraga seotud tehingutest saadava tulu, arvelt.
- 4) Mõju Notarite Koja eelarvele. Tasumuudatused ei tohiks halvendada koja suutlikkust tegeleda seadusest tulenevate ülesannete täitmise ja IT-arendustega. 2021. aastast lisanduvad kojale haldusjärelvalve teostamine, aukohtumenetluse läbiviimine, eksamite korraldamine, ametitegevuse peatamine ja taastamine, asendamine ning kantselei iseloomuga ülesanded. Koda peab olema suuteline ka uusi ülesandeid täitma.

Analüüs on ümber kujundatud kontseptsiooniks, millega tehakse ettepanekuid tasude muutmiseks. Kontseptsioon on koostatud selleks, et informeerida huvigruppe ja üldsust kavas olevast suuremast muudatusest. Eelnõu planeeritav kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks saatmise aeg on sõltuvalt kontseptsioonile esitatavast tagasisidest 2021. aasta kolmas või neljas kvartal ning eeldatav jõustumisaeg on 2022. aasta neljas kvartal.

Kontseptsiooni on koostanud Justiitsministeeriumi justiitshalduspoliitika osakonna vabakutsete talituse nõunik Helen Vahkal (helen.vahkal@just.ee).

2. Hetkeolukord

Notariaadiseaduse² (edaspidi ka *NotS*) § 29 lg 2 kohaselt saab notar ametitoimingu eest seaduses ettenähtud tasu. Kokkulepped seaduses sätestatud tasumäära muutmiseks on keelatud ja tühised. Notari tasud on reguleeritud notari tasu seaduses³ (edaspidi ka *NotTS*), mille kohaselt on notari tasu notariaaltoimingu tegemise ning sellega seotud õiguslaste ja tehniliste teenuste osutamise eest notarile makstav tasu. Notaril on õigus võtta tasu ainult notari tasu seaduses sätestatud ulatuses ja korras. Notaril on keelatud sõlmida kokkuleppeid notari tasu seaduses sätestatud tasumäärade või tasu võtmise korra muutmiseks.

Notari tasu ametitoimingute eest on kas notariaaltoimingu tehinguväärtusest sõltuv või sellest sõltumatu, st kindla tasumääraga. NotS §-s 32 sätestatud ametiteenuste eest on tasu kokkuleppeline ning seda põhimõtet kontseptsiooniga ei muudeta.

Inimestel on teatud küsimustes seadusest tulenev kohustus notari poole pöörduda, mistõttu ei ole tasulise ametitoimingu kasutamine inimese vaba valik (notariaadiseaduse § 41 lg 1). Sellise kohustusliku ametitoimingu tasu peab olema inimese jaoks läbipaistev ja prognoositav. Lisaks peavad sellised ametitoimingud, nagu näiteks testamendi koostamine, pärimisasjade lahendamine ja elatise maksmise kokkulepped, olema igaühele majanduslikus mõttes kättesaadavad. Selle jaoks on riik kehtestanud sellistele teenustele madalamad tasud. Madalamate tasude kehtestamine tähendab aga väiksemat tulu notaritele. Selleks, et notarid saaksid oma tegevust jätkata ja üldist majanduslikku huvi pakkuv teenus oleks jätkuvalt eri piirkonniti kättesaadav, on oluliseks lähtekohaks arvestada notari tasude reguleerimisel ristsubsideerimise põhimõtet.⁴

2.1. Tehinguväärtusest mittesõltuv notari tasu

Tehinguväärtusest mittesõltuv ehk fikseeritud määraga notari tasu on reguleeritud notari tasu seaduse 4. osas (§ 31-37). Viimati muudeti fikseeritud määraga notari tasusid 2009. aastal, kuna selleks hetkeks olid fikseeritud määraga notari tasud püsinud samade määradega juba üle 10 aasta. Fikseeritud tasude muudatused põhinesid KPMG Baltics AS poolt läbi viidud finantsanalüüsil, milles toodi välja toimingute kuluarvestused, mis näitasid, et notari tehtud kulutused notariaaltoimingute teostamiseks olid suuremad kui notari tasu seaduses kehtivad tasumäärad.

2.2. Tehinguväärtusest sõltuv notari tasu

Notari tasu arvutamise aluseks olevad tehinguväärtused on reguleeritud notari tasu seaduse 2. osas (§-id 3-20) ning tasu arvutamine seaduse 3. osas (§-id 22-30). Reeglina on tehinguväärtuse määramisel aluseks notariaaltoimingu objektiks oleva asja või õiguse väärtus toimingu tegemise ajal (NotTS § 3 lg 1). Asja või õiguse väärtuseks loetakse notariaaltoimingut taotlevate isikute poolt avaldatud asja või õiguse hind (NotTS § 3 lg 2). Sealjuures ei ole notaril õigust nõuda notariaaltoimingut taotlevatelt isikutelt täiendavaid asja või õiguse tehinguväärtust tõendavaid dokumente (NotTS § 3 lg 6). Tehinguväärtuste määramisel on sätestatud alam- ja ülempiir. Tehinguväärtuse minimaalväärtus on sätestatud notari tasu seaduse §-s 4, ülempiir aga § 3 lõikes 7.

2.2.1. Tehinguväärtuse alampiiir notari tasu seaduses

Tehinguväärtuse määramisel on kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot, kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtuseks 1278 eurot ja kinnisasja või ehitise reaalosa ning selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtuseks 3800 eurot. Õiguse minimaalväärtuseks 3800 eurot, kui NotTS-is ei ole sätestatud teisiti (NotTS § 4). See tähendab, et kui asja või õiguse hind on väiksem kui minimaalväärtus, loetakse asja või õiguse tehinguväärtuseks selle minimaalväärtus. Näiteks, kui korteriomand müüakse hinnaga 1000 eurot, arvutatakse notari tasu 3800 euro pealt. Samamoodi on näiteks osahingu osa 1-eurose müügitehingu puhul notari tasu arvutamisel aluseks minimaalväärtus 3800 eurot.

² Notariaadiseadus, RT I, 19.03.2019, 73, kättesaadav Riigi Teatajas <https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019073>

³ Notari tasu seadus, RT I, 22.02.2019, 8, kättesaadav Riigi Teatajas <https://www.riigiteataja.ee/akt/109052017027?leiaKehtiv>

⁴ Notarite Koja 29.05.2019 kiri nr 6-3/30-1 Konkurentsiametile.

Notari tasu seaduse §-i 4 muudeti viimati 2009. aastal⁵, mil seni kehtinud minimaalväärtusi tõsteti. Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seaduse eelnõu⁶ seletuskirjas põhjendati muudatust sellega, et toona kehtivas notari tasu seaduses toodud tehingute minimaalsed väärtused ei vastanud reaalsele kinnisvara hindadele ning vajasis ajakohastamist. Seetõttu viidi tasumäärade miinimumtehinguväärtused vastavusse reaalsele hindadega. Eelnõu koostamisel asuti seisukohale, et tegemist oli väheolulise sättega, kuivõrd miinimumtehinguväärtused tulid kasutusele eeskätt kinklepingute puhul, kus osalejad ei oska ise avaldada tehingu eseme väärtust.

2011. aasta 1. jaanuaril tuli Eestis käibe euro, mistõttu teisendati kõik seni kroonides kehtinud tasumäärad eurodesse.⁷ 28.10.2013⁸ jõustunud muudatusega täiendati notari tasu seaduse §-i 4 lõikega 2, millega kehtestati tehinguväärtuse määramisel õiguse minimaalväärtus, mis seni kehtinud notari tasu seaduses puudus. Pärmissaaduse, notari tasu seaduse, notariaadiseaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse⁹ seletuskirjas on selgitatud õiguse tehinguväärtuse minimaalse suuruse määramist. Arvesse võeti asjaolu, et valdav osa õigustega tehtavatest tehingutest, mille puhul väärtuse määramine on keeruline, on hooneühistu liikmesuse võõrandamise tehingud. Kuna hooneühistu tehingute puhul on sisuliselt tegu kinnisasjaga sarnase tehinguga, siis on eelnõu koostajad arvamisel, et õigusega tehtava tehingu tehinguväärtuse minimaalse suuruse määramisel tuleks lähtuda kehtiva NotTS §-s 4 määratud kinnisasja või ehitise reaalosa ning selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtusest, milleks on 3800 eurot. Muudatuse kohaselt on tehinguväärtuse määramisel õiguse minimaalväärtuseks 3800 eurot, mille puhul kuulub hooneühistu liikmesuse võõrandamisel tasumisele notari tasu, mille suurus ei saa olla väiksem kui 44,70 eurot, millele lisandub käibemaks.

Asi või õigus	Minimaalväärtus kuni 07.06.2009 kehtinud redaktsioonis	Minimaalväärtus 08.06.2009 – 31.12.2010 kehtinud redaktsioonis	Minimaalväärtus alates 01.01.2011 kehtivas redaktsioonis
Kinnisasi või ehitis	10 000 krooni	100 000 krooni	6391 eurot
Kinnisasja või ehitise mõtteline osa	2000 krooni	20 000 krooni	1278 eurot
Ehitise reaalosa ning selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõtteline osa	10 000 krooni	60 000 krooni	3800 eurot
Õigus			3800 eurot (alates 28.10.2013)

Tabel 1. Minimaalväärtuste muudatused notari tasu seaduses

Täiendavalt on sätestatud alampiir äriühingute asutamis-, ühinemis- ja jagunemistehingu ning nende tehingute muutmise või lõpetamise tehingutele, mille puhul on väärtuse alampiiriks 127 eurot (NotTS § 18 lg 5). Alampiir lisati notari tasu seadusesse 10.07.1998 jõustunud redaktsiooniga¹⁰.

2.2.2. Tehinguväärtuse ülempiir

Kui notariaaltoimingu tehinguväärtus ületab 6 390 000 eurot, siis loetakse notari tasu määramisel, et tehinguväärtus on 6 390 000 eurot, kui notari tasu seadus ei kehtesta madalamat ülempiiri (NotTS § 3 lg 7). Ülempiir 100 000 000 krooni lisati notari tasu seadusesse 09.01.1998 jõustunud redaktsiooniga.

⁵ Vt Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus, RT I 2009, 27, 164, kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/13183123>

⁶ Notariaadiseaduse ja sellega seonduvate seaduste muutmise seadus 411 SE seletuskiri NotTS § 4 muutmise kohta lk 22, kättesaadav Riigikogu veebilehel <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/e1d7a685-d554-b7e8-2aa8-ca4ba88322ad/Notariaadiseaduse%20ja%20sellega%20seonduvate%20seaduste%20muutmise%20seadus>

⁷ Notariaadiseaduse, notari tasu seaduse ja euro kasutusele võtmise seaduse ning nendega seonduvate seaduste muutmise seadus, RT I, 30.12.2010, 2. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122010002>

⁸ Pärmissaaduse, notari tasu seaduse ja notariaadiseaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus. RT I, 09.10.2013, 1. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/109102013001>

⁹ Pärmissaaduse, notari tasu seaduse, notariaadiseaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus 440 SE seletuskiri NotS § 4 lg 2 lisamise kohta lk 7, kättesaadav Riigikogu veebilehel <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/764f26b3-a266-465e-8d67-55c90548330b>

¹⁰ Äriseadustiku, mittetulundusühingute seaduse, sihtasutuste seaduse ning nendega seotud seaduste muutmise seadus. RT I 1998, 59, 941. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/75662>

Äriühingute asutamise-, ühinemise- ja jagunemistehingu ning nende tehingute muutmise või lõpetamise tehingu väärtuse ülempiir on 639 eurot täis- ja usaldusühingu puhul, 639 116 eurot osaühingu puhul ning 6 390 000 eurot aktsiaseltsi puhul. Kui tehinguväärtus ületab ülempiiri, loetakse notari tasu määramisel, et see vastab ülempiirile (NotTS § 18 lg 5). Eeltoodud ülempiirid lisati notari tasu seadusesse 10.07.1998 jõustunud redaktsiooniga (vastavalt 10 000 krooni, 10 000 000 krooni ja 100 000 000 krooni).

2.2.3. Tehinguväärtuse alusel notari tasu arvutamine

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

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

Tehinguväärtuse alusel arvutatakse notari tasu notari tasu seaduse §-s 22 toodud tehinguväärtuste ja täistasude järgi eurodes. Täistasu suureneb astmeliselt, st täistasu on sama suur teatud vahemikku kuuluvate tehinguväärtuste puhul. Näiteks on täistasu 380,90 eurot kõigi tehinguväärtuste puhul, mis satuvad vahemikku 242 865,01 kuni 249 255 eurot.

Täistasu on korelatsioonis tehinguväärtusega, olles väiksema tehinguväärtuse juures suurem ja vähenedes tehinguväärtuse kasvades. Maksimaalne võimalik täistasu on tabeli järgi 5% tehinguväärtusest ning täistasu protsent tehinguväärtusest väheneb tehinguväärtuse suurenedes.

3. Eesmärk

3.1. Notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse vajalikkus ja eesmärk

Notar ei või peale notariameti pidada teisi tasustatavaid ameteid ega olla muul tasustataval töö, välja arvatud õppe- ja teadustöö ning loometöö. Notar ei või tegelda ettevõtlusega ega kuuluda äriühingusse, olla selle juhatuse ja nõukogu liige, likvideerija või prokurist; olla välismaa äriühingu filiaali juhataja; olla pankrotihaldur, pankrotitoimkonna liige või kinnisasja sundvalitseja. Notar ei või olla erakonna juhatuse liige ega kuuluda välismaisesse poliitilisse ühendusse.¹¹ Samuti on notaril ja tema büroo töötajail keelatud olla poolte vahendajaks tehingute sõlmimisel, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Muuhulgas on notaril keelatud end ja oma ametitegevust reklaamida.¹² Seetõttu sõltub notari sissetulek otseselt ainult notariaalsete toimingute osutamise eest saadud notari tasust.

Notari tasude muutmise vajadus tuleneb ennekõike sellest, et notarite sissetulekute suur erinevus väheneks ja üleriigilise teenuse kättesaadavus oleks tagatud. Notari sissetulek peab ennekõike garanteerima tema sõltumatuse ja aususe, et riigi poolt delegeeritud õigussuhete turvalisuse tagamise ja õigusvaidluste ennetamine toimuks läbipaistvalt. Samuti peab notari sissetulek olema piisav, et notaril oleks võimalik pidada konkurentsivõimelises, klientidele kättesaadavas ning erivajadustega isikutele ligipääsetavas ja nõuetele vastavas kohas bürood. Büroos peavad olema õiglaselt tasustatud töötajad ja tänapäevane kontoritehnika koos IT-turvalisuse tagamise võimalustega. Lisaks on notaril kohustus tasuda Notarite Kojale liikmemaksu¹³ ja ametikindlustuse makseid¹⁴. Kui väljaminekud on suuremad kui notari tasudest moodustuv sissetulek, võib see tuua kaasa raskustes notarite tegevuse lõpetamise ja büroode sulgemise, halvimal juhul võib järgneda ka notarite maksejõuetus ja pankrot. Notaril peab olema rahaline võimalus ja tahe investeerida oma büroo tegevusse, sh uuendada oma arvutiparki, ennekõike selleks, et oleks võimalik parimal viisil osutada ametitoiminguid nii klientide kohapealse vastuvõtuga kui kaugtöestamise teel. Täiendavalt peab notari sissetulek võimaldama mõistliku aja jooksul majandusliku toimetuleku ka majanduslanguse perioodil.

Maailmapanga Doing Business 2020 raporti¹⁵ kohaselt on Eestis kinnisvara soetamise kulud¹⁶ ühed Euroopa Liidu väikseimad. Kui Eestis tuleb kinnisvara soetamisel läbida kolm protseduuri, mille kulu on 0,5% kinnisvara väärtusest, siis muudes EL riikides tuleb keskmiselt läbida 5,1 protseduuri, mille kulu on 4,8% kinnisvara väärtusest. Seega on Eestis kinnisvara ostmise üle üheksa korda odavam kui EL riikide keskmine. Eesti naaberriikides on kulu suurem: Lätis 2,0%, Leedus 0,8%, Soomes 4,0% ja Rootsis 4,3% kinnisvara väärtusest. Kõige kallim on kinnisvara soetamine Maltas, kus tuleb tasuda 13,5% kinnisvara väärtusest. Maailmapanga avaldatud metodoloogia kohaselt on kulu arvestatud protsendina kinnisvara väärtusest, eeldades, et see võrdub 50-kordse sissetulekuga inimese kohta. Kulu hulka on arvestatud seadusega reguleeritud tasud, võõrandamise maksud, riigilõivud ja muud maksed kinnisvararegistrile, notari tasud ning tasud riigiasutustele või juristidele. Muud maksud, näiteks kapitali juurdekasvu maks või käibemaks, on kulumõddikust välja jäetud.

Riik on pannud kohustuse pöörduda inimestel teatud küsimustes notari poole ning notaritel on kohustus neile seadusega antud ülesandeid täita. Kui notariaalse toiminguga osutamise eest saadud tasu on liiga väike ja seda ei ole võimalik hüvitada ristsubsideerimise teel, võib tekkida riigil vajadus hüvitada notaritele katmata kulusid otsehüvitisena, et Notarite Koda ja notarid täidaks seadusest tulenevaid avalikke kohustusi. Riigi vahendite kasutamisest notarite kui vabakutseliste ametikandjate toetamiseks peaks pigem hoiduma ja seetõttu tuleb leida muud viisid, kuidas tagada notaritele ametitegevuseks vajalik sissetulek ning vähendada suuri sissetulekute erinevusi. Notarite Koda tegevust pole alates loomisest 1993. aastal kunagi riigieelarvelistest vahenditest finantseeritud ning selle tegevusega seotud kulutused on kaetud liikmemaksude arvelt. Notarite Koda tegevust ei hakatud toetama ka siis, kui anti üle kahe riikliku registri pidamine: Notarite Koda peab alates 2015. aastast pärimisregistrit ja alates 2018. aastast abieluvararegistrat. Selline meede on end õigustanud: notariaat on tugev isetoimiv süsteem.

¹¹ Notari ametialased kitsendused on toodud notariaadiseaduse §-s 12.

¹² Reklaamiseadus § 15 lg 1, RT I, 12.12.2018, 61. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/RekS>

¹³ Notarite Koda põhikiri § 5 lg 5. Kättesaadav <https://www.notar.ee/et/notarite-koda/juhendid-aktid-ja-eetikakoodeks>

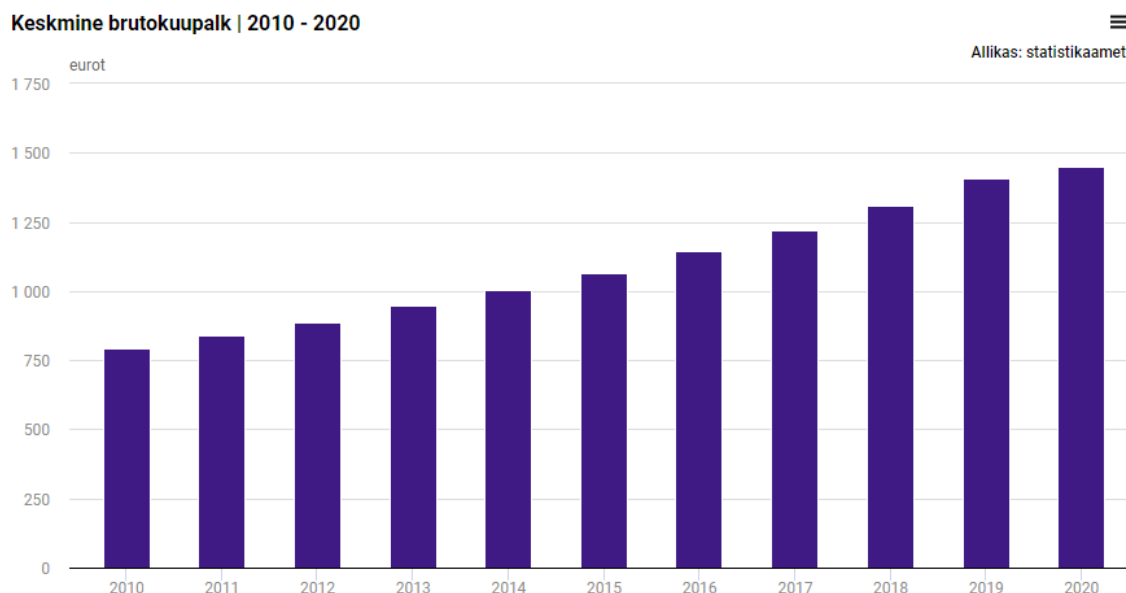
¹⁴ NotS § 15

¹⁵ Doing business 2020 raport Euroopa Liidu kohta. Kättesaadav <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Profiles/Regional/DB2020/EU.pdf>

¹⁶ Metoodika kirjeldus on kättesaadav <https://www.doingbusiness.org/en/methodology/registering-property>.

3.2. Keskmise palga ja kulutuste tõus

Fikseeritud määraga notari tasud on püsinud samade määradega juba 2009. aastast. Statistikaameti andmetel oli 2009. aastal keskmine brutokuupalk 784 eurot (12 264 krooni)¹⁷. Aastal 2020 oli keskmine brutokuupalk Eesti ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides 1515 eurot eurot¹⁸. Seega on keskmine palk tõusnud 2009. aastast ligi kaks korda.



Joonis 1. Keskmine brutokuupalk 2010-2020, allikas: statistikaamet

Aastate jooksul on oluliselt muutunud notari tegevuse sisu. Oluliselt on kasvanud notarite töömaht toimingute ettevalmistamisel, läbiviimisel ja järeltoimingute osas, millega on kaasnenud ka toimingute tegemiseks vajalike kulutuste kasv. Samas ei ole notarite ametitoimingutega kaasnevate ülesannete lisandumisega reeglina kaasnenud nende tegemiseks vajalikele kulutustele vastavat tasude ülevaatamist. Aastatega on lisandunud mitmeid tõestamistoimingute tegemisega kaasnevad täiendavad ülesanded, eelkõige suures mahus rahapesu ja terrorismi tõkestamisega seotud ülesanded. Lisaks on tänased kokkulepped keerulisemad ning notaritel on ühes lepingus vaja kontrollida ja selgitada rohkem kui seda oli vaja teha 10 aastat tagasi.

Lisaks sellele, et notaritel on täiendavate ülesannete hulk ja seetõttu notarite kulutused suurenenud, on tõusnud ka Notarite Koja avalike ülesannetega seotud kulud, neist suurimad püsikulud 2019. aasta seisuga olid järgmised:

- pärimis- ja abieluvararegistri pidamine (umbes 23 000 eurot);
- e-notari infosüsteemi arenduse ja haldamisega seotud kulud (umbes 391 000 eurot¹⁹);
- notari ametitegevuse käigus loodud dokumentide nõuetekohase archiveerimise tagamiseks dokumendihoidlaga seotud kulud (umbes 230 000 eurot);
- rahapesu ja terrorismi tõkestamise seaduses sätestatud kohustuste täitmine, sh rahvusvahelise riikliku taustaga isikute väljaselgitamise teenus (14 500 eurot) ja Notarite Koja täiendav ametikoht (35 000-40 000 eurot)²⁰.

¹⁷ Statistikaameti andmed, kättesaadav <https://www.stat.ee/stat-keskmise-brutokuupalk>

¹⁸ Samas.

¹⁹ Planeeritud kulud 2020. aastaks.

²⁰ Andmed Notarite Koja 2019. aasta eelarve täitmise dokumendist ja Notarite Koja 29.05.2019 kirjast nr 6-3/30-1 Konkurentsiametile.

2021. aastast tekkisid Notarite Kojale ka järelevalve korraldamise ja muude Justiitsministeeriumilt Notarite Kojale üleantavate ülesannete²¹ täitmisega seotud kulud.

Lisaks tekivad mõne aasta pärast Notarite Kojale uute notarikandidaatide notariks saamise ettevalmistamise kulud seoses ametis olevate notarite pensioniealiseks saamisega, 2024. aastaks on pensioniiga saabunud 11 notaril, kellest kuuel on justiitsminister juba korra lubanud jääda pärast pensioniea saabumist ametisse.

Lisaks sellele, et iga uue ülesandega suureneb notarite töömaht ja koolitusvajadus, on mitmete ülesannetega kaasnenud infotehnoloogiliste arenduste tegemise vajadus, mida on finantseeritud Notarite Kojal vahenditest. Muuhulgas rakendus 1. veebruarist 2020 E-notar 3 projekt: loodi iseteeninduskeskkond, kaugtöestamise võimalus ja täiendati e-notari süsteemi. Projekti kogumaksumus oli 407 102 eurot, millest Notarite Kojal omafinantseering oli 61 065,30 eurot ja ülejäänud ulatuses toetati Euroopa Liidu struktuuritoetuste taotlusvoorst "Avalike teenuste arendamine IKT võimaluste abil". Sellele lisandus Eesti välisesindustesse soetatud arvutite kulu 7536 eurot ja täiendav e-notari arendus, et võimaldada ametitoimingute tegemine kaugtöestamise teel väljaspool saatkondi asuvate klientidega 35 664 eurot.

3.3. Ebavõrdsus notarite sissetulekutes

Notari tasude tänane süsteem on toonud kaasa suured erinevused notarite sissetulekute vahel. 2019. aasta andmetel oli maksustatav tulu (ehk ettevõtlustulu, millest on lahutatud ettevõtlusega seotud kulud ja sotsiaalmaks ehk „sotsiaalmaksuga korrigeeritud ettevõtluse kasu/kahju“) erinevus enim ja vähim teeniva notari vahel umbes 82-kordne.

Notarite keskmine tulu

Keskmine notarite maksustatav tulu oli 2019. aasta andmetel 167 005 eurot. Notarite keskmine maksustatav tulu on iga-aastaselt vähehaaval tõusnud. Kõigi notarite keskmine maksustatav tulu aastast ja selle muutus võrreldes varasema aastaga on kajastatud tabelis 2.

	2016	2017	2018	2019
Keskmine maksustatav tule	132 696 €	155 571 €	164 818 €	167 005 €
Muutus võrreldes varasema aastaga		+17%	+6%	+1% (+26 % võrreldes 2016)

Tabel 2. Notarite keskmine maksustatav tulu 2016-2019

Väikseima sissetulekuga notarite tulu

Väikseima sissetulekuga notari sissetulekud olid 2019. aastal võrreldes varasemate aastatega suurenenud. Viie väikseima sissetulekuga notari keskmine maksustatav tulu on viimastel aastatel olnud alla 15 000 euro aastas. Samas oli 2019. aastal see esimest korda suurem kui 20 000 eurot.

Järgnevas tabelis on toodud viie väikseima sissetulekuga notari maksustatav tulu aastatel 2016-2019. Kõigi aastate viis väikseima sissetulekuga notarit on ametis väljaspool Harjumaad ning nende ettevõtlusega seotud tulud ja kulud kokku on võrreldavas suuruses aasta varasemaga. Seega võib eeldada, et nende ettevõtlusega seotud kulud olid tavapärasel suurusel notariteenuse osutamiseks ega hõlmanud endas erakorralisi investeeringuid näiteks kontoriruumide või -tehnikate soetamiseks.

²¹ Advokatuuriseaduse, kohtute seaduse, kohtutäituri seaduse ja teiste seaduste muutmise seadusega (RT I, 31.05.2018, 2) antakse Notarite Kojale kutseühendustele üle eksamite korraldamine, ametitegevuse peatamine ja taastamine, asendamine, atesteerimine ning kantselei iseloomuga ülesanded. Samuti antakse Notarite Kojale Justiitsministeeriumi kõrvale pädevus teostada notarite üle haldusjärelvalvet ja viia läbi aukohtumenetlust. Seadus kättesaadav Riigi Teatajas <https://www.riigiteataja.ee/akt/131052018002>. Seletuskirjaga on võimalik tutvuda Riigikogu veebilehel <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/ba0add73-29c8-4e49-8839-2c5556635521/>

	2016	2017	2018	2019
Notar 1	2981 €	7986 €	5844 €	9 885 €
Notar 2	3508 €	10 750 €	6180 €	12 330 €
Notar 3	5746 €	11 199 €	7615 €	12 380 €
Notar 4	13 160 €	13 604 €	10 851 €	14 043 €
Notar 5	13 800 €	16 699 €	11 308 €	16 703 €
Viie notari keskmine	6349 €	12 048 €	8 360 €	13 253 €

Tabel 3. Viie väikseima sissetulekuga notari maksustatav tulu 2016-2019

Väiksemat kui 30 000 euro suurust tulu teenis 2019. aastal kokku 11 notarit – nende notarite keskmine maksustatav tulu oli 24 153 eurot. Võrdluseks: 2018. aastal teenis vähem kui 30 000 eurot aastas 15 notarit. Nende keskmine maksustatav tulu oli 16 978 eurot.

Nii 2016. kui 2017. aastal teenis vähem kui 30 000 eurot aastas 12 notarit, kelle keskmine maksustatav tulu oli 2016. aastal 16 571 eurot ja 2017. aastal 18 350 eurot. Tähelepanuväärne on see, et neist notaritest kaheksal on alates 2016. aastast igal aastal olnud maksustatav tulu väiksem kui 30 000 eurot. Kõik kaheksa notarit on ametis nn väiksemates piirkondades.

Suurima sissetulekuga notarite tulu

Sarnaselt väikseima sissetulekuga notaritega on enim teenivate notarite sissetulekud suurenenud. Järgnevas tabelis on toodud viie suurima sissetulekuga notari maksustatav tulu 2016-2019. Kõik viis enim teenivat notarit on ametis Harjuma tööpiirkonnas.

Viie suurima sissetulekuga notari maksustatav tulu aastas	2016	2017	2018	2019
Notar 1	430 269 €	537 678 €	591 080 €	646 085 €
Notar 2	490 783 €	552 548 €	672 497 €	663 521 €
Notar 3	554 192 €	683 419 €	691 105 €	689 027 €
Notar 4	603 521 €	773 450 €	817 099 €	790 909 €
Notar 5	726 287 €	797 221 €	968 924 €	811 748 €
Viie notari keskmine	561 010 €	668 863 €	748 141 €	720 258 €
Keskmise sissetuleku muutus võrreldes varasema aastaga		+19%	+12%	-4% +28% võrreldes 2016

Tabel 4. Viie suurima sissetulekuga notari maksustatav tulu 2016-2018

Suurima maksustatava tuluga notarite sissetulekud olid pidevalt tõusmas kuni aastani 2018, tõustes rohkem kui 10% aastas. 2019. aastal oli viie enim teeninud notari keskmine maksustatav tulu võrreldes varasemaga 4% väiksem kui varasemal aastal. Samas oli viie suurima sissetulekuga notari keskmine ettevõtluse tulemsiiski 28% suurem kui 2016. aastal, st umbes 160 000 euro võrra suurem. Võrdluseks: kõigi notarite keskmine oli 2019. aastal 26% suurem kui 2016. aastal. Seega tõusis viie enim teeninud notari sissetulek kiiremini kui kõigi notarite keskmine.

Suuremat kui 300 000 euro suurust maksustatavat tulu teenis 2019. aastal 16 notarit. Nende notarite keskmine tulu oli 509 887 eurot. 2018. aastal teenis suuremat kui 300 000 euro suurust maksustatavat tulu 14 notarit, kelle keskmine tulu aastas oli 514 280 eurot.

2017. aastal oli enam kui 300 000 euro suurust tulu teenivaid notareid 16, kelle keskmine tulu oli 471 743 eurot. 2016. aastal oli selliseid notareid üheksa ja nemad teenisid keskmiselt 466 050 eurot aastas.

Järeldused

Võrreldes omavahel andmeid, selgub, et väiksema sissetulekuga notar teenib ühe aasta jooksul vähem kui suure sissetulekuga notar ühes kuus vaatamata sellele, et ühe toiminguga ettevalmistamiseks kulub ligikaudu sama palju aega. Erandina võivad nt suuremates linnades asuvate uute ja kallimate korterite

müügilepingud sisaldada ka ehitusega seotud lepinguid, mille tõttu võib toimingu ettevalmistamisele kuluda rohkem aega. Neist veelgi keerukamad ja ajamahukamad on suurte ärikinnisvarade müügilepingud, piiriülesed äriühingute ühinemislepingud ning kohalike äriühingute ühinemis- ja jagunemislepingud, mis reeglina tehakse suuremates linnades – Tallinnas ja Tartus. Samuti koonduvad sellised keerulisemad tehingud teatud notarite kätte, kes on selliste tehingute ettevalmistamises ja tõestamises kogenud.

Väiksema sissetulekuga notarid on ametis väiksemates piirkondades, kus tehakse tehinguid vähem ja väikese tehinguväärtusega. Suurema sissetulekuga notarid on aga ametis Tallinnas, kus tehakse kõige rohkem tehinguid, millest suur osa on ka suurema tehinguväärtusega.

3.4. Notarite ja kohtunike sissetulekute erinevus

Notari tööd võib võrrelda kohtuniku tööga. Kui tsiviilõiguse kohtunik tegeleb õigusvaidluste lahendamise, tegeleb notar õigusvaidluste ennetamise ja õigussuhete turvalisuse tagamisega. Nii kohtuniku kui notari ülesanded ja kohustused tulenevad seadusest. Notar peab vastama kohtunikule esitatavatele haridusnõuetele, valdama samal tasemel eesti keelt ning olema samamoodi kõrgete kõbeliste omadustega.²² Notarit ei või nimetada kohtute seaduse § 47 lõikes 2 nimetatud isikut.²³ Nii notar kui kohtunik nimetatakse ametisse eluaegsena²⁴ ning neil peavad olema kõrgeimad õigusteadmised, milleks tuleb enda teadmisi pidevalt täiendada ja osaleda koolitustel.²⁵ Kui kohtunikul on põhiseadusjärgne vastutus võimu teostamisel, vastutab notar oma ametikohustuste süülisest rikkumisest tekkinud kahju eest kui avaliku võimu kandja.²⁶

Kohtunikud ja notarid on sõltumatud nii objektiivselt kui ka isiklikult. Piisav tasu (majanduslik kindlustatus) on üheks sõltumatuse garantiiks. Kohtunike palgakorralduse reguleerimine peab välistama võimalikud mõjud kohtunike tasustamisele (justiits)haldusvõimu poolt ja on seetõttu reguleeritud kõrgemate riigiteenijate ametipalkade seaduses (KRAPS²⁷). Samamoodi peab notari sissetulek olema piisavalt motiveeriv, et osutada kõrgeima kvaliteetiga notariteenuseid. Kuivõrd notarite ametipalgad ei ole reguleeritud KRAPS-is, sest notarid ei ole riigiametnikud²⁸, sõltuvad notarite sissetulekud otseselt notari tasu seadusega reguleeritud tasumääradest.

Kohtunike keskmine aastane kogutulu oli 2019. aastal 43 994 eurot²⁹. Sellest väiksemat sissetulekut teenis 2019. aastal 25 notarit, neist 5 Tallinna notarit ja ülejäänud olid ametis teistes linnades. Arvestades seda, et notari töö on võrreldav kohtuniku tööga, peaks notari sissetulek olema vähemalt sama suur kui kohtuniku sissetulek. Sellest tasemest allapoole jääv sissetulek ei pruugi olla jätkusuutlik ja vabanevate kohtade täitmine võib osutuda keeruliseks. See omakorda halvendaks aga teenuse kättesaadavust.

²² NotS § 6 lg 1 ja KS § 47 lg 1.

²³ NotS § 6 lg 2.

²⁴ NotS § 8 lg 4, kohtute seadus § 3 lg 1.

²⁵ NotS § 12¹ ja kohtute seadus § 74.

²⁶ NotS § 14.

²⁷ Kõrgemate riigiteenijate ametipalkade seadus, RT I, 28.12.2017, 11. <https://www.riigiteataja.ee/akt/128122017011>

²⁸ NotS § 2 lg 3 teine lause.

²⁹ Kohtunike põhipalk ja muutuvpalk ning nende teenistusülesannete täitmisest tulenev muu tulu 2019. aastal. Arvesse ei ole võetud kohtunikke, kes on ka kohtu esimehed, aseesimehed, kohtumaja juhid või kolleegiumi esimehed. Andmed leitavad Rahandusministeeriumi avalikustatud palgaandmete tabelis „Ametnike kuupõhipalgad seisuga 01.04.2020 ja aastakogupalgad 2019“ <https://www.rahandusministeerium.ee/et/riigi-personalipoliitika/palgapoliitika>

4. Notari tasude hetkeolukord

4.1. Notarite Koja hinnang

Notarite Koda on hinnanud, et notarite katmata kulu alla omahinna ametitoimingute tegemisel on aastas suurusjärgus 4-5 miljonit eurot. 2019. aastal tegid notarid kokku 328 447 ametitoimingut, mis on 1,7% rohkem kui 2018. aastal (322 972), kogukäibega 30 miljonit eurot³⁰. Seega võib hinnata, et 2019. aastal katmata kulu umbes 15% notarite kogukäibest.

Notarite Koda on toonud välja, et täpse kulupõhisuse tagamine notari tegevuses ei ole võimalik ega ka soovitatav. Samuti nendib Notarite Koda, et olemasolev süsteem ongi üles ehitatud nii, et ametitoimingute hind on ametitoimingute soovijate jaoks ette välja arvutatav, olenemata sellest, kui palju töötunde ametitoimingute tegemiseks tegelikult kulub. See tagab inimese jaoks selguse juba enne ametitoimingute planeerimist. Seejuures osa liiki toiminguid, mida peavad tegema ka väikese maksejõuga inimesed on odavamad ja kättesaadavad kõigile. Teised toimingud on jällegi kallimad ning nende arvelt ristsubsideeritakse odavamaid, kui see on võimalik. Süsteem on sellisena üles ehitatud teadlikult, et hoida vajalikud teenused ka väiksema maksejõuga inimestele rahaliselt kättesaadavad.

Analoogselt ei ole ka näiteks kohtusse hagi esitamiseks ette nähtud riigilõivud täpselt kulupõhised. Nii on näiteks suure varalise nõudega hagi esitamisel vajalik tasuda ka kõrge riigilõiv, kuid lahendatav asi ei pruugi alati olla õiguslikult ega tõenduslikult keskmisest keerulisem. Kõrge rahaline väärtus ei tähenda kunagi ka seda, et asi on keeruline. Samal ajal ei võeta näiteks terviserikkega tekitatud kahju hüvitamise hagilt riigilõivu, kuigi vaidlus võib, kuid ei pruugi olla nii õiguslikult kui ka tõenduslikult keeruline ja aeganõudev. Nii nagu kohtuasjade riigilõivude puhul, ei ole ka notaritasude eesmärgiks see, et inimene maksaks kinni toimingutele kulunud täpsed töötunnid. Eesmärgiks on tagada õigusemõistmise ja ametitoimingute kättesaadavus kõikidele inimestele ja osal juhtudel teha see inimese jaoks odavamaks ja kättesaadavamaks.

See, millistel juhtudel peavad olema notari ametitoimingud inimestele rahaliselt kättesaadavamad kui on nende toimingute tegemiseks päriselt vajaminev kulu, on sotsiaal- ja majanduspoliitilistest kaalutlustest lähtuvalt läbi mõeldud. Samas on paljude toimingute puhul arvestatud võimalikult suures mahus ka eelduslikku kulupõhisust: eelduslikult kõrgema väärtusega tehingud on tavapäraselt keerukamad ja nõuavad ka seetõttu suuremat notaritasu.³¹

Notarite Koja hinnangul ei kata tasu omahinda järgmistel ametitoimingutel. Tabelis on märgitud ära ka Notarite Koja hinnang tegelikule kulule ja hinnanguline katmata kulu aastas kokku. Tühjad lahtrid on nende toimingute juures, mille puhul Notarite Koda ei ole osanud hinnangut kulule anda kas seetõttu, et tegelik toimingute arv ei ole teada või seetõttu, et Notarite Koda ei ole osanud hinnata tegelikku kulu toimingule.

Toiming	Seaduses sätestatud tasumäär	Tegelik kulu	Hinnanguline katmata kulu aastas kokku
Tasu väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingute eest	3,80 eurot tunnis	vähemalt 3–5 korda suurem	vähemalt 60 000 €
Notari isikliku sõiduvahendi kasutamisel iga sõiduvahendi kasutamise tunni eest makstav tasu	3,80 eurot		
Pärimismenetlusega seotud avaldused	63,90 euro	vähemalt 2 korda suurem	vähemalt 850 000 €
sh pärandist loobumise avaldus	6,35 eurot	oluliselt suuremad	

³⁰ Notariaadi suurimateks väljakutseteks on rahapesu tõkestamine ning teenuste digitaliseerimine. Notarite Koja uudis <https://www.notar.ee/et/notarite-koda/uudised/digitaliseerimine>

³¹ Notarite Koja 09.01.2020 kiri nr 6-1/9 Justiitsministeeriumile.

Pärimisõiguse tunnistus	102,25 eurot	vähemalt 3 korda suurem	umbes 2 000 000 €
Testamendi tõestamine	32,55 eurot	vähemalt 3 korda suurem	vähemalt 500 000 €
Füüsilise isiku volikirja tõestamine	25,50 eurot	vähemalt 2 korda suurem	umbes 180 000 €
Kinnistus- või registriosakonna peetava registri, abieluvararegistri või pärimisregistri andmete väljatrüki kinnitamine ja väljastamine	registrite andmete väljatrüki kinnitamise ja väljastamise eest 3,20 eurot; registrites säilitatava dok. väljatrüki kinnitamise ja väljastamise eest 6,35 eurot	vähemalt 2 korda suurem	umbes 150 000 €
Äriühingu asutamine	20,40 eurot		
Osaühingu osa müük	alates 44,70 eurot		
Osaühingute jagunemis- ja ühinemisleping	alates 40,80 eurot		
Servituutide seadmise lepingud: • reaalservituutide seadmine; • isiklike kasutusõiguste seadmine	alates 38,30 eurot		
Madalama väärtusega korterite müügilepingud	kuni 60 eurot		
Tehingud hooneühistute ja garaažiühistute liikmesustega (müügid ja kinked)		vähemalt 3 korda suurem	suurusjärgus 500 000 € kuni 1 000 000 €

Tabel 5. Notarite Koja koostatud ülevaade notarite ametitoimingutest, mille tasud ei kata omahinda

Notarite Koda on toonud välja ka tehinguväärtusest sõltuva notari tasuga notariaalsete tehingute statistika 2018. aastal, grupeerituna tehinguväärtuste kaupa. Kokku tõestati 2018. aastal tehinguväärtusest sõltuva notari tasuga 118 288 tehingut.

Tehinguväärtus	Tehingute arv 2018	Tehingute osakaal	Keskmine tasu
kuni 20 000 €	65 893	56%	54,97 €
20 000-100 000 €	33 350	33%	173,50 €
100 000-200 000 €	11 823	10%	481,84 €
200 000-500 000 €	4797	4%	1 011,04 €
500 000-1 000 000 €	866	0,7%	2 226,14 €
1 000 000-6 639 000 €	750	0,6%	7 471,64 € ³²
alates 6 390 000€	125	0,1%	maksimaalne tasu toimingut eest on 10 735,92 € ³³

Tabel 6. Tehinguväärtusest sõltuva notari tasuga notariaalsete tehingute statistika 2018. aastal

³² Notarite Koda on toonud välja, et tegelik selle vahemiku keskmine ei ületa ilmselt 5606 eurot (tehinguväärtusega 2 miljonit eurot). Näiteks portaali kv.ee andmetel oli Eestis kirja koostamise ajal müügil ca 160 hinnaga 1–10 miljonit maksvat kinnisvaraobjekti (sh korterid, majad, maa või ärikinnisvara). Neist enamiku puhul on hind vahemikus 1–1,5 miljonit eurot.

³³ Kuigi NotTS § 3 lõige 7 sätestab, et notariaaltoimingu tehinguväärtus ületab 6 390 000 eurot, siis loetakse notari tasu määramisel, et tehinguväärtus on 6 390 000 eurot, lubab NotTS § 5 liita tehinguväärtused juhul, kui dokumendis sisaldub mitu tehingut. Seega võib ühe lepingu eest olla tasu suurem kui 10 735,92 eurot. Selliseid lepinguid esineb aastas aga üksikuid ja seetõttu neid ka statistikas ei kajastata.

Eeltoodud andmete pinnal olid veidi rohkem kui pooled (56%) notariaalselt tõestatud tehingutest sellised tehingud, mille eest saadud tasude arvelt suuremalt jaolt nende tegemiseks tehtavaid kulusid katta ei õnnestu. Täiendavad 33% on sellised tehingud, mille puhul pole samuti välistatud, et nende tehingute tegemisega kaasnevad kulud tuleb katta kõrgemate tasude arvelt.

Notarite Koja hinnangud on usutavad, kuid ligikaudsed ja tunnetuslikud ega peegelda tegelikku olukorda väga täpselt. Seetõttu on ainult Notarite Koja toodud andmetele tuginedes keeruline kujundada lõplik seisukoht sellele, kas ja millised tasud vajavad muutmist. Seetõttu tuleb neid andmeid kõrvutada notarite endi kalkuleeritud andmete ja hinnangutega.

4.2. Notarite hinnangud

Justiitsministeerium saatis 25 notarile 09.12.2019 kirja nr 14-3/6935, milles palus notarite kalkuleeritud hinnanguid selle kohta, milline oli 2018. aastal erinevat liiki ametitoimingute tulu ja kulu ühe keskmise ametitoimingu kohta. Kiri saadeti juhuvaliku alusel (v.a. juhul, kui piirkonnas oli üks notar) välja selgitatud kümnele Harju piirkonna notarile, kahele Tartu piirkonna notarile ja ühele notarile igast ülejäänud kolmeteistkümnest piirkonnast. Notaritel paluti tuua välja võimalikult detailsed andmed erinevat liiki ametitoimingute kohta. Kuna sama liiki ametitoimingud võivad nõuda erinevat ettevalmistust, paluti erinevate ametitoimingute puhul võtta arvesse nt välismaist elementi³⁴, aga ka muid täiendavaid töökoormust suurendavaid asjaolusid. Sinna hulka kuulub nt kinnisasja müügilepingu puhul hüpoteekide seadmise, loovutamise, muutmise või kustutamise kokkulepete lisamist lepingusse, samuti kinklepingu puhul isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepped. Kuigi pärimismenetluse algatamise ja pärimistunnistuse väljastamise kulu on fikseeritud tasumäär, on pärimismenetlused väga erinevad. Kokku edastasid oma andmed 21 kirja saanud notarit ja üks notar, kes ei olnud adressaatide seas.

Notarite vastustest selgus, et nende kalkulatsioonidele tuginedes on liialt väike tasu järgmistel ametitoimingutel:

- 1) väiksemas piirkonnas paikneva kinnisasja võõrandamise lepingud³⁵;
- 2) notari deposiitkonto kasutamisel, kui tuleb teha mitmeid väljamakseid;
- 3) asjaõiguslepingu sõlmimine, kui võlaõigusleping on sõlmitud teise notari juures;
- 4) testamendid, sh abikaasade vastastikused testamendid;
- 5) volikirjad;
- 6) pärimismenetluste läbiviimine;
- 7) isikliku kasutusõiguse seadmisel, eriti võrguettevõtte kasuks seatavate tehnorajatiste talumise isiklikud kasutusõigused;
- 8) osaühingu osa müügid;
- 9) ühinemised, jagunemised, asutamised
- 10) väljasõit.

Samuti tegid notarid ettepanekuid notari tasu seaduse täiendamiseks järgmiste tasudega:

- 1) välisriigi õiguse väljaselgitamise ja välisriigi dokumentide läbivaatamise eest ning tegeliku kasusaaja väljaselgitamise eest;
- 2) notari poolt lepingu suuliselt tõlkimise eest osapooltele;
- 3) raha päritolu kontrollimise eest rahapesu ja terrorismi tõkestamise seaduse alusel.

Väiksemate piirkondade notarite andmetest on võimalik järeldada, et ristsubsideerimine on problemaatiline, sest nn kallimate tehingute tehinguväärtused ja seetõttu nende eest saadav notari tasu on liiga väike, et nende eest katta nn alatasustatud tehinguid.

Järgnevalt on toodud notarite kalkuleeritud hinnangud tehinguliikide kaupa. Andmed on esitatud kahe n-õ piirkonna kaupa: esiteks Tallinna ja Tartu notarite andmed ning teiseks kõigi ülejäänud piirkondade andmed. Ainukesed andmed edastanud Tartu notari andmed olid samas suurusjärgus, mis Tallinna notarite andmed, seetõttu komplekteeriti need just Tallinna notarite andmete ja mitte kõigi teiste

³⁴ Välismaise elemendi all on silmas peetud seda, et tehingu osapoolteks on välismaa kodanik või äriühing. See tähendab notaribüroole täiendavat töökoormust, kuna võib olla keerulisem välja selgitada tehingu tegelik kasusaaja (eeldab otsinguid välismaistes registrites või tõendite küsimist osalejalt), vaja on selgitada Eestis kehtivaid seadusi, asutamisel tuleb määrata Eestis asuv kontaktisik, samuti koostatakse vajadusel dokumentide näidised inglise keeles ja abistatakse vajadusel muude Eesti kehtivate nõuete täitmisega. Pärimismenetluse puhul võib välismaal elava pärija kättesaamine olla raskendatud, eriti keeruline on Venemaa Föderatsioonis elavate pärijatega, kellega ühendusse saamine võib olla väga aeganõudev protsess.

³⁵ Väiksemates piirkondades võõrandatakse kinnisasju, mille tehinguväärtus on väike ja seetõttu on väike ka notari tasu.

piirkondade notarite andmetega. Notarite edastatud andmed keskmise tehingu kohta on liidetud ja jagatud andmeid esitanud notarite arvuga. Selliselt 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 kulus. 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.

Kuigi notarid edastasid rohkem andmeid, on kontseptsioonis kajastatud vaid need toimingud, mille puhul näitasid kalkulatsioonid, et nende eest saadav tulu on väiksem kui toimingule reaalselt tehtud kulutused.

4.2.1. Kinnisasja müügilepingud

Kinnisasja müügilepingute puhul paluti notaritel edastada andmed selliselt, et oleks võimalik eristada omavahel järgmisi tehinguid:

- lihtne müügileping;
- müügileping, mille käigus tuleb hüpoteeke kustutada, loovutada ja/või seada;
- hüpoteegiga müügileping, kus müüja või ostja puhul on tegemist välismaise elemendiga (nt müüja on välismaa ettevõtte);
- korteriomandi müük, mille üheks osapooleks on kinnisvaraarendaja, kes on notaribüroos ka püsiklient ja samas kortermajas müüakse mitu korterit, muuhulgas selliselt, et sõlmitakse kas:
 - eraldi võlaõiguslik müügileping;
 - asjaõigusleping koos hüpoteegi seadmisega;
 - müügileping (koos või ilma hüpoteegi seadmiseta).

Harjumaa piirkonna notarid on toonud välja, et üldiselt katavad kinnisasjadega tehtavate tehingute eest saadud tuluga tekkinud kulu. Samal ajal teiste piirkondade notarid juhivad tähelepanu, et nende juures tehtavad tehingud on väga väikese tehinguväärtusega. Kuna väiksemates linnades ei ole pangakontorites esindajaid, kes tehingus käiks, sõlmitakse suurema tehinguväärtusega kinnisvara müügilepinguid suuremates linnades. Ühe piirkonna notaribüroos ei ole aastaid toiminud kinnisasja müügi ja hüpoteegi seadmise lepinguid, milles osaleks pank.

Notarid edastasid andmeid selliselt, et iga toimingu puhul on eraldi välja toodud aja- ja rahaline kulu järgmistele tegevustele:

- 1) esmane kohtumine kliendiga, vajadusel;
- 2) dokumentide vastuvõtt büroos või (e-)posti teel;
- 3) andmete sisestamine e-notarisse;
- 4) registriandmete kontrollimine;
- 5) kliendiga toimingu aja kokkuleppimine;
- 6) volikirja kontrollimine selle teinud notarilt (sh välisriigist), vajadusel;
- 7) lepingu projekti koostamine;
- 8) notari tutvumine materjalidega, lepingu projektiga;
- 9) lepingu projekti pooltele tutvumiseks edastamine, poolte soovi korral;
- 10) notari ametialasele kontole raha hoiustamise kontrollimine, vajadusel;
- 11) rahapesu tõkestamise reeglite täitmine, ankeedi täitmiseks esitamine (nt eesmärgi tuvastamine, PEP-³⁶ tuvastamine, vajadusel välisriigi registrite abil) sh raha päritolu tuvastamine;
- 12) kliendi kohtumine notariga, lepingu tõestamine (vajadusel tõlkimine);
- 13) dokumentide skaneerimine;
- 14) toimingu registreerimine;
- 15) ärakirjade vormistamine (paberil) pooltele nende soovil ja vajadusel seotud asutustele või isikutele, nt Keskkonnaministeeriumile ja teistele ostueesõigustatud isikule;
- 16) digitaalsele ärakirjale pooltele juurdepääsu tegemine;
- 17) arve, riigilõivu koostamine; edastamine vajadusel;
- 18) registritele andmete edastamine;
- 19) ärakirjade edastamine (e-)posti teel, vajadusel;

³⁶ Lühend PEP tuleb ingliskeelsest väljendist *Politically exposed person*. Eesti keeles on selle vasteks Riikliku taustaga isik ehk eraisik, kes täidab või on viimase aasta jooksul täitnud avaliku võimu olulisi ülesandeid või kes on sellise isiku pereliige või lähedane kaastöötaja. PEP-ide tuvastamine on oluline, kuna pankadel on kohustus kohandada PEP-ide suhtes tugevdatud hoolsusmeetmeid. Info Pangaliidu veebilehelt, kättesaadav <https://pangaliit.ee/rahapesu-tokestamine>

- 20) arhiveerimine;
- 21) rahapesu tõkestamise reeglitest tulenevate teadete edastamine rahapesu andmebüroole, vajadusel;
- 22) notari ametialasele kontole hoiustatud raha välja maksmine, vajadusel.

Notarite edastatud andmete pinnalt on erinevate tehingute keskmine ajakulu minutites ja kulu eurodes järgmine.

	Lihtne kinnisvara müügitehing		Hüpoteegiga müügileping		Hüpoteegiga müügileping, milles esineb välismaa element	
	Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu
Tallinn ja Tartu	220	285,19 €	278	376,73 €	348	502,65 €
Ülejäänud piirkonnad	225	125,56 €	273	172,77 €	324	209,05 €

Tabel 7. Notarite keskmine kulu müügitehingule 2018. aastal

Enim kulus notaribüroos aega lepingu projekti koostamisele – lihtsa müügitehingu puhul keskmiselt umbes 40 minutit toimingut kohta. Kulu lepingu projekti koostamisele sõltus büroo töökorraldusest: mõned notarid koostavad ise lepinguid ja seetõttu on kulu ka suurem. Notarite jaoks, kellel valmistasid lepinguid ette bürootöötajad, oli kulu väiksem. Kulukaim tegevus oli aga kliendi kohtumine notariga ja lepingu tõestamine, kuigi sellele kulus veidi vähem aega: keskmiselt 33 minutit. Kuna seda tegevust saab teha ainult notar, kelle tunnitasu on kõrgem kui bürootöötajatel, on ka selle tegevuse kulu notarile suurem. Tähelepanuväärne on ka asjaolu, et ainuüksi lihtsa kinnisvara müügitehingu puhul kulub rahapesu tõkestamise protseduuridele (punktid 11 ja 21 tegevuste loetelus) keskmiselt 34 minutit, mis on kauem kui kliendiga kohtumisele ja lepingu tõestamisele.

Alljärgnevalt on võrdluseks toodud Maa-ameti hinnastatistika andmed 2018. aastal toimunud tehingute kohta. Harju maakonnas oli kinnisvaratehingu keskmine hind 108 625 eurot ning notari tasu selle eest 340 eurot, millele lisandub käibemaks. Tartumaal oli tehingu keskmine hind 73 441 eurot, mille eest notari tasu 244,20 eurot, kuid teistes piirkondades ei ulatunud kinnisvaratehingu keskmine hind isegi 50 000 euroni, jäädes pigem 20 000 kuni 30 000 euro kanti. Sellise tehinguväärtuse korral on notari tasu keskmiselt 90 eurot.

Kui võtta arvesse, et tehinguhinnast eelduslikult 80%³⁷ on laenusumma ja hüpoteek on 30%³⁸ suurem kui laenusumma, on Harjumaa keskmise kinnisvaratehingu puhul müügihinnaks 108 625 eurot, millest laenusumma on 86 900 eurot ja selle tagamiseks seatakse kinnisasjale tagatiseks hüpoteek summas 112 970 eurot. Sellise tehingu puhul on notari tasu 474,20 eurot³⁹.

³⁷ Swedbank AS annab laenu kuni 85% tagatise väärtusest, SEB Pank tingimuste kohaselt võib kodulaenu summa olla kuni 80% tagatiseks oleva eluaseme turuväärtusest ning Luminor Bank AS rahastab kuni 80% kinnisvara väärtusest.

³⁸ Hüpoteek on kodulaenu tagatiseks seadmisel tavaliselt 1,3 korda laenusummast suurem, kuid suuremate laenusummade puhul võib see olla ka väiksem.

³⁹ Arvutuskäik: NotTS § 5 lg 2 alusel on sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegiga koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral võõrandamise tehinguväärtus 2/3 kinnisasja väärtusest. $108\,625 \cdot 2/3 = 72\,416,67\text{€}$. § 9 lg 1 kohaselt on hüpoteegi seadmisel 2/3 hüpoteegi summast $112\,970 \cdot 2/3 = 75\,313,33\text{€}$. § 5 lg 1 alusel liidetakse tehinguväärtused, kui dokument sisaldab mitut tehingut. $72\,416,67 + 75\,313,33 = 147\,730$ eurot. § 22 lg 1 ja § 23 p 2 järgi on notari tasu 474,20 eurot, millele lisandub käibemaks.

Järgnevas tabelis on ülevaade Maa-ameti statistikast⁴⁰ ja selle järgi arvutatud notari tasudest.

Piirkond	Keskmine ostuhind	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel ⁴¹	Laenusumma eelduslikult 80% ostuhinnast	Hüpoteek eelduslikult 30% suurem laenusummast	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel ja hüpoteegi seadmisel
Harju maakond	108 625,00 €	340,00 €	86 900,00 €	112 970,00 €	474,20 €
Tartu maakond	73 441,00 €	244,20 €	58 752,80 €	76 378,64 €	320,80 €
Hiiu maakond	26 311,00 €	94,60 €	21 048,80 €	27 363,44 €	129,10 €
Ida-Viru maakond	19 881,00 €	75,40 €	15 904,80 €	20 676,24 €	98,30 €
Jõgeva maakond	21 201,00 €	79,20 €	16 960,80 €	22 049,04 €	102,20 €
Järva maakond	26 759,00 €	94,60 €	21 407,20 €	27 829,36 €	129,10 €
Lääne maakond	25 699,00 €	94,60 €	20 559,20 €	26 726,96 €	119,50 €
Lääne-Viru maakond	33 602,00 €	119,50 €	26 881,60 €	34 946,08 €	157,80 €
Põlva maakond	24 742,00 €	90,80 €	19 793,60 €	25 731,68 €	119,50 €
Pärnu maakond	47 319,00 €	157,80 €	37 855,20 €	49 211,76 €	225,00 €
Rapla maakond	31 404,00 €	110,00 €	25 123,20 €	32 660,16 €	148,20 €
Saare maakond	27 128,00 €	98,30 €	21 702,40 €	28 213,12 €	129,10 €
Valga maakond	24 196,00 €	87,00 €	19 356,80 €	25 163,84 €	119,50 €
Viljandi maakond	32 992,00 €	119,50 €	26 393,60 €	34 311,68 €	157,80 €
Võru maakond	28 269,00 €	102,20 €	22 615,20 €	29 399,76 €	138,70 €
Eesti keskmine	36 771,27€	129,10 €	29 417,01 €	38 242,12 €	129,10 €

Tabel 8. Piirkondade keskmine ostuhind, laenusumma, hüpoteegisumma ja neist tulenevad keskmised notari tasu suurused 2018. aastal

Paljud Tallinna notarid töid välja, et nad ei tõesta tehinguid ainult ühe piirkonna kinnisasjade osas, mistõttu on reaalselt tasud väiksemad. Kinnisasja müügilepingu sõlmimiseks ei pea pöörduma sama piirkonna notari poole, vaid kliendil on võimalus pöörduda ükskõik, millise notari poole. See tähendab, et notari sissetulek varieerub tabelis väljatoodust. Samuti on oluline märkida, et väiksemates linnades ei ole pankade esindajaid, mistõttu tehakse hüpoteegi seadmist vajavaid müügitehinguid suuremates linnades.

Kinnisvaraarendajaga tehinguid tegid valdavalt ainult Tallinna⁴² notarid. Seetõttu on võimalik välja tuua vaid Tallinna notarite keskmist kulu toimingule. Võlaõigusliku lepingu all on silmas peetud kokkulepet,

⁴⁰ Maa-ameti statistika on kättesaadav <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>.

⁴¹ Notari tasudele lisandub käibemaks.

⁴² Lisaks tegid arendajatega tehinguid Tartu ja Kuressaare notarid, kuid kuna kummastki piirkonnast esitas andmeid üks notar, ei ole võimalik nende keskmist kulu toimingule näidata.

millega kinnisvaraarendaja võtab endale kohustuse kortermaja ja korter valmis ehitada ning ostja võtab kohustuse müüjale raha maksta. Võlaõigusliku lepinguga tasutakse osa müügihinnast ja see sõlmitakse tavaliselt siis, kui kortermaja on ehitusjärgus. Asjaõigusleping sõlmitakse siis, kui kortermaja on valmis, korteriomandid seatud ja selle lepinguga antakse üle valminud korteri omand, seatakse vajadusel hüpoteegid ja palutakse teha kinnistusraamatusse kanded. Müügilepingu all peetakse silmas lepingut, kus on võlaõiguslik ja asjaõigusleping ühes lepingus koos (ehk tavaline müügileping), sõlmitakse tavaliselt siis, kui korter on lõplikult valmis.

Võlaõiguslik leping		Asjaõigusleping		Müügileping	
Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu
219	335,37 €	196	272,28 €	236	370,41 €

Tabel 9. Tallinna notarite keskmine kulu tehingule, milleks üheks osapooliks on arendaja 2018. aastal

Arendajaga sõlmitud tehingud on tavaliselt uute korteriomanditega, mistõttu on nende ostuhind kõrgem ja seetõttu on kõrgem ka notari tasu. Kuna välja on toodud vaid Tallinna (Harjumaa tööpiirkonna) notarite keskmine kulu toimingule, on ka keskmine tulu arvatud vaid Harjumaa uusarenduste kohta. Maa-ameti andmed on võetud hoone esmakasutusaasta 2016-2019 järgi.

Asjaõiguslepingu eest on notari tasu 19,10 eurot, millele lisandub hüpoteegi seadmise tasu.

Piirkond	Keskmine tehingu summa	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel	Laenusumma eelduslikult 80% ostuhinnast	Hüpoteek eelduslikult 30% suurem laenust	Notari tasu hüpoteegi seadmisel	Notari tasu kinnisasja müügilepingu sõlmimisel ja hüpoteegi seadmisel
Harju maakond	134 779 €	435,80 €	107 823 €	140 170 €	301,60 €	570,00 €

Tabel 10. Harju maakonna keskmine tehingu summa, laenusumma, hüpoteegi suurus ja neist tulenevad keskmised notari tasud 2018. aastal

Eeltoodud andmete pinnalt on Tallinna notarite keskmine kulu lihtsale müügilepingule ja ka hüpoteegi seadmisega müügilepingule väiksem kui keskmine tehingu eest saadud tulu. Kulu on suurem siis, kui lepingus esineb välismaa element. Tartu notarite keskmine kulu on saadud tulust väiksem. Ülejäänud piirkondade notarite kulu müügilepingute puhul ületab tehingu eest saadud tulu, v.a. Pärnu piirkonna notaritel. Arendajaga müügilepingute puhul on Tallinna notarite keskmine kulu toimingule väiksem kui keskmine tehingu eest saadud tulu.

4.2.2. Servituudid, isiklikud kasutusõigused

Kinnisasjale servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise lepingute puhul paluti notaritel edastada andmed selliselt, et oleks võimalik eristada omavahel järgmisi tehinguid:

- tehnorajatise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks seatav isiklik kasutusõigus;
- mitme naabri vaheline teeservituudi seadmise kokkulepe.

	Tehnorajatise rajamiseks, omamiseks ja hooldamiseks seatav IKÕ		Mitme naabri vaheline teeservituudi seadmise kokkulepe	
	Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu
Tallinn ja Tartu	154	189,93 €	211	235,81 €
Muud piirkonnad	135	77,62 €	211	118,51 €

Tabel 11. Notarite keskmine kulu servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmise toimingutele 2018. aastal

NotTS § 10 lg 3 alusel on reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus 639 eurot. Notari tasu sellelt on **38,30 eurot**. Seetõttu on kõigis piirkondades kulu toimingule suurem, kui selle eest saadud tulu.

Notarid on täiendavalt toonud välja ka liiga väikese tasu servituudi muutmise eest. Sellise lepingu puhul on notari tasu seaduse § 6 lg 1 alusel tehinguväärtuseks muudetava tehingu objektiks oleva asja või õiguse väärtuse muutumise suurus, kuid mitte vähem kui 1/10 muudetava tehingu väärtusest. Kuna tehnorajatiste liiniservituutide jm servituutide lepingute puhul määratakse tehinguväärtus enamasti minimaalse tehinguväärtuse põhimõttel ehk 639 eurot, on sellise kokkuleppe muutmisel tehinguväärtuseks 63,90 eurot. Notari tasu sellise mitmepoolse tehingu eest on **6 eurot**.

4.2.3. Volikirjad

Notaritel paluti edastada andmed selliselt, et oleks võimalik eristada omavahel füüsilise isiku ja juriidilise isiku volikirja. Notarite andmetel tuleb ühe volikirja tõestamiseks teha järgnevad toimingud:

1. esmane kohtumine kliendiga;
2. dokumentide vastuvõtt büroos või (e-)posti teel;
3. andmete sisestamine e-notarisse;
4. registriandmete kontrollimine;
5. kliendiga toimingu aja kokkuleppimine;
6. volikirja projekti koostamine;
7. notari tutvumine materjalidega, volikirja projektiga;
8. kliendi kohtumine notariga, volikirja tõestamine (vajadusel tõlkimine);
9. dokumentide skaneerimine;
10. toimingu registreerimine;
11. digitaalsele ärakirjale osalejale juurdepääsu tegemine;
12. arve koostamine; edastamine vajadusel;
13. arhiveerimine.

	Füüsilise isiku volikiri		Juriidilise isiku volikiri	
	Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu
Tallinn ja Tartu	95	118,35 €	98	122,14 €
Muud piirkonnad	94	59,41 €	101	72,18 €

Tabel 12. Notarite keskmine kulu volikirjade tõestamisele 2018. aastal

Eraisiku volikirja eest ette nähtud tasu on NotTS § 31 p 2 alusel **25,50 eurot**, juriidilise isiku volikirja eest NotTS § 31 p 3 alusel **49,20 eurot**.

Kõigis piirkondades on notari kulu toimingule suurem, kui selle eest saadud tulu nii eraisiku volikirja kui juriidilise isiku volikirja tõestamisel. Eraisiku volikirja tõestamisel on Tallinna ja Tartu notarite keskmine kulu enam kui neli korda suurem saadud tulust, muude piirkondade notaritel on kulu enam kui kaks korda suurem saadud tulust. Juriidilise isiku volikirja tõestamise keskmine kulu on Tallinna ja Tartu notaritel rohkem kui kaks korda suurem saadud tulust ning muude piirkondade notaritel umbes 1,5 korda suurem.

2018. aastal tõestasid notarid kokku umbes 13 000 volikirja. Kui arvestada, et umbes pooled neist olid füüsilise isiku volikirjad ja pooled juriidilise isiku volikirjad ning kõigist volikirjadest 70% tegid Tallinna ja Tartu notarid, oli notarite kogukulu volikirjadele 1 361 000 eurot, samas kui tulu nende eest oli alla 500 000 euro.

4.2.4. Osa võõrandamine

Osaühingute osade võõrandamisega seotud toimingute puhul paluti notaritel edastada andmed selliselt, et oleks võimalik eristada omavahel n-ö lihtsat osa võõrandamist ja sellist osa võõrandamist, milles on välismaine element. Eelduslikult kulub välismaise elemendiga tehingutele rohkem aega, kuna välismaa klientidele tuleb selgitada Eesti õigust ja nad vajavad rohkem juhendamist. Samuti on sellisel juhul rahapesu tõkestamisega seotud tegevused keerukamad ja ajamahukamad. Osaühingu osa võõrandamisega seotud tegevused on sarnased kinnisasja müügilepingu tegevustega, hõlmates ka rahapesu tõkestamise reeglite täitmist.

Järgnevalt on toodud notarite hinnangud osaühingu osa müügiga seotud toimingute kulule.

	Lihtne osa võõrandamine		Välismaise elemendiga osa võõrandamine	
	Ajakulu minutites	Toimingu kulu	Ajakulu minutites	Toimingu kulu
Tallinn ja Tartu	188	261,28 €	265	396,21 €
Muud piirkonnad	187	110,19 €	275	158,90 €

Tabel 13. Notarite keskmine kulu osa müükide tõestamisel 2018. aastal

Väga palju osaühingu osa müüke tehakse võimalikult väikese hinnaga või siis minimaalse osakapitali väärtuses, milleks on 2500 eurot. Notari tasu seaduse § 4 lg 2 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel õiguse minimaalväärtuseks 3800 eurot, mille eest on notari tasu **44,70 eurot**. Sõltumata tehinguväärtusest tuleb notaril teha sama palju tööd. Kui arvestada, et enamasti saab notar osa müügi eest 44,70 eurot, on kõigis piirkondades isegi lihtsa osa võõrandamise kulu keskmiselt vähemalt 2,5 korda suurem kui selle eest saadav tulu.

Notarid on täiendavalt toonud välja ühinemiste, jagunemiste ja asutamiste eest saadava tulu probleemi. Kuna valdav enamus asutajatest on välismaalased, tuleb lisaks rahapesu reeglite täitmisele nendega suhelda võõrkeeles (nii suuliselt kui kirjalikult), selgitada asutamise nõudeid (sh kontaktisiku määramise kohustust), juhendada sissemakse tegemisel, valmistada ette põhikirja ja selgitada tegeliku kasusaaja küsimusi. Enamus asutajaid asutab miinimumkapitali ehk 2500 euro suuruse kapitaliga ühinguid, mille puhul on tasu asutamise eest (1 asutaja) 21 eurot ja asutamislepingu eest (vähemalt 2 asutajat) 42 eurot. Ühinemised ja jagunemised on õiguslikult keerukad ja nõuavad notarilt kõrget kvalifikatsiooni ja suurt kogemust. Kuna notari juures tehtavad asutamisest on enamasti välismaiste osalejatega (muud tehakse ettevõtjaportaalis), nõuab see lisaks ka võõrkeeleskust.

Lisaks on notarid toonud välja üldkoosoleku tasu. Valdavalt peetakse üldkoosolekuid väljaspool, millest tulenevalt lisandub väljasõidu tasu, mis on väga väike. Notari tasu seaduse § 18 lg 4 kohaselt on äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokoll tehinguväärtus 1/4 osa- või aktsiakapitalist või osanike sissemaksete summast. § 29 lg 1 p 4 alusel on äriühingu organi otsuse kohta koostatud protokoll tõestamise eest, kuid mitte vähem kui 63,90 eurot, samuti mitte vähem kui 63,90 eurot toimingu kestuse aja iga järgmise tunni eest, kuid kokku mitte rohkem kui 319,50 eurot.

Liiga väike tasu on osanike lepingute tõestamise eest, kus sisaldub ka osaühingu osa võõrandamine. Tegemist võib olla väga mahukate lepingutega, mis on inglise keeles ja koostatud välismaa õigusest juhendades.

4.2.5. Väljasõit

Väljasõidu all on peetud silmas olukorda, kus notariaaltoiming tehakse väljaspool notaribürood, st notar peab sõitma toimingu tegemiseks kliendi asukohta. Tavaliselt kasutatakse väljasõitu selleks, et kutsuda notar haiglasse, hooldekodusse vanglasse või sellise kliendi juurde, kellel ei ole võimalik oma elukohast liikuda. Enamasti soovitakse väljasõiduga kas testamendi või volikirja tõestamist. Selleks, et oleks paremini võimalik hinnata kulu väljasõidule, on notarid esitanud oma andmed koos näidistehinguga, st volikirja või testamendi tõestamisega. Selleks, et oleks võimalik kõige paremini arvutada välja, milline on täiendav aja- ja rahaline kulu väljasõidule, on lahtutatud keskmine testamentidele ja volikirjadele kuluv aeg ja raha kogukulust. Notarite esitatud andmetega volikirja kulu kohta on võimalik tutvuda käesoleva dokumendi punktis 4.2.3.

	Ajakulu minutites kokku	Toimingu kulu kokku	Toimingu tõestamisele kuluv aeg minutites	Toimingu tõestamise kulu	Lisaaeg väljasõidule minutites	Lisakulu väljasõidule
Tallinn ja Tartu	237	407,41 €	100 ⁴³	126,23 € ⁴⁴	137	281,18 €
Muud piirkonnad	269	185,95 €	103 ⁴⁵	67,35 € ⁴⁶	166	118,60 €

Tabel 14. Notarite keskmine kulu toimingule, mis tehakse väljaspool notaribürood 2018. aastal

Väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu eest on täiendav notari tasu toimingu tegemiseks kulutatud aja eest **3,80 eurot** tunnis. Kui notar kasutab oma isiklikku sõiduvahendit, lisandub täiendavalt **3,80 eurot** iga sõiduvahendi kasutamise tunni eest. Kokku võib notar seega saada **kuni 7,60 eurot tunnis**, kui ta teeb notariaaltoimingu väljaspool notaribürood.

Notari tasu eraisiku volikirja eest on 25,50 eurot ja testamendi eest 32,55 eurot. Kui arvestada tabelis toodud andmetega, et väljasõidule kulub Tallinnas ja Tartus keskmiselt üle 2 tunni, on täiendav tasu notarite 7,60 eurot, millele lisandub isikliku sõiduvahendi kasutamise aja eest saadav tasu⁴⁷. Muudes piirkondades kulub keskmiselt väljasõidule 3 tundi, seega on täiendav tasu notarile 11,40 eurot, millele lisandub isikliku sõiduvahendi kasutamise aja eest saadav tasu. Reaalne kulu notaritel on aga kordades suurem: Tartu ja Tallinna notaritel ligi 20 korda suurem, muude piirkondade notaritel umbes 5 korda suurem.

4.2.6. Kokkuvõte notarite edastatud andmetest

Kinnisasja müügitehingud: Tallinna ja Tartu notarite keskmine kulu on väiksem kui keskmine tulu, v.a. siis, kui lepingus esineb välismaa element. Arendajaga müügilepingute puhul on Tallinna notarite keskmine kulu toimingule väiksem kui keskmine tulu. Ülejäänud piirkondade notarite keskmine kulu müügilepingute puhul ületab tehingu eest saadud tulu.

Servituudid, isiklikud kasutusõigused: Kõigis piirkondades on kulu toimingule suurem kui selle eest saadav tulu.

Volikirjad: Kõigis piirkondades on notari kulu toimingule suurem kui selle eest saadud tulu nii eraisiku volikirja kui juriidilise isiku volikirja tõestamisel. Eraisiku volikirja puhul on vahe suurem kui juriidilise isiku volikirja puhul.

Osa võõrandamine: Kõigis piirkondades on isegi lihtsa osa võõrandamise kulu keskmiselt vähemalt 2,5 korda suurem kui selle eest saadav tulu. Lisaks on notarid täiendavalt toonud välja, et kulu ei kata ühinemiste, jagunemiste, asutamiste, üldkoosoleku ja osanike lepingute eest saadavat tulu.

Väljaspool notaribürood tehtav ametitoiming: notari kulu ületab mitmekordselt selle eest saadavat tasu. Väljaspool notaribürood tehtavad ametitoimingud on selgelt alarahastatud.

⁴³ Arvutuskäik: Tallinna ja Tartu notarite keskmiselt kuluv aeg eraisiku volikirjale, juriidilise isiku volikirjale ja testamendile on $(95+98+108)/3=100$ minutit

⁴⁴ Arvutuskäik: Tallinna ja Tartu notarite keskmine eraisiku volikirja, juriidilise isiku volikirja ja testamendi tõestamise kulu on $(118,35+122,14+138,19)/3=126,23$ eurot

⁴⁵ Arvutuskäik: muude piirkondade notarite keskmiselt kuluv aeg eraisiku volikirjale, juriidilise isiku volikirjale ja testamendile on $(94+101+115)/3=103$ minutit

⁴⁶ Arvutuskäik: muude piirkondade notarite keskmine eraisiku volikirja, juriidilise isiku volikirja ja testamendi tõestamise kulu on $(59,41+72,18+70,46)/3=67,35$ eurot

⁴⁷ Isiklikku sõiduvahendit kasutatakse vaid toimingu tegemise kohta ja sealt tagasi sõitmiseks, seega on see aeg lühem kui kogu väljaspool notaribürood tehtavale ametitoimingule kuluv aeg.

5. Kaalutud regulatiivsed ja mitteregulatiivsed lahendused

5.1. Mitteregulatiivsed lahendused

Notari tasu on seaduses sätestatud selliselt, et kõrvalekaldeid või täiendavad kokkulepped on keelatud. Seetõttu ei ole ka mitteregulatiivsete lahendustega võimalik lahendada praegustest tasumääradest tulenevaid probleeme.

2020. aasta veebruaris jõustunud tõestamisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega⁴⁸ loodi uus notariaalse kaugtõestamise vorm, mis võimaldab notari ja kliendi vahel loodava videosilla vahendusel tõestada ametitoiminguid. Sama aasta aprillis jõustusid ka notariaadimäärustiku muudatused, millega laiendati kaugtõestamise teel tehtavate ametitoimingute loetelu. Pärast enam kui aasta pikkust rakendamise perioodi on selgunud, et kaugtõestamine on muutunud eeldatavast populaarsemaks – 2021. aasta I kvartalis tehti 6369 toimingut kaugtõestamise teel (s.o 8% kõigist toimingutest). 2020. aastal tehti kokku 8220 ehk 6% kõigist notaritehingutest kaugtõestamise teel. Seega on usutav, et 2021. aastal ületatakse möödunud aastal tehtud tulemus. Vaatamata sellele, et kaugtõestamine on populaarne ning parandanud notariteenuse kättesaadavust seeläbi, et inimesed ei pea füüsiliselt notari juurde minema, ei ole sellel seni olnud suurt mõju väiksemate piirkondade notaritele.⁴⁹ 2021. aasta I kvartalis kaugtõestamise teel tehtud toimingutest tehti 67% (4225 toimingut) Tallinna notarite ja 10% (618 toimingut) Tartu notarite juures. Ülejäänud umbes 1500 kaugtõestamise teel tehtud toimingut jagunesid teiste piirkondade vahel. Keskmiselt tehti ülejäänud piirkondades 2021. aasta I kvartalis keskmiselt 118 ametitoimingut ehk vaid umbes 40 toimingut kuus kaugtõestamise teel. Eelnevate andmete pinnalt on võimalik järeldada, et väiksemate piirkondade notarite juures on kaugtõestamise teel tehtavate toimingute arv liiga väike, et sellel oleks märkimisväärset positiivset mõju nendele notaritele.

Justiitsministeeriumis on valmimas notariaadimäärustiku muudatused, mis võimaldavad ühe toimingu tõestamisel kasutada samaaegselt nii „klassikalist“ kui kaugtõestamist. Muudatuse tulemusena on võimalik selline lahendus, kus mõned tehingus osalejad viibivad notaribüroos ja teised osalevad tehingu tõestamise protsessis kaugtõestamise programmi vahendusel videosilla kaudu. Muudatusega on prognoositav positiivne mõju kõigile notaritele, kuid eelkõige väiksemate piirkondade notaritele, kuna enim ootavad muudatust pangad, kelle esindajad saavad osaleda kõikide piirkondade notarite tehingutes (võrreldes praeguse olukorraga, kus pankakontorid ja pankade esindajad on suuremates linnades ja seetõttu toimuvad ka panga osalust nõudvad tehingud nende linnade notarite juures). Siiski pole muudatuse mõju eeldatavasti piisavalt suur, et väiksemate piirkondade notarite juures suureneks tehtavate toimingute arv piisavalt, et oleks võimalik välistada notari tasude muudatuse vajadust.

Tasumuudatuste alternatiivse lahendusena on teoreetiliselt võimalik näha rahastuse suurendamist. Kui notariaalse toimingu osutamise eest saadud tasu on liiga väike ja seda ei ole võimalik hüvitada ristsubsideerimise teel, võib riik vajadusel hüvitada notaritele katmata kulusid otsehüvitisena, et Notarite Koda ja notarid täidaks seadusest tulenevaid avalikke kohustusi. Samas pole Notarite Koda tegevust alates loomisest 1993. aastal kunagi riigieelarvelistest vahenditest finantseeritud ning selle tegevusega seotud kulutused on alati kaetud liikmemaksude arvelt. Nii notarid kui Notarite Koda on saanud säilitada sõltumatuse ja süsteemi tegevuse läbipaistvuse. Vajalik on hoiduda riigi eelarvehahendite kasutamisest notarite kui vabakutseliste ametikandjate toetamiseks hoidumine, kuna ei lähe kokku vabakutselise ameti pidamise põhimõttega, mille kohaselt ametipidaja finantseerib enda tegevust ise enda tulemi arvelt. Riigi eelarvehahendite kasutamiseks peaksid esinema ülekaalukad põhjused, mida praeguses olukorras ei ole tuvastatud. Seetõttu tuleb leida muud viisid, kuidas tagada notaritele ametitegevuseks vajalik sissetulek ning vähendada suuri sissetulekute erinevusi.

Siiski on olemasolevat olukorda vaja muuta: senise regulatsiooni parem rakendamine või avalikkuse teavitamine ei taga väiksemate piirkondade notarite sissetulekute suurenemist ega vähenda väga suuri kasumeid. Seetõttu tuleb olukorra lahendamiseks muuta seaduses reguleeritud tasumäärasid.

⁴⁸ Tõestamisseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega 719 SE on võimalik tutvuda Riigikogu veebilehel <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eeinoud/eeinou/1ef1f0ea-7e3a-410c-b597-878a97191140>

⁴⁹ Tuludeklaratsiooni saab esitada Maksu- ja Tolliametile alates 15. veebruarist kuni 30. aprillini 2021, kuid koroonaviiruse leviku tõttu saab deklaratsiooni esitada kuni mai lõpuni. Seega ei ole käesoleva kontseptsiooni koostamise ajal võimalik hinnata, kas ja millisel määral on kaugtõestamine reaalselt mõjunud väiksemate piirkondade notarite sissetulekutele.

5.2. Reguliivsed lahendused

Alternatiivse lahenduse olukorra reguleerimiseks on Justiitsministeeriumile pakkunud Konkurentsiamet oma 19.08.2019 soovitus nr 5-5/2019-04⁵⁰. Konkurentsiamet viis läbi analüüsi, selgitamaks võimalusi konkurentsiolekorra parandamiseks notarite tegevuse alal. Nimelt huvitas ametit seaduses sätestatud notari tasude kulupõhisuse tagamine ning võimalikud mõjud, kui avada notaritele võimalus osutada toiminguid seaduses sätestatud määra madalama hinnaga. Konkurentsiamet on veendunud, et turu toimides reguleerib hindu kõige paremini konkurents. Analüüsi tulemusel tegi Konkurentsiamet ettepaneku muudatuseks seadusega fikseeritud notaritasude süsteemis. Täpsemalt soovitas Konkurentsiamet kaaluda seadusemuudatust, millega sätestada notari tasud fikseeritud määra asemel ülempiirina (piirhinnad), millest notarid saaksid kehtestada odavama hinnakirja ning ka üksikjuhul piirhinnast madalamas tasus kokku leppida. Seeläbi tekib tarbijal võimalus valida notarite vahel, kes pakuvad sama toimingut erineva hinnaga. Muudatuse tulemusel avaldab konkurents notaritele survet hindade alandamiseks. Hinnakonkurents saab tekkida toimingute osas, mille seaduses sätestatud määrad võimaldavad praegu notaritel kasumi teenimist. Muude toimingute hinnakujundusele muudatus mõju ei avalda. Sellise lahenduse puhul on ka ebatõenäoline, et muudatus mõjutaks negatiivselt notarite tegevuse jätkusuutlikkust, sõltumatust, toimingute kvaliteeti või kättesaadavust vähekindlustatud inimeste jaoks.

Kuigi Konkurentsiameti ettepanek on põhjalik ja kaalutletud, ei toeta Justiitsministeerium selles välja pakutud ettepanekute elluviimist. Seda põhjusel, et praegu toimiv notari tasude süsteem on töötatud välja terviksisüsteemina, arvestab maksimaalses võimalikus mahus ühiskonna vajadusi ning toimib praktikas hästi. Tasude avamine konkurentsile võib küll langetada teatud toimingute tasu, kuid ei lahenda seda probleemi, et mõnede toimingute eest ettenähtud tasu on liiga väike ega kata selle tegemisega kaasnevaid kulusid. Samuti võivad sellise muudatusega kaasneda soovimatud tagajärjed.

Esiteks kaob notari tasude läbipaistvus ja ühetaolisus: sama tehingu eest hakkavad erinevad kliendid maksma erinevat hinda. Tõenäoliselt maksavad n-ö püsikliendid (kinnisvaraarendajad, pangad jt) toimingute eest vähem kui üksikuid tehinguid tegevad eraisikud. Soodsat hinda pakkuvad notarid võivad tunda vajadust teha tehinguid kiiremini, mis võib tuua kaasa kvaliteedi languse kvantiteedi arvelt. Halvimal juhul võib tekkida oht notari sõltumatusele. Notari tegevus ja tasu suurus on seadusega reguleeritud just seetõttu, et tagada notarite erapooletus ja sõltumatus. Fikseeritud tasusüsteemi puudumine suurendab riski, kus kliendil on võimalik notarit rahaliselt survestada, näiteks tõestada tehing kiiremini või teha mõõndusi teist osapoolt kõikide tehingust tulenevate riskide eest hoiatamisel. Ka siis kui senised ülempiirid jääksid kehtima, satuks ohtu tehingute kättesaadavus, kuivõrd notaritel tekiks majanduslik stiimul eelistada kliente, kes maksaksid toimingute eest rohkem. Samuti võib tasu allutamine konkurentsile tuua kaasa olukorra, kus kliendid „ostavad“ tehingu tegemise järjekorras parema koha. Lisaks võib juhtuda, et madalama sissetulekuga inimestele ei oleks enam kõik teenused kättesaadavad, mille kindlustab hetkel kehtiva süsteemi kohaselt notari tasude ristsubsideerimine.

Notari ametitoimingute tasud on seadusega fikseeritud näiteks nii Horvaatias, Saksamaal, Tšehhis, Hispaanias, Luxembourgis, Ungaris, Lätis, Leedus, Belgias, Sloveenias, Prantsusmaal kui ka Bulgaarias. Notari tasud on allutatud hinnakonkurentsile näiteks Hollandis ja Itaalias. Nii Hollandi kui ka Itaalia näitel on hinnakonkurentsi rakendamine toonud kaasa negatiivseid tagajärgi, sh notari tasude kallinemise. Näiteks selgus Hollandis pärast kaht esimest aastat, et vastupidiselt ootustele tasude suurus mitte ei langenud, vaid mõnede notaritoimingute, näiteks perekonnaõigusega seotud toimingute (abieluvaralepingud, testamendid jne) tasud tõusid ning madalama sissetulekuga inimeste kaitseks seati sisse tasude ülempiirid.

Itaalias kaasnesid notari tasude hinnakonkurentsile allutamisega 2012. aastal järgmised negatiivsed asjaolud:

- 1) eraisikutel tuleb ametitoimingute eest maksta rohkem kui mainekatel äriühingutel, kellega notarid soovivad tihedamat koostööd (pangad, äriühingud);
- 2) notarid, kelle pakutavad teenused on väga madala hinnaga, ei tee ametitoiminguid kvaliteetselt, vaid panustavad teenuse kiirusele;
- 3) notari tasudes puudub läbipaistvus, mis tähendab, et puudub ülevaade tasude suurusest, mille tulemusel ei ole ka klientidele teada, millise tasu notar teatud ametitoimingute eest teatud juhul ja teatud isikult küsib. Itaalia notaritest kolleegide andmetel toimub Itaalia valitsuses eelnevalt

⁵⁰ Vt lähemalt allmärkus nr 1.

välja toodud põhjustel arutelu notari tasude hinnakonkurentsile allutamise põhjendatuse ja reformi tagasipööramise võimaluste üle.

Rumeenias kaaluti 2013. aastal notarite ametitoimingute tasude dereguleerimist. Negatiivsete asjaoludena toodi välja, et hinnakonkurentsi rakendamine võib viia notari teenuste kvaliteedi langemiseni, kuivõrd notarid hakkaksid töökoormuse hoidmiseks ja sissetuleku suurenemiseks pakkuma küll odavamaid, kuid see-eest kiiremaid teenuseid. Ühtlasi kardeti, et klientidele ei oleks enam aru saada, mis on see nn tavapärane hind, mida teatud kvaliteediga toimingu või teenuse eest tuleks tavapäraselt küsida. Samuti oldi negatiivselt meelestatud põhjusel, et madalama sissetulekuga inimestele ei oleks enam kõik teenused kättesaadavad, mille kindlustab hetkel kehtiva süsteemi kohaselt notari tasude ristsubsideerimine.⁵¹

Eeltoodud riskid on arvestatavad, mistõttu ei pea Justiitsministeerium põhjendatuks Konkurentsiameti pakutud lahendust, millega sätestatakse notari tasud fikseeritud määrade asemel ülempiirina. Samuti ei oleks selle muudatusega võimalik lahendada väiksemate piirkondade notarite sissetulekuid. Seetõttu on ainuke regulatiivne lahendus nii väikese sissetulekuga notarite toimetuleku parandamiseks, sissetulekute ühtlustamises kui ka väga suurte kasumite vähendamiseks notari tasude muutmise kontseptsioonis välja pakutud viisil.

Teise alternatiivse lahendusena notariteenuse kättesaadavuse probleemi lahendamiseks on kaalutud piirkondade arvu vähendamist. Praegu on justiitsminister määranud notariaadimäärustikuga kindlaks 15 tööpiirkonda, kuid võimalik oleks vähendada tööpiirkondade arvu selliselt, et notaribürood on avatud vähemates maakondades ja on suuremad. Näiteks on kohtutäituritel neli tööpiirkonda⁵² ning ametisse astuval kohtutäituril on võimalik avada büroo asulas, mis asub selle tööpiirkonna piires. Tööpiirkondade arvu vähendamine tooks aga tõenäoliselt kaasa teenuse kättesaadavuse halvenemise. Hetkel määratud tööpiirkondade arvu juures on tagatud notaribüroo olemasolu igas maakonnakeskuse kohalikus omavalitsuses. Tööpiirkondade arvu vähendamisel võivad (kuid ei pruugi) osadest asulatest kaduda bürood ja seeläbi muutub inimeste jaoks raskemaks notaribüroosse saamine. Vaatamata kaugtõestuse olemasolule ja riigi õigusvõrgu loomisele (mille eesmärgiks on luua inimesele parem ja mugavam virtuaalligipääs justiitssüsteemi teenustele, sh notari teenusele), ei asenda need täielikult füüsilisi notaribüroosid.

Kolmandaks alternatiivseks lahenduseks on anda notaritele õigus avada büroo ka mõnes muus tööpiirkonnas lisaks sellele tööpiirkonnale, kuhu ta nimetatud on. Selline lahendus pakuti välja kohtutäituri seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõus (280 SE)⁵³. Eelnõust jäeti muudatus välja, kuna õiguskomisjon leidis, et notaribüroo avamine teises tööpiirkonnas halvendaks teenuse kättesaadavust väiksemates notarite tööpiirkondades (maakondades). Kui notarid avavad büroosid teistes piirkondades, siis halveneb põhibüroo klientidele kodukohas notariteenuse kättesaadavus. Arvestades, et notarid on paiguti pea ainsateks kvalifitseeritud õigusteenuse osutajateks, võib pakutud muudatus veelgi halvendada neis piirkondades õigusabi kättesaadavust. Samuti leidis õiguskomisjon, et notari tööpiirkondade regulatsiooni muutmist tuleks kaaluda tervikuna, mis eeldab põhjalikumalt analüüsi.

⁵¹ Kirjeldused riikide katsetest hinnakonkurentsi rakendamisest on edastanud Notarite Koda oma 29.05.2019 vastuses nr 6-3/30-1 Konkurentsiameti 03.04.2019 pöördumisele nr 5-1/17-0256-443-97. Dokument on asutusesiseseks kasutamiseks AvTS § 35 lg 1 p 12, 16, 17 alusel.

⁵² Kohtutäiturimäärustiku § 1 kohaselt on kohtutäiturite tööpiirkonnad järgmised:

- 1) Harju tööpiirkond, mis hõlmab Harju maakonda;
- 2) Viru tööpiirkond, mis hõlmab Lääne-Viru ja Ida-Viru maakonda;
- 3) Tartu tööpiirkond, mis hõlmab Tartu, Viljandi, Jõgeva, Põlva, Valga ja Võru maakonda;
- 4) Pärnu tööpiirkond, mis hõlmab Pärnu, Saare, Hiiu, Lääne, Järva ja Rapla maakonda.

⁵³ Kohtutäituri seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse 280 SE algatamise seletuskirjaga on võimalik tutvuda <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/0b9175e0-ff09-4491-b43d-4b496793df24/Kohtut%C3%A4ituri%20seaduse%20muutmise%20ja%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus>

6. Muudatused

6.1. Täistasude tabel

Notari tasu seaduse § 22 lõikes 1 paikneva tehinguväärtuste ja täistasude tabelit muudetakse selliselt, et tabeli alguses olevaid tasusid tõstetakse ja lõpus olevaid tasusid langetatakse. See tähendab, et väiksema tehinguväärtusega toimingute eest oleks notari tasu muudatuse jõustumise järel senisest mõnevõrra suurem ja suurema tehinguväärtusega toimingute eest oleks notari tasu senisest väiksem. Muudatuste eesmärk on suurendada nende notarite sissetulekuid, kelle juures tehtavatest tehingutest suurem osa tehakse väga väikese tehinguväärtusega, sh minimaalväärtusega. Samuti on muudatuse eesmärgiks tuua keskmisele lähemale nende notarite sissetulekud, kes on seni teeninud väga suuri kasumeid.

Kontseptsiooniga pakutakse aruteluks kaks alternatiivset täistasude tabeli muudatust, mille tulemused notariaadi kui terviku jaoks on sarnased: aasta jooksul prognoositav notari tasude laekumine on mõlema muudatuse tulemusena samas suurusjärgus.

Suurimaks erinevuseks kahe tabeli vahel on järgmine:

- 1) Alternatiivis 1 pakutud tabelis⁵⁴ on toodud välja tehinguväärtused kuni 10 miljoni euroni. Täistasu moodustab tehinguväärtusest 0,05% kuni 1,667%, olles suurem väiksema tehinguväärtuse korral ja väiksem suurema tehinguväärtuse korral. Kehtima jääb ka senises regulatsioonis sisalduv põhimõte, et kui dokument sisaldab mitu tehingut, liidetakse nende tehinguväärtused. Ülempiiri ühe dokumendi tõestamise eest küsitavale täistasule ei kehtestata.
- 2) Alternatiivis 2 pakutud tabelis⁵⁵ on toodud välja tehinguväärtused kuni 5 miljoni euroni. Täistasu moodustab tehinguväärtusest 0,08% kuni (sarnaselt alternatiiviga 1) 1,667%. Alternatiiviga 2 jääb küll kehtima tehinguväärtuste liitmise põhimõte, kuid kehtestatakse ülempiiri dokumendi tõestamise eest, milleks on 4000 euro suurune täistasu.

Eelnevast tulenevalt on erinevuseks kahe tabeli vahel nendel täistasudel, mida tuleb tasuda suurema kui 350 000 euro suuruse tehinguväärtuse korral. Mõlemas muudatuseks pakutud tabelis on täistasud alates 350 000 euro suuruse tehinguväärtuse korral senisest täistasust väiksemad. Tabelis 1 on sama suure tehinguväärtuse eest tasutav notari tasu vähesel määral väiksem kui tabelis 2. Mida suurem on tabelis tehinguväärtus, seda suurem on 1 ja 2 tabelis oleva täistasu vahe. Selle erinevuse põhjuseks on garanteerida notaritele laekuvate tasude kogusuuruse säilitamine.

Kehtivas täistasu tabelis tehakse järgmised muudatused:

1) Tabelis vähendatakse tehinguväärtuse vahemike arvu. Kehtivas tabelis on 112 tehinguväärtuse vahemikku, millele lisandub veel kuus vahemikku tehingutele, mis on suuremad kui 639 120 eurot ja mille arvutamine käib valemi järgi. Võrdluseks on kohtutäituri tasu seaduses sissenõude summast sõltuvad põhitasu määrade tabelis 35 tehinguväärtuse vahemikku.⁵⁶ Väiksem arv tehinguväärtuse vahemikke teeb tasu arvutamise lihtsamaks ja paremini jälgitavaks. Samuti kaotatakse muudatusega notariaadiseaduse § 22 lõikes 2 paiknevad valemid ülisuurte tehinguväärtuste korral tasu arvutamiseks, mis tekitavad klientides segadust ja on keeruliselt jälgitavad. Tabelile järgnevad valemid asendatakse täpse protsendiga tehinguväärtusest, tehes seeläbi notari tasu arvutamise lihtsamaks ja selgemaks ka kliendile.

2) Tabeli alguses olevaid (st väiksema tehinguväärtusega toimingute) tasusid tõstetakse. Kuna muudatuse eesmärk on tõsta väiksemate piirkondades töötavate ja valdavalt vaid madalamate tehinguväärtustega toiminguid tegevate notarite sissetulekut, on seda võimalik tagada tabeli alguses olevate tasude mõõduka tõstmisega. Selleks, et muudatus omaks positiivset mõju väiksema sissetulekuga notarile, pakume välja tabeli väiksemate tehinguväärtuste täistasude tõstmise kuni 25%. Muudatus ei tohi olla liialt koormav klientidele, kes teevad toimingud väiksema tehinguväärtusega objektidega. Tabelis pakutud muudatused omavad notaritele positiivset mõju eelkõige seetõttu, et notarite poolt tehtavate toimingute arv on suur ja kuigi tasusid tõstetakse väikeses ulatuses, on mõju ise tuntav. Mida rohkem väiksema tasuga toiminguid notar teeb, seda positiivsem on mõju sellele notarile.

⁵⁴ Vaata lk 27-28 tabelit

⁵⁵ Vaata lk 30 tabelit

⁵⁶ Kohtutäituri tasu seadus § 35 lg 1. RT I, 29.06.2018, 21. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018021?leiaKehtiv>

Mõlema uue tabeli loogika on üles ehitatud selliselt, et väiksemate tehinguväärtuste (kuni 100 000 eurot) täistasud on suuremad kui hetkel kehtivas tabelis. Samuti kehtestatakse muudatusega uus tabel selliselt, et väikseim tabelis asuv tehinguväärtus on 1500 eurot, mille eest on täistasu 25 eurot. Kehtiva korra järgi on minimaalseks täistasuks 1,60 eurot, mis kaugeltki ei kata toimingute tegemiseks tehtavaid tegelikke kulutusi.

Muudatuse tulemusena suureneks väiksemate tehinguväärtustega tehtavate tehingute eest laekuv notari tasu summa. Toimingute, mille tehinguväärtus on kuni 20 000 eurot, eest laekuks tehingute arvu samaks jäämise korral notaritele potentsiaalselt 1,2 miljonit eurot rohkem. Keskmiselt laekub seega notarile aastas ligi 13 000 eurot rohkem. Samuti suureneks muudatuse tulemusena toimingute, mille tehinguväärtus on 20 000 kuni 100 000 eurot, eest laekuv tasude kogusumma umbes 360 000 euro võrra aastas. Keskmiselt oleks see veidi umbes 4000 eurot aastas notari kohta.

Notar, kes teeb aastas 2400 ametitoimingut ja kelle toimingutest umbes 25%⁵⁷ on kinnisasjaga tehtava tehingu tõestamised (ehk 600) ning neist tehingutest pooled on väiksema kui 20 000 euro suuruse tehinguväärtusega (ehk 300), saab muudatuse tulemusena 3000 eurot aastas rohkem (arvutuskäik: seni on alla 20 000 euro suuruse tehinguväärtusega tehingute keskmine kahekordne tasu 52 eurot ja muudatuse tulemusena 62 eurot ehk 10 eurot suurem; $300 \times 10 = 3000$ eurot). Seega võib notar, kelle maksustatav tulu oli 2019. aastal 13 000 eurot, teenida muudatuse tulemusena 3000 eurot rohkem ehk 16 000 eurot⁵⁸.

3) Suurema tehinguväärtusega toimingute täistasu muutmine ei tohiks olla liialt järsk, sh arvestades, et tehinguväärtuse kasvades suureneb ka notari vastutuse suurus. Samuti ei tohi muudatus omada negatiivset mõju büroopidamise jätkusuutlikkusele jms. Kuna notar vastutab isiklikult oma ametikohustuste süülisest rikkumisest tekkinud kahju eest, ei ole kõrgete tehinguväärtusega toimingute puhul liialt madal täistasu põhjendatud. Täistasusid tuleb langetada selliselt, et muudatuse järgselt notariameti pidamine oleks jätkuvalt motiveeriv ja mõistlikult tulus. Muudatusi võib kavandada ka järkjärgult, analüüsides enne uut sammu varasema muudatuse mõjusid.

Alternatiiv 1

Uues tehinguväärtusest sõltuva täistasu tabelis on 47 tehinguväärtuse vahemikku, mida on 58% vähem kui senises tabelis.

Suurim tabelis märgitud tehinguväärtus on 10 miljonit eurot, mille eest ühekordne täistasu on 5000 eurot ehk 0,05% tehinguväärtusest. Tehingute, mille väärtus on 10 miljonit eurot või enam, eest on planeeritud fikseeritud tasu 0,05% tehinguväärtusest. Uue tabeli loogika on üles ehitatud selliselt, et väiksemate tehinguväärtuste (kuni 100 000 eurot) täistasud on suuremad kui hetkel kehtivas tabelis, 100 000 kuni 180 000 euro suuruste tehinguväärtuste täistasud jäävad olemasolevaga samasse suurusjärku, olles vähesel määral varasemast kõrgemad. Alates 200 000 euro suurusest tehinguväärtusest hakkavad täistasud võrreldes seni kehtivaga järjest väiksemaks minema.

Tehingu- väärtus kuni (eurot)	Senine täistasu (eurot)	Senine täistasu protsent tehingu- väärtusest	Uus täistasu (eurot)	Uus täistasu protsent tehingu- väärtusest	Muutus
1500	20,4	1,360%	25	1,667%	22,55%
3000	21,75	0,725%	27	0,900%	24,14%
6000	24,9	0,415%	30	0,500%	20,48%
10 000	25,7	0,257%	32	0,320%	24,51%
20 000	37,7	0,189%	42	0,210%	11,41%
30 000	53	0,177%	58	0,193%	9,43%

⁵⁷ Statistika kohaselt moodustavad kinnisasjaga tehtavate tehingute tõestamised keskmiselt 25% kõigist toimingutest.. Reaalne suurusjärk sõltub notarist ja varieerub 9-35% vahel.

⁵⁸ Seda eeldusel, et ettevõtlusega seotud kulud ei suurene.

40 000	69,35	0,173%	75	0,188%	8,15%
50 000	83,7	0,167%	90	0,180%	7,53%
60 000	98,1	0,164%	105	0,175%	7,03%
70 000	112,5	0,161%	120	0,171%	6,67%
80 000	131,65	0,165%	135	0,169%	2,54%
90 000	150,8	0,168%	153	0,170%	1,46%
100 000	160,4	0,160%	162	0,162%	1,00%
120 000	189,15	0,158%	191	0,159%	0,98%
140 000	217,9	0,156%	220	0,157%	0,96%
160 000	256,25	0,160%	257	0,161%	0,29%
180 000	285	0,158%	285	0,158%	0,00%
200 000	313,8	0,157%	313	0,157%	-0,25%
250 000	390,5	0,156%	390	0,156%	-0,13%
300 000	457,6	0,153%	455	0,152%	-0,57%
350 000	543,85	0,155%	535	0,153%	-1,63%
400 000	620,55	0,155%	605	0,151%	-2,51%
450 000	697,25	0,155%	675	0,150%	-3,19%
500 000	773,95	0,155%	745	0,149%	-3,74%
600 000	908,15	0,151%	870	0,145%	-4,20%
700 000	1043,89	0,149%	970	0,139%	-7,08%
800 000	1183,89	0,148%	1080	0,135%	-8,78%
900 000	1323,89	0,147%	1190	0,132%	-10,11%
1 000 000	1463,89	0,146%	1290	0,129%	-11,88%
1 500 000	2119,52	0,141%	1820	0,121%	-14,13%
2 000 000	2719,52	0,136%	2300	0,115%	-15,43%
2 500 000	3203,00	0,128%	2700	0,108%	-15,70%
3 000 000	3614,27	0,120%	3040	0,101%	-15,89%
3 500 000	3922,96	0,112%	3280	0,094%	-16,39%
4 000 000	4172,96	0,104%	3470	0,087%	-16,85%
4 500 000	4422,96	0,098%	3670	0,082%	-17,02%
5 000 000	4672,96	0,093%	3860	0,077%	-17,40%
5 500 000	4922,96	0,090%	4070	0,074%	-17,33%
6 000 000	5172,96	0,086%	4250	0,071%	-17,84%
6 500 000	5390,32	0,083%	4420	0,068%	-18,00%
7 000 000	5490,32	0,078%	4500	0,064%	-18,04%
7 500 000	5590,32	0,075%	4580	0,061%	-18,07%
8 000 000	5690,62	0,071%	4660	0,058%	-18,11%
8 500 000	5790,62	0,068%	4740	0,056%	-18,14%
9 000 000	5890,62	0,065%	4800	0,053%	-18,51%
9 500 000	5990,62	0,063%	4900	0,052%	-18,21%
10 000 000	6090,62	0,061%	5000	0,050%	-17,91%

Tabel 15. Alternatiiv 1: uus tehinguväärtuste ja täistasude tabel

Tehinguväärtuse korral, mis on suurem kui 10 000 000 eurot, on täistasu 0,05% tehinguväärtusest. Ülempiiri ühe dokumendi eest küsitavale notari tasule ei kehtestata.

Koos punktis 6.2. nimetatud muudatustega arvestamisel võib tehingute arvu stabiilsena püsimisel laekuda notaritele kokku senisest umbes 140 000 eurot rohkem notari tasusid aastas. Muudatuse eesmärk ei ole oluliselt suurendada notaritele laekuvate tasude hulka, vaid jaotada need ümber selliselt, et väiksema tehinguväärtusega toiminguid tegevatele notaritele laekuks tasu senisest rohkem, ja suurema tehinguväärtusega toiminguid tegevatele notaritele senisest vähem.

Toimingute, mille tehinguväärtus on 1 000 000 eurot või rohkem, eest laekuks aastas kokku ligi 1,2 miljoni euro jagu vähem tasusid. Arvestades seda, et niivõrd suurte tehinguväärtustega toiminguid teevad umbes pooled Harju ja Tartu piirkonna notarid (seega umbes 25 notarit), võib see tähendada keskmiselt veidi üle 46 000 euro võrra väiksemat tasude laekumist notari kohta aastas. Kui 300 000 euro suurust maksustatavat tulu teenis 2019. aastal 16 notarit ja nende keskmine tulu oli 509 887 eurot, siis tähendab muudatus keskmiselt 9% käibe langust.

Muudatuste mõjuga on täpsemalt võimalik tutvuda alljärgnevas tabelis.

Tehingu- väärtus (eurot)	Tehingute arv 2018	Keskmine tõestamise tasu (eurot) ⁵⁹	Laekunud notari tasude kogu- summa (eurot) ⁶⁰	Uus keskmine tasu (eurot)	Uus laekuvate tasude kogusumma (eurot)	Laekuvate tasude vahe
alla 20 000	65 893	55	3 624 115	73	4 810 189	32,7%
20 000 kuni 100 000	33 350	173	5 769 550	184	6 136 400	6,4%
100 000 kuni 200 000	11 823	459	5 426 757	468	5 533 164	2,0%
200 000 kuni 500 000	4797	1015	4 868 955	974	4 677 075	-3,9%
500 000 kuni 1 000 000	866	2233	1 933 380	2048	1 773 568	-8,3%
1 000 000 kuni 6 390 000	750	7365	5 523 750	6127	4 595 250	-16,8%
alates 6 390 000	125	10 736	1 342 000	8840	1 105 000	-17,7%
KOKKU			28 488 507		28 630 646	0,5%

Tabel 16. Alternatiiv 1: tehinguväärtusest sõltuvate täistasude tabeli muudatuste mõju laekuvatele tasudele

Muudatuse ettepanek nr 2

Välja pakutavas tehinguväärtusest sõltuva täistasu uues tabelis on 38 tehinguväärtuse vahemikku, mida on 66% vähem kui senises tabelis. Suurim tabelis ette nähtud ühekordne täistasu on 4000 eurot, mille tõttu on suurim võimalik tehinguväärtusest sõltuv tasu lepingu eest 8000 eurot, millele lisandub käibemaks. Uue tabeli loogika on üles ehitatud selliselt, et väiksemate tehinguväärtuste (kuni 100 000 eurot) täistasud on suuremad kui hetkel kehtivas tabelis, 100 000 kuni 200 000 euro suuruste tehinguväärtuste täistasud jäävad olemasolevaga samasse suurusjärku, olles vähesel määral varasemast kõrgemad. Alates 200 000 euro suurusest tehinguväärtusest hakkavad täistasud võrreldes seni kehtivaga järjest väiksemaks minema.

⁵⁹ Keskmine tasu on saadud selliselt, et igast tehinguväärtuse vahemikust on võetud umbes viis tehinguväärtust, millelt on arvutatud notari tasu. Nende tasude keskmine on ka tabelis toodud keskmine tõestamise tasu. Reaalne keskmine tasu võib erineda, kuna sõltub tegelikult tehtud toimingute tehinguväärtustest.

⁶⁰ Laekunud tasude summa on saadud tehingute arvu ja keskmise tasu korrutisena. Tegelikult laekunud summad võivad vähesel määral erineda.

Tehingu- väärtus kuni (eurot)	Senine täistasu (eurot)	Senine täistasu protsent tehingu- väärtusest	Uus täistasu (eurot)	Uus täistasu protsent tehingu- väärtusest	Muutus
1500	20,4	1,360%	25	1,667%	22,55%
3000	21,75	0,725%	27	0,900%	24,14%
6000	24,9	0,415%	30	0,500%	20,48%
10 000	25,7	0,257%	32	0,320%	24,51%
20 000	37,7	0,189%	42	0,210%	11,41%
30 000	53	0,177%	58	0,193%	9,43%
40 000	69,35	0,173%	75	0,188%	8,15%
50 000	83,7	0,167%	90	0,180%	7,53%
60 000	98,1	0,164%	105	0,175%	7,03%
70 000	112,5	0,161%	120	0,171%	6,67%
80 000	131,65	0,165%	135	0,169%	2,54%
90 000	150,8	0,168%	153	0,170%	1,46%
100 000	160,4	0,160%	162	0,162%	1,00%
120 000	189,15	0,158%	191	0,159%	0,98%
140 000	217,9	0,156%	220	0,157%	0,96%
160 000	256,25	0,160%	257	0,161%	0,29%
180 000	285	0,158%	285	0,158%	0,00%
200 000	313,8	0,157%	313	0,157%	-0,25%
250 000	390,5	0,156%	390	0,156%	-0,13%
300 000	457,6	0,153%	455	0,152%	-0,57%
350 000	543,85	0,155%	540	0,154%	-0,71%
400 000	620,55	0,155%	610	0,153%	-1,70%
450 000	697,25	0,155%	680	0,151%	-2,47%
500 000	773,95	0,155%	750	0,150%	-3,09%
600 000	908,15	0,151%	875	0,146%	-3,65%
700 000	1043,89	0,149%	980	0,140%	-6,12%
800 000	1183,89	0,148%	1100	0,138%	-7,09%
900 000	1323,89	0,147%	1200	0,133%	-9,36%
1 000 000	1463,89	0,146%	1300	0,130%	-11,20%
1 500 000	2119,52	0,141%	1850	0,123%	-12,72%
2 000 000	2719,52	0,136%	2350	0,118%	-13,59%
2 500 000	3203,00	0,128%	2750	0,110%	-14,14%
3 000 000	3614,27	0,120%	3100	0,103%	-14,23%
3 500 000	3922,96	0,112%	3300	0,094%	-15,88%
4 000 000	4172,96	0,104%	3500	0,088%	-16,13%
4 500 000	4422,96	0,098%	3700	0,082%	-16,35%
5 000 000	4672,96	0,093%	3900	0,078%	-16,54%

suurem kui 5 000 000	alates 4672,96	alates 0,093%	4000	kuni 0,08%	vähemalt - 16,54%
-------------------------	-------------------	---------------	------	------------	----------------------

Tabel 17. Alternatiiv 2: uus tehinguväärtuste ja täistasude tabel

Koos punktis 6.2. nimetatud muudatustega arvestamisega võib tehingute arvu stabiilsena püsimisel laekuda notaritele kokku senisest umbes 200 000 eurot rohkem notari tasusid aastas, st umbes 60 000 eurot rohkem kui alternatiivi 1 kohaselt. Selline summa on küllaltki väike, arvestades notaritele laekuvate tasude kogusummat, milleks on aastas umbes 28 miljonit eurot.

Toimingute, mille tehinguväärtus on 1 000 000 eurot või rohkem, eest laekuks aastas kokku ligi 1,3 miljoni euro jagu vähem tasusid. Arvestades seda, et niivõrd suurte tehinguväärtustega toiminguid teevad umbes pooled Harju ja Tartu piirkonna notarid (seega umbes 25 notarit), võib see potentsiaalselt tähendada ligikaudu veidi üle 50 000 euro võrra väiksemat tasude laekumist notari kohta aastas. Kui 300 000 euro suurust maksustatavat tulu teenis 2019. aastal 16 notarit ja nende keskmine tulu oli 509 887 eurot, siis tähendab muudatus keskmiselt 10% käibe langust.

Muudatuste mõjuga on täpsemalt võimalik tutvuda alljärgnevas tabelis.

Tehingu- väärtus (eurot)	Tehingute arv 2018	Keskmine tõestamise tasu (eurot) ⁶¹	Laekunud notari tasude kogu- summa (eurot) ⁶²	Uus keskmine tasu (eurot)	Uus laekuvate tasude kogusumma (eurot)	Laekuvate tasude vahe
alla 20 000	65 893	55	3 624 115	73	4 810 189	32,7%
20 000 kuni 100 000	33 350	173	5 769 550	184	6 136 400	6,4%
100 000 kuni 200 000	11 823	459	5 246 757	468	5 533 164	2,0%
200 000 kuni 500 000	4797	1 011	4 849 767	1007	4 830 579	-0,4%
500 000 kuni 1 000 000	866	2 226	1 927 716	2 077	1 798 682	-7,1%
1 000 000 kuni 6 390 000	750	7472	5 604 000	6 200	4 650 000	-17,0%
alates 6 390 000	125	10 736	1 342 000	8 000	1 000 000	-25,5%
KOKKU			28 543 905		28 751 220	0,7%

Tabel 18. Alternatiiv 2: tehinguväärtusest sõltuvate täistasude tabeli muudatuste mõju laekuvatele tasudele

Täistasude tabeli muudatuste kokkuvõte

Täistasude tabeli muudatuste eesmärk on suurendada vähem teenivate notarite jätkusuutlikkust, samuti luua eeldused vähem atraktiivsetesse tööpiirkondadesse tulevikus vabanevate kohtade täitmiseks.

⁶¹ Keskmine tasu on saadud selliselt, et igast tehinguväärtuse vahemikust on võetud umbes viis tehinguväärtust, millelt on arvutatud notari tasu. Nende tasude keskmine on ka tabelis toodud keskmine tõestamise tasu. Reaalne keskmine tasu võib erineda, kuna sõltub tegelikult tehtud toimingute tehinguväärtustest.

⁶² Laekunud tasude summa on saadud tehingute arvu ja keskmise tasu korrutise järgi. Tegelikult laekunud summad võivad vähesel määral erineda.

Selleks soovime tõsta väiksemaid tasusid. Kontseptsioonis on toodud välja kaks alternatiivset ettepanekut, kusjuures mõlema ettepaneku mõju on sarnase suuruse ja ulatusega.

Alternatiivis 2 välja pakutud tabeliga rakendamiseiga võib kaasneda mõningane risk. Nimelt nähakse ette maksimaalne notari tasu suurus ühte toimingut kohta. Notari tasu seaduse § 5 lõige 1 lubab mitme tehingu sõlmimist ühe dokumendina ja suisa soosib seda, liites kõigi sama täistasu kordajate tehinguväärtused, tehes seeläbi tasu kliendi jaoks soodsamaks. Kui kehtestada seadusena alternatiivis 2 pakutud tabel, milles on ette nähtud maksimaalne tasu ühe dokumendi eest, võivad notarid hakata sõlmima kokkuleppeid erinevates dokumentides. See tähendaks klientidele kogusummana suuremat notari tasu. Samas suurema tehinguväärtusega tehingutes osalevad reeglina teadlikumad kliendid, sh arendajad ja krediidasutused. Viimased on hinnatundlikumad ja ebasoovitavate mõjude ilmnemisel ilmselt vahetavad enda tasu maksimeerimisele orienteeritud notari välja. Seega negatiivse riski oht on pigem madal ja selle esinemine võib kesta lühemat aega.

6.2. Tehingu minimaalväärtus

Selleks, et garanteerida kõigile notaritele motiveeriv sissetulek, planeeritakse koos punktis 6.1. nimetatud muudatusega tõsta notari tasu seaduse §-s 4 sätestatud minimaalväärtusi.

Praegu on notari tasu seaduses sätestatud tehinguväärtuse määramisel mitu erinevat minimaalväärtust:

1. kinnisasja või ehitise minimaalväärtus – 6391 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel 49,80 eurot;
2. kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtus – 1278 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel 39,60 eurot;
3. korteriomandi minimaalväärtus – 3800 eurot, mille korral notari tasu on lepingu sõlmimisel 44,70 eurot;
4. õiguse minimaalväärtus – 3800 eurot, notari tasu 44,70 eurot;
5. abieluvara minimaalne tehinguväärtus – 6391 eurot, notari tasu 49,80 eurot.

Nii notarite kui Notarite Koja esitatud hinnangutest on võimalik järeldada, et paljudes piirkondades on minimaalne tehinguväärtus liiga väike. Notarite Koda on toonud välja, et 2018. aastal moodustasid kuni 20 000-eurose tehinguväärtusega tehinguid kõigist tehingutest 56%.

Maa-ameti hinnastatistika⁶³ kohaselt sõlmiti 2019. aastal Ida-Viru, Järva, Lääne, Lääne-Viru, Valga, Viljandi ja Võru maakonnas selliseid tehinguid korteriomandite (eluruumidega), mille tehingu summaks oli 1 euro. Neljas maakonnas ei ulatunud maksimaalne tehingu summa isegi 100 000 euroni.

Maakondade keskmise tehingu summa võrdlus 2018. ja 2019. aasta kohta on toodud välja järgmises tabelis.

Piirkond	2018 (eurot)	2019 (eurot)	Muutus
Harju maakond	108 625	116 559	7%
Tartu maakond	73 441	72 117	-2%
Hiiu maakond	26 311	25 060	-5%
Ida-Viru maakond	19 881	16 465	-17%
Jõgeva maakond	21 201	23 990	13%
Järva maakond	26 759	25 350	-5%
Lääne maakond	25 699	26 792	4%
Lääne-Viru maakond	33 602	25 857	-23%
Põlva maakond	24 742	28 455	15%
Pärnu maakond	47 319	60 612	28%
Rapla maakond	31 404	32 398	3%

⁶³ Maa-ameti kinnisvara hinnastatistika on kättesaadav <http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/FilterUI.aspx>

Saare maakond	27 128	32 220	19%
Valga maakond	24 196	28 662	18%
Viljandi maakond	32 992	33 795	2%
Võru maakond	28 269	25 521	-10%

Tabel 19. Maakondade keskmise ostu-müügi tehingu summa võrdlus 2018 ja 2019

Tabelist nähtub, et mitmes piirkonnas on keskmise tehingu summa vähenenud, mis võib (aga ei pruugi) tähendada ka keskmise notari tasu vähenemist. Keskmine tehingu summa oli 2019. aastal 38 257,44 eurot. Kui keskmise arvestusest jätta välja kolm suurima keskmisega maakonda, st Harju, Tartu ja Pärnu maakond, on ülejäänud 12 maakonna keskmine tehingu summa 27 047,67 eurot. Sellise tehinguväärtuse korral oleks notari tasu 98,30 eurot. Koos tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatusega oleks notari tasu 116 eurot.

Suurim probleem sissetulekutega on väiksemate linnade notaritel, mistõttu tuleks arvestada minimaalväärtuste tõstmisel just nende kulu suurusega toimingule. Väiksemate piirkondade notarite keskmine kulu müügitehingule on umbes 125 eurot.

Kontseptsiooniga tehakse ettepanek tõsta ja ühtlustada kinnisasja võõrandamisega ja õigusega seotud minimaalväärtused 10 000 eurole. Kuigi ajalooliselt on eristatud neid minimaalväärtusi, ei ole korteriomandi või kinnisasja mõttelise osa tehing oma olemuselt kuidagi „lihtsam“, et oleks õigustatud väiksem notari tasu. Sõltumata sellest, kas tegemist on kinnisasja, korteriomandi või kinnisasja mõttelise osaga, peab notar selgitama välja olulised asjaolud ning suutma selgitada osapooltele õigusi ja kohustusi, mis tehingu sõlmides kaasnevad. Ettepaneku ühtlustada kinnisasja, korteriomandi, kinnisasja mõttelise osa, abieluvara ja õiguse minimaalväärtused on teinud ka Notarite Koda.

Koos tehinguväärtuste ja täistasude tabeli muudatusega oleks seega notarile garanteeritud tasu 64 eurot, millele lisandub käibemaks. Kliendi jaoks on tasu koos käibemaksuga kokku 76,80 eurot.

1. Kinnisasja või ehitisega tehtava tehingu korral on notari tasu 28,51% senisest suurem (senine notari tasu 49,80 eurot). Sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga on kliendile senisest 17,04 eurot rohkem.
2. Kinnisasja või ehitise mõttelise osaga tehtava tehingu korral on notari tasu ligi 62% suurem senisest (senine notari tasu 39,60 eurot). Kliendi jaoks on sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga senisest 29,28 eurot kulukam.
3. Korteriomandiga tehtava tehingu korral on notari tasu 43% suurem senisest (senine notari tasu 44,70 eurot). Sellise tehingu sõlmimise tasu koos käibemaksuga on kliendile senisest 23,16 eurot kulukam.
4. Õigusega tehtava tehingu korral on notari tasu sarnaselt korteriomandiga tehtavale tehingule 43% suurem senisest (senine notari tasu 44,70 eurot).
5. Abieluvaraga tehtava tehingu korral on notari tasu sarnaselt kinnisasjaga tehtavale tehingule 28,51% senisest suurem (senine notari tasu 49,80 eurot).

Notarite Koja edastatud andmetest selgub, et kokku tehti kuni 20 000 euro suuruse tehinguväärtusega tehinguid 2018. aastal umbes 66 000 tehingut, s.o 56% kõigist tehingutest. Notarite Koda ei ole esitanud statistikat selle kohta, kui palju tehinguid tehti kuni 10 000 euro suuruse tehinguväärtusega, kuid võib tunnetuslikult eeldada, et neid on umbes 50% ehk 33 000 tehingut.

Maa-ameti andmete kohaselt oli 2019. aastal 55% kõigist võõrandamistehingutest tehingud korteriomanditega ja 45% kinnisasjadega⁶⁴. Seega võib eeldada, et ka minimaalse tehinguväärtusega tehtavad tehingud jagunevad sarnaselt, mistõttu võib arvestada, et 55% miinimumväärtusega tehingute (st kinnisasjadega seotud tehingute) tasu tõuseb 19,30 euro võrra ja 45% tehingute (st korteriomanditega seotud tehingute) tasu tõuseb 14,20 euro võrra. Keskmiselt tõuseb minimaalse tehinguväärtusega notari tasu 17 euro võrra.

Väiksema teenistusega notaritele ja Notarite Kojale oleks seega sellise muudatuse mõju positiivne, sest suureneks notarite käive, eriti piirkondades, kus tehakse palju tehinguid alla miinimumväärtuse.

⁶⁴ Maa-amet. Eesti kinnisvaraturg 2019.aastal, lk 7. Kättesaadav https://www.maaamet.ee/sites/default/files/content-editors/kinnisvara/eesti_kinnisvaraturg_2019.pdf

Tihti jagatakse müügilepingu tõestamise eest notari tasu müüja ja ostja vahel võrdselt, mis tähendab keskmiselt **ühele osapoolale müügilepingu sõlmimisel senisest umbes 10 eurot suuremat kulu** (koos käibemaksuga). Kuna inimene teeb tehingu kinnisvaraga harva ja kuna kõigis maakondades on keskmine palk rohkem kui 1000 eurot, ei oma selline tasu muudatus klientidele suurt negatiivset mõju.

6.3. Äriühingutega seotud toimingud

Nii notarid kui Notarite Koda on toonud välja, et äriühingutega seotud toimingute eest saadavad tasud on liiga väikesed. Äriühingutega seotud toimingud ei ole oma olemuselt sellised sotsiaalselt olulised toimingud, mille tasu tuleks ristsubsideerida. Vastupidi – äriühingult eeldatakse maksejõulisust ning kui see nii ei ole, siis ettevõtte lõpetatakse. Seetõttu ei ole mõistlik, et nende toimingute eest saadavaid liiga väikesteid tasusid kompenseeritakse teiste tasude arvelt.

Ennekõike on notarid toonud välja, et liiga väike tasu on sätestatud äriühingute asutamise, ühinemise ja jagunemise eest, mis sõltuvad osa- või aktsiakapitali suurusest. Kuna enamus äriühinguid on miinimumkapitaliga, milleks on 2500 eurot, arvestatakse tasu minimaalväärtuse 3800 eurot pealt, milleks on lepingu sõlmimisel 44,70 eurot. Kui tõsta õiguse minimaalväärtus 10 000 eurole, oleks koosmõjus punktis 6.1. nimetatud muudatusega notari tasu 64 eurot. Notarite esitatud andmete kohaselt ei ole aga ka selline tasu piisav, et kataks toiminguga kaasnevaid kulusid.

Muudatusega planeeritakse kehtestada **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 **100 eurot** (võrdluseks: riigilõiv osaühingu registrisse kandmise eest on 145 eurot, elektrooniliselt kiirmenetlusega ettevõtjaportaali kaudu asutamisel on riigilõiv 190 eurot). Tasu miinimumkapitaliga äriühingu asutamise eest küll tõuseks, kuid oleks endiselt madalam kui osaühingu registrisse kandmise eest makstav riigilõiv.

2019. aastal tõestasid notarid 2297 eraõigusliku juriidilise isiku asutamise-, ühinemise-, jagunemise- või ümberkujundamistehingut. Kuna statistika ei võimalda eristada neid tehinguid, on keeruline kalkuleerida, kui suur mõju sellisest muudatusest notaritele laekuvate notari tasudele on. Kui aga arvestada, et neist tehingutest umbes kaks kolmandikku ehk 1500 tehingut olid minimaalväärtusega äriühingu asutamise tehingud, laekus notaritele kokku umbes 89 000 eurot. Kui tõsta minimaalne notari tasu 100 eurole, laekuks notaritele 200 000 eurot, mis oleks umbes 111 000 eurot senisest rohkem ehk umbes 1200 eurot notari kohta rohkem.

Alla minimaalväärtuse osaühingu osa võõrandamise eest tõuseks tasu 123% (seniselt 44,70 eurot 100 eurole). Notarid on märkinud, et keskmiselt kulub ühe osaühingu osa võõrandamise tehingule 260 eurot Tallinna ja Tartu notaritel ning 110 eurot teiste piirkonna notaritel. Tallinna ja Tartu notarite sissetulekutele ei oleks muudatuse mõju suur. Küll oleks muudatuse mõju teiste piirkondade notaritele oluline ja neil tekiks võimalus katta osaühingu osa võõrandamisele tekkiv kulu. 2019. aastal tegid notarid umbes 10 000 osaühingu hooneühistu liikmesuse, osaühingu osa, aktsia, samuti muu äriühingu osa- või sissemakse võõrandamise, koormamise või rentimise tehingut. Kui arvestada, et umbes 90% nendest tehingutest tehti selliselt, et osaühingu osa hind oli alla minimaalväärtuse, oli selliste tehingute arv umbes 80 000.

Äriseadustiku muutmise seadusega⁶⁵, mis jõustus 1. augustil 2020. aastal, 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. Selle muudatuse lõplik mõju notarite sissetulekutele ei ole selge, kuid tõenäoliselt on see vähem kui 10%. Statistika kohaselt tehti 2021. aasta I kvartalis hooneühistu liikmesuse, osaühingu osa, aktsia, samuti muu äriühingu osa- või sissemakse võõrandamise, koormamise või rentimise tehinguid 28 võrra vähem kui 2020. aasta I kvartalis (2020. I kvartalis tehti 2349 tehingut ning 2021. I kvartalis 2321 tehingut). Samas tehti ka 2020. aasta I kvartalis umbes 200 sama sisuga tehingut vähem kui aasta varem, mistõttu võib statistika olla eksitav.

⁶⁵ Äriseadustiku muutmise seadus (osa võõrandamine) § 1 p 4. RT I, 17.03.2020, 1. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032020001>

Ilma äriseadustiku muudatuseta laekuks notari tasu muutmisega notaritele tasusid kokku senise 357 000 euro asemel 800 000 eurot ehk ühele notarile laekuks keskmiselt rohkem 5000 eurot aastas. Äriseadustiku muudatuse tõttu laekub notari tasusid tõenäoliselt umbes 10% vähem. Muudatuse vähene mõju on ilmselt suuremate linnade notaritele, kes teevad suurema hulga äriühingutega tehtavatest toimingutest.

Samuti planeeritakse muuta äriühingute **ühinemis- ja jagunemistehingute** notari tasu arvestamise aluseks olevat objekti. Muudatuse kohaselt on selliste lepingute tõestamisel **notari tasu arvestamise aluseks üleantava vara väärtus**.⁶⁶ Lisaks planeeritakse muuta tasu suurus: **minimaalne notari tasu plaanitakse tõsta 300 eurole ja tasu ülempiiriks planeeritakse sätestada 2000 eurot**. Seni kehtivas regulatsioonis on sellise tehingu väärtuse alampiir 127 eurot ning ülempiir 639 eurot täis- ja usaldusühingu puhul (notari tasu 38,30 eurot), 639 116 eurot osaühingu puhul (notari tasu 1917,30 eurot) ning 6 390 000 eurot aktsiaseltsi puhul (notari tasu 10 735,92 eurot). Seega tõstetakse küll minimaalselt notari tasu 2,4 korda, kuid langetatakse ülemist piiri osade äriühingute puhul kuni viis korda. Ühinemis- ja jagunemislepingute tasu muudatuste täpset mõju on keeruline välja arvutada, kuid kuna tehingute arv ei ole suur, on see marginaalne.

6.4. Väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingud

Väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu (edaspidi *väljasõit*) eest tasutakse notarile täiendavalt toimingu tegemiseks kulutatud aja eest 3,80 eurot tunnis, millele lisandub notari isikliku sõiduvahendi kasutamisel eest täiendavalt 3,80 eurot iga sõiduvahendi kasutamise tunni eest.

Notarid on oma esitatud andmetes toonud välja, et väljasõidule kulub Tallinna ja Tartu notaritel keskmiselt umbes 280 eurot ning teiste piirkondade notaritel keskmiselt umbes 120 eurot. Kuna tegemist on sotsiaalselt olulise teenusega, ei peagi selle eest saadav tulu ületama notari tehtud kulu, kuid notarile tuleb selle eest maksta mõistlikku tasu. Võrdluseks tuleb kohtutäiturile teatud täitetoimingute tegemisel väljaspool kohtutäituri bürood alates teisest tunnist tasuda lisatasu, mille suurus on 28 eurot⁶⁷.

Notari tasu seaduses on notari tasu 3,80 eurot tunnis sõiduvahendi eest sätestatud notari tasu seaduses juba 1998. aastal⁶⁸ ning on senini olnud muutumatu. 1998. aastal oli bensiin 95 hind 0,33 eurot liitri eest. 2021. aastal on bensiin 95 hind 1.39 eurot liitri eest ehk 4,2 korda tõusnud.

Alates 1. jaanuarist 2020 on tunnitasu alammääraks 3,48 eurot⁶⁹. Keskmise brutotunnipalk 2020. aasta IV kvartalis oli 8,7 eurot⁷⁰. Kuna notarile esitatavad nõuded, töö iseloom ja vastutus on sellised, mille eest tuleks maksta keskmisest kõrgemat palka, on põhjendatud tõsta notari tasu väljasõidu eest selliselt, et see ületaks keskmist brutotunnipalka.

Notariaadiseaduse §11 lg 1 kohaselt on notari töökoht tema büroo ja 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 nn mugavusteenusena: praeguse tasumäära juures on kliendile odavam notar endale koju kutsuda kui võtta ise ette pikem sõit notaribüroosse.

Muudatusega planeeritakse **tõsta väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu tasu toimingu tegemiseks kulutatud aja eest 10 eurole**, millele lisandub isikliku sõiduvahendi kasutamisel eest täiendavalt **10 eurot iga sõiduvahendi kasutamise tunni eest**. Kokku on notaril võimalik seega iga väljasõidu tunni eest teenida kuni 12,40 eurot senisest enam.

⁶⁶ Tehinguväärtused on reguleeritud NotTS §-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.

⁶⁷ Kohtutäituri seadus § 47 lg 1. RT I, 29.06.2018, 21. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018021>

⁶⁸ 17.06.1998 vastu võetud äriseadustiku, mittetulundusühingute seaduse, sihtasutuste seaduse ning nendega seotud seaduste muutmise seadus, RT I 1998, 59, 941

⁶⁹ Töötasu alammäära kehtestamine § 1. RT I, 21.12.2019, 27. Kättesaadav <https://www.riigiteataja.ee/akt/121122019027>

⁷⁰ Keskmise brutotunnipalk Statistikaameti andmetel. Kättesaadav <https://www.stat.ee/et/avasta-statistikat/valdkonnad/tooelu/palk-ja-toojoukulu>

Muudatus on positiivne eelkõige väiksemate piirkondade notaritele, kes peavad kliendi juurde sõitma mitmekümne kilomeetri kaugusele. Samas on muudatus positiivne kõigile notaritele. Kui aastas tehakse üle 1000 ametitoimingu väljaspool notaribürood, laekub notaritele aastas kokku kuni 15 000 eurot tasusid ehk vähem kui 200 eurot notari kohta.

6.5. Volikirjad

Muudatusega tõstetakse **füüsilise isiku volikirja** tasumäära seniselt 25,50 eurolt **40 eurole**. Notarid on oma andmetes (vt tabel 16) toonud välja, et Tallinna ja Tartu notaritel kulub füüsilise isiku volikirja tõestamisele keskmiselt umbes 120 eurot ning teiste piirkondade notaritel keskmiselt umbes 60 eurot.

Muudatus omab positiivset mõju eelkõige väiksemate piirkondade notaritele, kelle jaoks katab edaspidi toimingute eest saadav tasu ära suurema osa tehinguga kaasnevast kulust. Kui aastas tõestavad notarid umbes 6000 füüsilise isiku volikirja, laekuks muudatuse tulemusena notaritele juurde aastas umbes 87 000 eurot ehk keskmiselt ligi 1000 eurot notari kohta. Muudatus on positiivne kõigile notaritele, kuid omab väiksema sissetulekuga notaritele proportsionaalselt suuremat mõju.

Kliendi jaoks on muudatus väikese negatiivse mõjuga: koos käibemaksuga peab klient tasuma senise 30,60 euro asemel 48 eurot ehk ligi 18 eurot rohkem. Tasu volituse või avalduse tõestamine pensioni, elatusraha, elatise või toetuse vastuvõtmiseks või teise isiku arveldusarvele kandmise eest, milleks on 3,19 eurot, ei tõsteta. Seega jääb sotsiaalselt olulise tähendusega tasu muutmata ja muudatus mõjutab pigem maksejõulisi kliente.

Muudatusega planeeritakse **tõsta juriidilise isiku volituse tõestamise tasu** seniselt 49,20 eurolt **100 eurole**. Notarid on toonud välja, et keskmiselt kulub juriidilise isiku volituse tõestamisele Tallinna ja Tartu notaritel 122 eurot ning teiste piirkondade notaritel 72 eurot. Selleks, et tõsta väiksemate piirkondade notarite sissetulekut, tuleb volituse tõestamise tasu suurendada. 2019. aastal tõestasid notarid veidi üle 12 000 volikirja. Kui arvestada, et neist pooled olid juriidilise isiku volikirjad, laekuks notaritele kokku tasu senise 300 000 euro asemel aastas 600 000 eurot aastas ehk keskmiselt veidi enam kui 3400 eurot notari kohta.

6.6. Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmine

Muudatusega planeeritakse tõsta **reaalservituudi seadmise** tasumäära selliselt, et see ei oleks sõltuv tehinguväärtusest, vaid oleks fikseeritud tasumäär. Praktikas kasutatakse reaalservituudi seadmisel tehinguväärtuse määramisel notari tasu seaduse § 10 lõiget 3, mille kohaselt on reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus 639 eurot. Teistsugused kokkulepped on pigem harvad. Sellise tehinguväärtusega toimingute tegemisel on notari tasu 38,30 eurot. Notarite edastatud andmete kohaselt on Tallinna ja Tartu notarite keskmine kulu reaalservituudi seadmise tehingule umbes 235 eurot ja teiste piirkondade notaritel umbes 120 eurot. Selleks, et vähemalt väiksemate piirkondade notaritel oleks võimalik sellise toimingute tegemise eest mitte ainult katta toimingute tegemisega kaasnevat kulu, vaid ka teenida mõõdukalt kasumit, on põhjendatud muuta reaalservituuti seadmise tasumäära selliselt, et see on **fikseeritud tasu 170 eurot ühe reaalservituudi seadmise eest**. Ühe servituudi seadmise lepingu tõestamise eest laekuks notarile seega 131,70 eurot senisest rohkem.

Muudatusega planeeritakse tõsta ka **isikliku kasutusõiguse, mis vastab oma sisult mõnele reaalservituudile**, seadmise tasumäära selliselt, et see ei oleks sõltuv tehinguväärtusest, vaid oleks fikseeritud tasumäär. Praktikas kasutatakse nt tehnoarajatiste talumiseks seatavate isiklike kasutusõiguste puhul koosmõjus notari tasu seaduse § 12 lg 3 ja 10 lg 3, mille tulemusel on ka selliste toimingute tehinguväärtus 639 eurot. Sellise tehinguväärtusega toimingute tegemisel on notari tasu 38,30 eurot. Notarite edastatud andmete kohaselt on Tallinna ja Tartu notarite keskmine kulu reaalservituudi seadmise tehingule umbes 190 eurot ja teiste piirkondade notaritel umbes 80 eurot ehk mõnevõrra väiksemad kui reaalservituutide seadmisel. Selleks, et ka selliste tehingute tegemisel oleks vähemalt väiksemate piirkondade notaritel võimalik mitte ainult katta toimingute tegemisega kaasnevat kulu, vaid ka teenida kasumit, on põhjendatud muuta reaalservituuti seadmise tasumäära selliselt, et see on mõnevõrra väiksem kui reaalservituudi seadmisel, olles **fikseeritud tasu 120 eurot**. Ühe sellise lepingu tõestamisel laekuks notarile 81,70 eurot senisest rohkem.

Kontseptsiooniga tehakse ettepanek sätestada reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse muutmisel fikseeritud tasu ½ reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise tasust ja kustutamisel fikseeritud

tasu ¼ reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmise tasust. Reaalservituudi muutmise tasu oleks seega 85 eurot ning kustutamise tasu 42,50 eurot. Isikliku kasutusõiguse muutmise tasu oleks 60 eurot ja kustutamise tasu 30 eurot.

Eeltoodud kahe muudatuse tulemusena oleks tasu muudatus mõõdukas, kuid võimaldaks katta senisest palju suuremas ulatuses notarite kulu toimingute tegemisele. Ei reaalservituutide ega isiklike kasutusõiguste, mis vastavad oma sisult mõnele reaalservituudile, seadmise tehingud pole oma olemuselt sellise sotsiaalse tähendusega, et neid peaks senisel määral ristsubsideerima teiste toimingute tegemise eest saadud tuluga.

Muudatuse täpset mõju on keeruline hinnata, sest detailseid andmeid selle kohta, kui palju eeltoodud toiminguid aastas notarid teevad, ei ole. Kui nende toimingute koguarvu suurusjärk jääb 2000 toimingut juurde aastas selliselt, et need jagunevad pooleks: 1000 reaalservituudi seadmise toimingut ja 1000 isikliku kasutusõiguse seadmise toimingut aastas, laekub notaritele kokku veidi üle 200 000 euro aastas. Ühele notarile laekuks seega keskmiselt veidi üle 2200 euro aastas. Muudatus omaks positiivset mõju kõigile notaritele.

6.7. Sama kinnisasja võõrandamise ja koormamise tehingu üheaegne tõestamine

Sama kinnisasja võõrandamise ja hüpoteegi, elamu isikliku kasutusõiguse või reaalkoormatisega koormamise tehingu üheaegse tõestamise korral on võõrandamise tehinguväärtus 2/3 kinnisasja väärtusest⁷¹. Sätte eesmärgiks on olnud pakkuda kliendile n-ö soodustust kahe omavahel tihedalt seotud tehingu tegemisel.

Vahel võib aga juhtuda, et kinnisasjale seatava koormatise tehinguväärtus on väga väike ning sellisel juhul kujuneb lõplik tasu väiksemaks kui ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral. Näiteks kinnistu müümisel 120 000 euro eest on müügilepingu tehinguväärtuseks 120 000 eurot. Sellise lepingu tõestamisel on notari tasu käesoleva kontseptsiooni muudatusi arvestades 382 eurot. Kui sama väärtusega kinnistule seatakse näiteks 12 000 euro suurune hüpoteek, on lepingus tehinguväärtuseks $(120\,000 \cdot \frac{2}{3}) + (12\,000 \cdot \frac{2}{3}) = 80\,000 + 8000 = 88\,000$ eurot. Sellisel juhul on lepingu tõestamisel notari tasu 306 eurot ehk 76 eurot väiksem kui ainult müügilepingu sõlmimisel.

Seega tekib praeguse regulatsiooni tõttu olukord, kus notar on teinud küll rohkem tööd, kuid saab selle eest vähem tasu. Selle vältimiseks täpsustatakse muudatuse kohaselt notari tasu seadust selliselt, 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.**

Muudatuse mõju on väga väike, sest selliseid olukordi tuleb ette harva. Siiski omab muudatus väikest positiivset mõju notaritele, ennekõike nendele, kes teevad enim tehinguid, mis on madala tehinguväärtusega.

6.8. Dokumendi võõrkeeles koostamine

Tõestamisseaduse § 5 lg 2 lubab notaril tõestamistoimingut taotleja soovil koostada notariaalakti või -märke muus keeles, kui notar seda keelt piisavalt valdab. Vaatamata sellele, et tegemist on suure tööga, ei ole notari tasu seaduses ette nähtud selle eest tasu. See tähendab, et klient, kes soovib võõrkeeles notariaalakti või -märke, saab selle notariilt tasuta. Iga dokumendi tõlkimine võõrkeelde on notaribüroo jaoks kulu, isegi kui seda on vaid mõned leheküljed. Seetõttu tuleb dokumendi võõrkeeles koostamise eest sätestada tasu.

Kontseptsiooniga tehakse ettepanek sätestada võõrkeeles notariaalakti või -märke koostamine notariaadiseaduse § 32 lõikes 2 ametiteenusena. Notari tasu seaduse § 33¹ kohaselt on tasu notariaadiseaduse §-s 32 sätestatud ametiteenuste eest kokkuleppeline. Seega võimaldab see notaril esiteks otsustada, kas ta soovib sellist ametiteenust üldse osutada, avaldades vastavad andmed Notarite Koja veebilehel. Teiseks on notaril võimalik igakordselt kliendiga kokku leppida sellise töö tasu suurus. Selle lahenduse tugevuseks on paindlikkus. Näiteks on notaril võimalik leppida kokku madalamas hinnas, kui üheks lepingu pooleks on püsikliendiks olev kinnisvaraarendaja või muu asutus, mis käib notari juures mitmeid sama sisuga lepinguid tegemas.

⁷¹ NotTS § 5 lg 2.

6.9. Muudatuste kogumõju

Kõigi punktis 6 nimetatud ettepanekute arvestamisel on toimingute arvu muutumatuna püsimisel potentsiaalne mõju aastas notaritele ja Kojale kokkuvõttes järgmine:

Muudatuse sisu	Mõju kõigi notarite sissetulekule kokku	Mõju notaritele	Mõju Notarite Kojale ⁷²
Täistastude tabel ja minimaalväärtuste tõstmine	Alternatiiv 1 puhul + 140 000 eurot. Alternatiiv 2 puhul + 200 000 eurot	Väiksema piirkonna notaritele positiivne, suurema piirkonna notaritele pigem negatiivne	Alternatiiv 1 puhul + 7000 eurot. Alternatiiv 2 puhul +10 000 eurot
Äriühingutega seotud toimingute tasud	Kuni + 500 000 eurot	Positiivne kõigile notaritele, eelkõige aga suuremate linnade notaritele, kes teevad toiminguid äriühingutega	+ 25 000 eurot
Väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud toimingute tasu	+ 15 000 eurot	Positiivne kõigile väljaspool notaribürood toiminguid tegevatele notaritele, kuid eelkõige väiksema piirkonna notaritele	+ 750 eurot
Füüsilise isiku volikirja tasu	+ 87 000 eurot	Positiivne kõigile notaritele	+ 4000 eurot
Reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse tasu	+ 200 000 eurot ⁷³	Positiivne kõigile notaritele	+ 10 000 eurot eeldusel, et notaritele laekub 200 000 eurot
Sama kinnisasja võõrandamise ja koormamise tehingu üheaegse tõestamise tasu	Väike, kuid positiivne	Positiivne mõju eelkõige väiksema tehinguväärtusega tehingud tõestavatele notaritele	Väike, kuid positiivne
Dokumendi võõrkeeles koostamine	Väike, kuid positiivne	Positiivne kõigile notaritele	Väike, kuid positiivne
Kokku	Kuni + 1 000 000 eurot	Positiivne mõju eelkõige väiksema piirkonna notaritele, kelle sissetulek on praegu väike. Suuremate piirkondade notaritele, kes teevad toiminguid suurte tehinguväärtusega, on mõju pigem negatiivne.	Kuni + 50 000 eurot

Tabel 22. Muudatuste kogumõju aastas

Kui 2018. aasta notarite kogukäive oli umbes 29 miljonit eurot, suureneks see ettepanekutega arvestamise korral ligi 1 miljoni euro võrra ehk umbes 3%. Arvestades seda, et 2018. aastal tegid notarid umbes 323 000 toimingut, tähendaks see ühe toimingu kallinemist keskmiselt 3 euro võrra. Muudatuse mõju ei ole notariaadi kogukäivet arvestades suur, kuid mõjuks positiivselt ennekõike Notarite Kojale eelarvele. Muudatuse tulemusel laekuks Notarite Kojale eelarvesse rohkem liikmemaksusid, mis võimaldab paremini täita seadusest tulenevaid ülesandeid.

Tasude tõstmine omab inimestele mõningast negatiivset mõju, sest väiksemad notari tasud suurenevad. Mõju on pigem väike, sest tasud suurenevad väikeses ulatuses ja mõju sagedus on harv, sest inimene satub notari juurde väga harva – pigem üksikud korrad elu jooksul. Samas on muudatusel kaudne positiivne mõju kõigile inimestele. Väiksemate notari tasude suurenemisel väheneb

⁷² Mõju Notarite Kojale on läbi liikmemaksude laekumise. Arvutused on ligikaudsed ja põhinevad eeldusel, et liikmemaks on 5% notari käibest.

⁷³ Tegemist on spekulereeritud numbriga. Kuna täpsed andmed tehingute arvu kohta puuduvad, on tegelikku summat keeruline prognoosida.

notariteenuse katkemise risk seeläbi, et notarite sissetulekud suurenevad. Ettevõtlusele on notari tasude tõstmisel sarnane mõju, kuigi avaldub tihedamini – paljudel ettevõtetel on sagedamini vajadust notari teenuse järele kui inimestel.

7. Kokkuvõte

Kuna on oht notariteenuse piirkondliku kättesaadavuse halvenemiseks, tehakse kontseptsioonis ettepanekuid selle olukorra parandamiseks.

Näiteks erinevad notarite sissetulekud suuresti. Väiksemate piirkondade notarid teevad tehinguid suures ulatuses väikese tehinguväärtusega objektidega. Kinnisvaraga tehtavate tehingute eest saadav tasu moodustab suurema osa notarite sissetulekutest. Isegi, kui kliendid soovivad notari tööpiirkonnas paikneva kõrgema hinna ja seetõttu suurema tehinguväärtusega objekti võõrandamise tehingut teha, on sellise tehingu puhul panga kaasamine väiksemas piirkonnas keeruline või võimatu. Kuna väiksemates linnades ei ole pangakontorites esindajaid, kes tehingus käiks, sõlmitakse suurema tehinguväärtusega kinnisvara müügilepinguid suuremates linnades. Ühe piirkonna notaribüroos ei ole aastaid toiminud kinnisasja müügi ja hüpoteegi seadmise lepinguid, milles osaleks pank.

Selleks, et selgitada välja, milliste toimingute tegemiseks tekkiv kulu ületab nende eest saadavat tulu, küsiti andmeid 25 notari käest. Nende andmete analüüsi tulemusena tuvastati, et tekkiv kulu ületab saadavat tulu eelkõige väiksemates piirkondades, kus keskmine tehinguväärtus on väga madal. Samuti ületab toimingute kulu selle eest saadavat tulu suures ulatuses pärimismenetluse läbiviimise korral, lisaks veel reaalservituutide seadmise lepingute, osaühingu osa võõrandamise lepingute ja volikirjade tõestamisel.

Kontseptsioonis on tehtud ettepanekud muuta notari tasu seaduses sätestatud tasusid selliselt, et ristsubsideeritavate toimingute tasud jäetakse muutmata. Kontseptsioonis on tehtud järgmised ettepanekud tasude muutmiseks:

- 1) **Kehtestada uus täistasude tabel**, mis on seni kehtivast lühem.
Uues tabelis on tehinguväärtustel kuni 100 000 eurot täistasud suuremad kui hetkel kehtivas tabelis, 100 000 kuni 200 000 euro suuruste tehinguväärtuste täistasud jäävad olemasolevaga samasse suurusjärku. Alates 200 000 euro suurusest tehinguväärtusest hakkavad täistasud võrreldes seni kehtivaga järjest väiksemaks minema. Kontseptsioonis on pakutud välja kaks alternatiivset lahendust:
 - a. Alternatiivis 1 pakutud tabelis on toodud välja tehinguväärtused kuni 10 miljoni euroni. Täistasu moodustab tehinguväärtusest 0,05% kuni 1,667%, olles suurem väiksema tehinguväärtuse korral ja väiksem suurema tehinguväärtuse korral. Kehtima jääb ka senises regulatsioonis sisalduv põhimõte, et kui dokument sisaldab mitu tehingut, liidetakse nende tehinguväärtused. Ülempiiri ühe dokumendi tõestamise eest küsitavale täistasule ei kehtestata.
 - b. Alternatiivis 2 pakutud tabelis on toodud välja tehinguväärtused kuni 5 miljoni euroni. Täistasu moodustab tehinguväärtusest 0,08% kuni (sarnaselt alternatiiviga 1) 1,667%. Alternatiiviga 2 jääb küll kehtima tehinguväärtuste liitmise põhimõte, kuid kehtestatakse ülempiir dokumendi tõestamise eest, milleks on 4000 euro suurune täistasu.
- 2) **Tõsta ja ühtlustada** kinnisasja, korteriomandi, kinnisasja mõttelise osa, ehitise, abieluvara ja õiguse **minimaalväärtused 10 000 eurole**.
- 3) **Tõsta äriühingutega seotud toimingute tasusid**:
 - a. kehtestada nii asutamise ja osa võõrandamise minimaalne notari tasu selliselt, et tasu võetakse tehinguväärtuse järgi, kuid notari tasu on vähemalt 100 eurot;
 - b. muuta ühinemis- ja jagunemistehingute tõestamisel notari tasu arvestamise aluseks üleantava vara väärtus, sätestada minimaalne notari tasu 300 eurot ja ülempiir 2000 eurot
- 4) **Tõsta väljaspool notaribürood või väljaspool notari tööaega tehtud notariaaltoimingu tasu** toimingu tegemiseks kulutatud aja eest ja isikliku sõiduvahendi kasutamisel eest 10 eurot (3,80 euro asemel).
- 5) **Tõsta volikirjade tasusid**:
 - a. füüsilise isiku volituse tõestamise tasu 25,50 eurolt 40 eurole;
 - b. tõsta juriidilise isiku volituse tõestamise tasu 49,20 eurolt 100 eurole.
- 6) **Muuta reaalservituudi ja isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmise tasusid** selliselt, et need ei oleks enam sõltuvad tehinguväärtusest, vaid oleks fikseeritud tasumäär:
 - a. Reaalservituudi seadmine 170 eurot (seni umbes 45 eurot);
 - b. IKÕ, mis vastab sisult reaalservituudile, seadmine 120 eurot (seni umbes 45 eurot).
- 7) **Sätestada, et sama kinnisasja võõrandamise ja koormamise** tehingu üheaegse tõestamise korral ei tohi tasu kujuneda väiksemaks, kui ainult lepingu esemeks oleva kinnisasja võõrandamise korral.

8) Sätestada notariaalakti või -märke muus keeles koostamine ametiteenusena.

Muudatuste mõju

Muudatuste mõju on eelkõige positiivne väiksemate piirkondade notaritele, kes teevad toiminguid väiksema tehinguväärtusega objektidega, ja Notarite Kojale, kuhu muudatuse tulemusena laekub rohkem liikmetasusid. Muudatuse mõju on negatiivne suurema sissetulekuga notaritele, kelle sissetulekud vähenevad seoses tehinguväärtuste ja täistasude tabeli suuremate tasude langetamisega.

Notaritele laekuks prognoosi kohaselt kuni 1 miljon eurot notari tasusid rohkem. Kliendi jaoks kallineks üks ametitoiming seega keskmiselt umbes 3 euro võrra. Notarite Kojale laekub muudatuse tulemusena prognoosi kohaselt umbes 50 000 eurot liikmemaksusid varasemast rohkem. Väiksemate piirkondade notaritele (kes teevad toiminguid väikeste tehinguväärtustega) laekub täistasude tabeli muudatuste ja minimaalse tehinguväärtuse tõstmise korral kuni 32 000 eurot aastas rohkem tasusid. Sellele lisandub kuni 11 000 eurot teiste ettepanekute realiseerumisel. Suuremate piirkondade notarite (kes teevad toiminguid kõrgete tehinguväärtustega) sissetulekud vähenevad täistasude tabeli muudatuste tõttu kuni 50 000 eurot. Samas tõstavad teised ettepanekud kõigi notarite sissetulekuid kuni 11 000 euro võrra. Kokku väheneb seega suuremate piirkondade notarite sissetulek kuni 39 000 eurot aastas.

8. Eelnõu terminoloogia, vastavus Euroopa Liidu õigusele, eelnõu rakendamisega kaasnevad tulud ja kulud, eelnõu jõustumine ja kontseptsiooni kooskõlastamine ning avalik konsultatsioon

Kontseptsioonikohase eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid. Kontseptsioon ei ole vahetult seotud EL-i õigusega. Kõnealuse seaduse rakendamisega riigile otseseid kulusid ei kaasne. Suurenevad riigi tulud käibemaksu laekumise kaudu: kuna kokkuvõttes suureneb notaritele tervikuna laekuvate notari tasude hulk, suureneb ka käibemaksu laekumine.

Eelnõu planeeritav kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks saatmise aeg on sõltuvalt kontseptsioonile esitatavast tagasisidest 2021. aasta neljas kvartal ning eeldatav jõustumisaeg on 2022. aasta neljas kvartal.

Seaduseelnõu kontseptsioon esitatakse ministeeriumidele kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu ning arvamuse avaldamiseks Notarite Kojale, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale, Eesti Advokatuurile, kohtutele, Õiguskantslerile, Eesti Pangaliidule, Eesti Tööandjate Keskliidule, Eesti Kaubandus-Tööstuskojale, Eesti Väike- ja Keskliste Ettevõtjate Assotsiatsioonile, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingule, Eesti Kinnisvaramaaklerite Kojale, Eesti Pensionäride Ühenduste Liidule, Maksumaksjate Liidule, Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning Võlanõustajate Liidule.

Arvamusi ootame 6. augustiks 2021.