



# Rahapesu Andmepüroo tagasiside kauplejatele, kinnisvaravahendajatele ning väärismetallide ja vääriskividega kauplejatele

Tagasisidearuandes antakse ülevaade **väärismetalli ja -kivide kokkuostu ja hulgimüügi tegevusloaga kohustatud isikute, kinnisvaravahendajate** kui kohustatud isikute ning ka lävendipõhise teatamiskohustustega **kauplejate** (määratud RahaPTS §2 lg 1 p 5 alusel<sup>1</sup>) teatamiskohustuse täitmise kohta.

## Sektori riskikeskkond 2025

Euroopa Liidu uus rahapesuvastane määrus<sup>2</sup> toob 2026. aasta juulis kaasa olulisi muudatusi sularahamaksete ja kohustatud isikute määratluses. Selle tulemusel ei kuulu tulevikus kauplejad enam kohustatud isikute hulka, välja arvatud juhul, kui kauplevad väärismetallide, vääriskivide, muude suure väärtusega kaupade ja kultuuriväärtustega. See tähendab, et kohustatud isikute ringi jäävad vaid kõrgema riskitasemega tegevusalad.

### Kinnisvaravahendajate riskid

1. 2025. aastal avaldatud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise riiklikus riskihinnangus (edaspidi NRA<sup>3</sup>) hinnati kinnisvaravahendajate **rahapesu ohu taset keskmiseks, haavatavust keskmisest kõrgemaks ning jääkriski taset keskmiseks**. Kinnisvaravahendajate haavatavus oli suuresti tingitud tõsiasjast, et nad on rahapesu tõkestamisel nn värvahoidja rollis. Värvahoidja roll tähendab, et kinnisvaravahendajad on sageli esimesed, kes puutuvad kokku klientide tegevusega, mis võib olla seotud rahapesuga. Põhiline riskitsenaarium Eesti kinnisvaravahendajate puhul on see, et kinnisvara ostetakse kuritegeliku, kahtlase või ebaselge päritolu varaga.
2. **2025. aastal ei saanud RAB kinnisvara turuosalistelt ühtki teadet** ning viimasel viiel aastal on turuosalistes esitanud RAB-ile vaid 12 teadet. 2024. ja 2025. aasta kinnisvara hinnastatistika<sup>4</sup> järgi on mõlemal aastal müüdnud sarnase summa eest kinnisvara, jäädes 5,4–5,6 miljardi euro juurde, millest ligemale veerand Eestis toimuvatest kinnisvaratehingutest teevad eraõiguslikud juriidilised isikud ning välismaalastega seotud kinnisvaratehingud moodustavad ligemale 8% kõikidest tehingutest<sup>5</sup>.
3. **RAB-i analüüsitud kaasused näitavad, et rahapesu integratsioonifaasis investeeritakse kahtlase päritoluga raha lisaks sõidukitele ja väärismetallidele ka kinnisvarasse.**

<sup>1</sup> Kauplejad, kui neile tasutakse või nad tasuvad sularahas vähemalt 10 000 eurot või sellega võrdväärse summa muus vääringus, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse tehingus ühe maksena või mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

<sup>2</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2024/1624. [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L\\_202401624](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=OJ:L_202401624)

<sup>3</sup> Riskihinnangu raportid. Rahandusministeerium. <https://fin.ee/finantspoliitika-valissuhted/rahapesu-ja-terrorismi-rahastamise-tokestamine/riskihinnangud#eesti-rahapesu-terr>

<sup>4</sup> Kinnisvara hinnastatistika. Maa- ja Ruumiamet. <https://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/>

<sup>5</sup> „Eesti kinnisvaraturg 2025. aastal“. Maa- ja Ruumiamet. <https://maaruum.ee/sites/default/files/documents/2026-02/Eesti%20kinnisvaraturg%202025.pdf>

Mitmetes juhtumis liikus kinnisvarasse investeeritud raha eelnevalt fiktiivsete laenutehingute kaudu.

### Väärismetalliga kauplejad

4. 2025. aastal välja antud NRA-s hinnati väärismetalli vahendajate **rahapesu ohu taset keskmisest madalamaks ning haavatavust ja jääkriski keskmiseks**. Haavatavuse tase oli peamiselt tingitud järelvalveasutuse ja turuosaliste erinevast tõlgendusest, kas investeringukulla ning nominaalväärtusega müntidega kauplemine on kehtiva seaduse järgi tegevusloaga hõlmatud. Sarnane ebamäärasus puudutas ka teenuseosutajaid, kes ostavad väärismetalle kokku pandimajapidaja tegevusloa alusel, kuid kellel puudub selleks nõutav eraldi tegevusluba.
5. **Turuosaliste ring jäi suuresti muutumatuks**, 2025. aasta lõpu seisuga oli väärismetalli, vääriskivide kokkuostu ning hulgimüügi tegevusluba 88 turuosalisel. Eelmisel aastal kaotas või loobus tegevusloast kuus turuosalist ja uusi tegevuslube ei väljastatud.
6. **Turuosaliste teatamisaktiivsus ning teadete kvaliteet on madal**. 2025. aastal esitas RAB-ile teateid vaid kaks turuosalist. Esitatud teadetes puudus tihtipeale rahapesukahtluse analüüs või oli see pinnapealne.
7. **Kulla hind on viimase 50 aasta kõrgeim**. Kulda on ajalooliselt kasutatud üheks investeerimise objektiks, et hajutada riske investeerimisportfellis. 2025. aasta detsembris tõusid kulla ja hõbeda hinnad rekordtasemele. Kulla hind tõusis 2025. aastal pea 66%, jõudes kuni 4533 dollarini<sup>6</sup> ning hõbeda hind tõusis ligi 150%, jõudes 79 dollarini<sup>7</sup> ühe untsi ees. Taoline hinnatõus oli tingitud<sup>8</sup> ülemaailmsest nõudlusest ning globaalsest majanduslikust ebakindlusest. Suure nõudluse tõttu on väärismetall muutunud kuritegelike rühmituste jaoks ihaldusväärseks, sest selle väärtus on kõrge, seda on lihtne transportida üle riigipiiri ning see võimaldab jääda anonüümseks.

### Ülevaade 2025. aastal saadetud teadetest

8. Kauplejad, kinnisvaravahendajad ning väärismetallide ja -kividega tegelejad on RAB-i nimistus kokku koondatud koodnimega **Muude eraõiguslike ettevõtjate** sektor, ning nende poolt esitatud teated moodustasid 2025. aastal kõigest ühe protsendi kõigist teadetest (vt tabel 1). Siinkohal on oluline välja tuua, et kauplejate sektor on hinnanguliselt suurim kohustatud isikutega sektor, kuna „Hulgi- ja jaekaubandus”<sup>9</sup> tegevusvaldkonnas tegutseb rohkem kui 22 000 juriidilist isikut. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest tulevalt on kauplejad kohustatud isikud, kui neile tehakse või nad teevad ise **sularahatehingu, mille summa ületab 32 000 eurot**. Taolistest tehingutest on vaja teavitada RAB-i hiljemalt kaks päeva pärast tehingu tegemist (RahaPTS §49).

<sup>6</sup> Kulla igapäevane maksumus <https://www.usagold.com/daily-gold-price-history/>

<sup>7</sup> Hõbeda igapäevane maksumus <https://www.usagold.com/daily-silver-price-history/>

<sup>8</sup> „Gold Outlook 2026: Push ahead or pull back”. Ülemaailme kulla nõukogu.

<https://www.gold.org/goldhub/research/gold-outlook-2026>

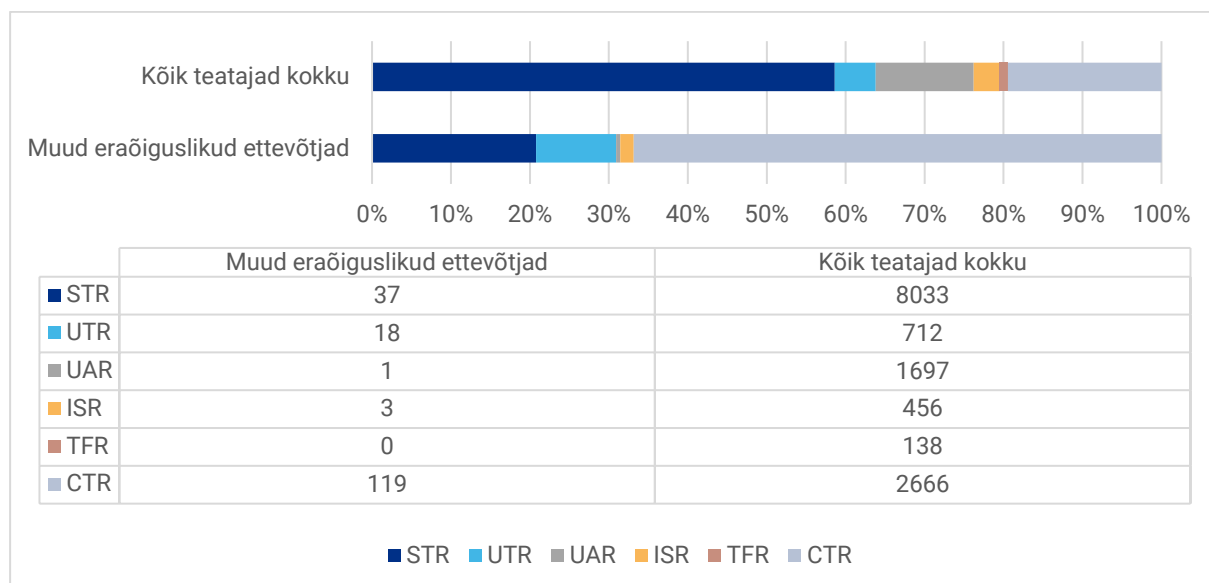
<sup>9</sup> Äriregistri statistika [https://ariregister.rik.ee/est/statistics/fields\\_of\\_activity](https://ariregister.rik.ee/est/statistics/fields_of_activity)

**Tabel 1. Aastal 2025 RAB-ile saadetud teadete jagunemine teatajagruppide kaupa.**

Teatajagrupp	Kokku	Kokku (%)	RP	RP (%)	TFR	TFR (%)	ISR	ISR (%)	CTR	CTR (%)
Krediiasutused	5753	42%	5449	52%	33	24%	271	59%	0	0%
Virtuaalväeringu teenuse pakkujad	2910	21%	2774	27%	44	32%	92	20%	0	0%
Finantseerimisasutused	2608	19%	1512	14%	51s	37%	12	3%	1033	39%
Hasartmängukorraldajad	1593	12%	227	2%		0%			1366	51%
Professionaalid	354	3%	201	2%	7	5%	15	3%	131	5%
<b>Muud eraõiguslikud ettevõtjad</b>	<b>178</b>	<b>1%</b>	<b>56</b>	<b>1%</b>			<b>3</b>	<b>1%</b>	<b>119</b>	<b>4%</b>
Riigiasutused	81	1%	57	1%	2	1%	13	3%	9	0%
Ei ole kohustatud subjekt	160	1%	139	1%	1		13	3%	7	0%
Teise riigi asutused ja isikud	65	0%	27	0%			37	8%	1	
<b>KOKKU</b>	<b>13 702</b>	<b>100%</b>	<b>10 442</b>	<b>100%</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>456</b>	<b>100%</b>	<b>2666</b>	<b>100%</b>

Selgitus: RP – rahapesuteade (STR, UTR ja UAR); TFR – terrorismi rahastamise teade; ISR – rahvusvahelise sanktsiooni kahtluse teade; CTR – sularaha teade.

9. Muude eraõiguslike ettevõtjate sektori teated erinevad profiililt kõikide sektorite teadetest kokku koondatuna. Kui **kõikide RAB-ile saadetud teadete** puhul on enamus teadetest kahtlase tehingu (STR) teated (58%), siis kauplejate puhul moodustavad enamuse saadetud teadetest lävendipõhised sularahatehingu (CTR) teated (67%). (vt joonis 1).



**Joonis 1. Kauplejate (sh väärismetallide ja -kividega kauplejate), kinnisvara vahendajate ning kõikidelt teatajatelt RAB-ile 2025. aastal saadetud teadete jagunemine teate liigi kaupa.**

Selgitus: STR – rahapesu kahtlase tehingu teade; UTR – ebahariliku tehingu teade; UAR – ebatavalise tegevuse teade; TFR – terrorismi rahastamise teade; ISR – rahvusvahelise sanktsiooni kahtluse teade; CTR – lävendipõhine sularahateade.

10. Viimase kolme aastaga on teatajate arv vähenenud 65% võrra, 69-lt (2022. aasta) 17-ni (vt tabel 2). Esitatud teadete arv on jäänud suurusjärgult samaks, kõikudes aastatega üles alla ligi 10%, jõudes 2025. aastal 178 teateni.
11. Võrreldes 2024. aastaga esitati 2025. aastal oluliselt vähem ebahariliku tehinguga seotud teateid (UTR). Viimase nelja aastaga on märgatavalt vähenenud sanktsioonikahtlusega (ISR) teadete arv. Kui 2024. aastal esitasid turuosalisel RAB-ile 9 ISR teadet, siis 2025. aastal oli RAB-ile esitatud ISR-ide arv kõigest 3. Sektor ei esitanud ühtegi terrorismi rahastamisele viitavat teadet (TFR). Arvatavasti on see kombinatsioon madalast

teadlikkusest terrorismi rahastamise teemadel kui ka tõsiasjast, et Eesti on kuritegeliku raha liigutamises transiitriigiks. Sellest hoolimata soovime tutvuda RAB-i kahtlaste tehingute tunnuste juhendi terrorismi rahastamise osaga, riskiriikide nimekirja ja täiendavate selgitustega ebaharilikkuse momendi kohta.<sup>10</sup>

Rahapesu Andmebüroo koostöös Kaitsepolitsei ametiga avaldab ja uuendab perioodiliselt **kõrgema terrorismi rahastamise riskiga riikide nimekirja (nn riskiriigid)**, mis on mõeldud kasutamiseks kitsalt terrorismi rahastamise tõkestamise kontekstis. Nimekiri on leitav RAB-i veebilehelt: <https://fiu.ee/oigusaktid-ja-juhendid/juhendid>.

Turuosalise jaoks on oluline teada, et **riskiriigi seose korral peab teate esitamiseks lisanduma ka terrorismi rahastamise riskiindikaator ja terrorismi rahastamisele viitav ebaharilikkuse moment. Terrorismi rahastamise kahtluse korral ei oma riskiriigi seos aga rolli, erinevalt terrorismi rahastamise riskist.**

12. 2025. aastal laekus RAB-ile kauplejate sektorist peamiselt lävendipõhiseid sularahatehingute teateid ehk **CTR** teateid. Neid laekus 2025. aastal kokku **119**, mis on tosina võrra rohkem kui eelmisel aastal. Suurenes ka rahapesukahtlusega tehingutega seotud teadete (**STR**) arv, mis eelmise aastaga võrreldes enam kui kahekordistus.

**Tabel 2. Aastatel 2022–2025 RAB-ile saadetud teadete arv teatajate ja alamsektorite kaupa.**

Alamsektor	Teatajate arv				Teadete arv			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Kauplejad	45	31	13	2	95	99	59	7
Muud eraõiguslikud ettevõtjad ja isikud	20	14	22	13	31	45	53	41
Kinnisvara arendajad ja vahendajad	3	1	2	-	3	1	2	-
Väärismetallide- ja kividega kauplejad	3	2	2	2	73	61	84	130
Pandimajad	-	1	1	-	-	1	1	-
<b>KOKKU</b>	<b>69</b>	<b>49</b>	<b>40</b>	<b>17</b>	<b>202</b>	<b>207</b>	<b>199</b>	<b>178</b>

13. Turuosaliste saadetud teated on väärtuslik infoallikas võimalike **kuritegude avastamisel ja tõkestamisel**. 2025. aastal laekunud muude eraõiguslike ettevõtjate sektori teadetest suunati **süvaanalüüsi 2 ning 4 teadet kasutati Eesti uurimisasutustele tehtud teabeedastustes**. RAB kasutab teadete infot lisaks üksikjuhtumite analüüsile ka oma taktikalistes ja strateegilistes analüüsides.

## Teadete kvaliteet ja soovitused tulevikuks

14. **Viimase viie aasta jooksul väljatoodud puudused püsisid ka 2025. aastal.** Teadete tehniline kvaliteet on aastast aastasse jäänud kehvaks. 2025. aastal esitatud teadetest oli ligi **40% sisestatud vigadega**. RAB täheldas kvaliteediprobleeme nagu näiteks täitmata tehinguvälju, sisestamata isikuandmeid, sidumata dokumente. Teadete sisukirjeldus jäi sageli ebamääraseks või laialivalguvaks, kohati isegi täiesti arusaamatuks. Oli tavaline, et teatajad ei formuleerinud oma rahapesukahtlust ega esitanud hüpoteesi raha võimaliku kuritegeliku päritolu kohta. Teatajatel on oluline pöörata alati tähelepanu sellele, et teates

<sup>10</sup> Vt RAB-i kahtlaste tehingute tunnuste juhend (terrorismi rahastamise tõkestamise osa lk 19–22), kõrgema terrorismi rahastamise riskiga riikide nimekiri ja juhendi täiendavad selgitused: <https://fiu.ee/oigusaktid-ja-juhendid/juhendid#juhend-kahtlaste-teh>

oleksid kõik osapooled märgitud ja dokumendid lisatud ning isikutega seotud. See hõlbustab RAB-i tööd ja tõstab teate kasutusväärtust.

RAB soovib lähtuda tehingu kirjelduses struktureeritud narratiivist, kasutades selleks järgmist raamistikku: **mis, kes, millal, kus, miks, kuidas**.

**Hästi vormistatud ja esitatud teatele on omane:**

- teate sisus on selgelt ja struktureeritult välja toodud kahtlus ning kahtlust äratavad asjaolud kliendi ja tema majandustegevuse osas;
- teataja on põhjalikult analüüsinud kliendi tegevust ja kohaldanud hoolsusmeetmeid;
- teataja toob teates välja, kas kahtlus suudeti kõrvaldada ning kas kliendisuhet jätkati või mitte;
- teatele on lisatud kõik asjakohased dokumendid.

Teateid esitades palume järgida RAB-i poolt välja antud juhiseid. Juhendid esitatava teate täitmiseks ja kahtlaste tehingute tunnuste kohta leiab RAB-i **kodulehelt**.

Teate esitamisel abistab **vide juhend**: <https://vimeo.com/1047765460>

15. RAB juhib tähelepanu, et hetkel kehtiva RahaPTS §19 lg 2 järgi on **kauplejad kohustatud kohaldama hoolsusmeetmeid** vähemalt iga kord, kui talle tasutakse või ta tasub sularahas vähemalt 10 000 eurot või sellega võrdväärse summa muus vääringus, sõltumata sellest, kas rahaline kohustus täidetakse ühe maksena või mitme seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul.
16. RAB ootab sektori turuosalistelt senisest rohkem **kahtlusepõhiste teadete esitamist**. NRA vaates olid üheks kõrgeima sularaha kasutamise sektori **kinnisvaravahendajad, kuid kinnisvaravahendajate teatamisaktiivsus on endiselt väga madal**. Osaliselt laekus teavet kahtlaste kinnisvaratehingute kohta notaritelt, kuid kinnisvaravahendajatel on parem positsioon klienti tunda, mistõttu on nende panus rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisel väga väärtuslik. Lisaks pole kogu kõne all olev sektor esitanud ühtegi **terrorismi rahastamisele viitavat teadet**. Tõenäoliselt on see märk jätkuvast madalast teadlikkusest terrorismi rahastamise teemadel.

## Probleeme ilmestav kaasus rahapesu riskide tuvastamisest

Eesti residendist füüsilisest isikust klient soovis osta sularaha eest turuosalise juures väärismetalle. Sularahakäive ületas teatamise piirmäära mitme tehingu pealt, mistõttu turuosaline esitas teate RAB-ile. Klient oli saanud raha kinnisasja müügist ning soovis tasuda sularahas, et piirata pangale nähtavat infot tema raha kasutamisest. Vara päritolu dokumendid lisati teate juurde ja täiendavalt lisati kinnisasja müügileping. Turuosaline lisas, et klient oli eakas ning ta arvuti kasutamise oskus oli nõrk, millest tulenevalt tehti sularaha päritolu tõestamiseks sularaha väljavõtmine pangakontolt turuosalise juuresolekul. Turuosaline lisas teatesse, et rahapesukahtlus puudus.

Eelnev näide iseloomustab hästi olukorda sektoris, kus **ei tuntud ära rahapesu või sanktsioonidest kõrvale hoidmise kahtlust**. Vastavas teates oleks pidanud turuosaline ära tunda järgnevad ohule viitavad indikatsioonid:

- Klient teavitas, et ta soovib varjata panga ees enda raha kasutust.
- Kliendi vanus oli väljaspool tavapärasest kliendi profiili.
- Käesoleva tehingu summa ületas kinnisasja müügist saadud summat mitmekordselt.
- Kinnisasja müügidokument esitati kõigil ostukordadel raha päritolu tõestamiseks ning kõikide tehingute summa ületas kinnisasja müügist saadud summat mitmekümne kordselt.
- Kliendi nõrk arvutikasutamise kasutus võib viidata, et tegemist on variisikuga.
- Klient omas võimalike sidemeid Venemaa Föderatsiooniga.

**Alljärgnevad ohuindikaatorid eraldiseisvalt ei pruugi viidata sanktsiooni rikkumisele, vaid indikaatoreid tuleks vaadata koostoimes.**

17. Seetõttu on kahetsusväärne, et **RAB-ile teateid esitavate turuosaliste hulk on olnud viimastel aastatel püsivalt madal ning valdava osa teateid esitab väga väike osa turuosalistest**. Probleemi algeks võib olla, et kõik turuosalised ei ole teadlikud teatamiskohustusest, või on turuosalistel vähene teadlikkus rahapesuriskidest ja hoolsuskohustustest.

Soovitame tutvuda rahapesu ja terrorismi rahastamist ning riskide tuvastamist, hindamist ja maandamist tutvustavate **videoloengutega**, mille RAB avaldas 2025. aasta lõpus: <https://fiu.ee/uudised/rahapesu-andmeburoo-avaldas-videoloengud>

## Lugemissoovitused

Alljärgnevalt on viidatud mõnedele kasulikele materjalidele, mis käsitlevad rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisega seotud teemasid.

- **Riiklik rahapesu ja terrorismi rahastamise riskihinnang 2025**. Rahandusministeerium, 2025, <https://fin.ee/finantspoliitika-valissuhted/rahapesu-ja-terrorismi-rahastamise-tokestamine/riskihinnangud#eesti-rahapesu-terr>
- **Comprehensive Update on Terrorist Financing Risks**. Financial Action Task Force (FATF), 2025, <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/publications/Comprehensive-Update-on-Terrorist-Financing-Risks-2025.pdf.coredownload.inline.pdf>
- **Dirty Money Authorities sound alarm on new money laundering threats**. Transparency International UK, 2025, <https://www.transparency.org.uk/news/authorities-sound-alarm-new-money-laundering-threats>
- **Money laundering and terrorist financing indicators—Real estate**. Canadian FINTRAC, 2025, [https://fintrac-canafe.canada.ca/guidance-directives/transaction-operation/indicators-indicateurs/real\\_mltf-eng](https://fintrac-canafe.canada.ca/guidance-directives/transaction-operation/indicators-indicateurs/real_mltf-eng)