



Rahapesu Andmehüroo tagasiside konsultatsiooni- valdkonnale ja avalik-õiguslikest ametikandjatest kohustatud isikutele 2025. aasta kohta

Sektori riskipilt 2025

2025. aastal avaldatud **rahapesu siseriiklikus riskihinnangus**¹ (edaspidi *NRA*) hinnati konsultatsioonivaldkonnast ja avalik-õiguslikest ametikandjatest (edaspidi *professionaalid*) ainsana keskmisest kõrgemaks **äriühingute teenuse pakkujate** (edaspidi *ÄÜTP*) rahapesu ohu ja haavatavuse taset. Teiste professionaalide valdkonnas olulist rolli kandvate alamsektorite rahapesu ohu ja haavatavuse tase oli kas keskmine, keskmisest madalam või madal (tabel 1). Jääkriski tase hinnati kõikide alamsektorite puhul keskmiseks või madalaks.

Tabel 1. Riikliku rahapesu riskihinnang professionaalide alamsektorite lõikes.

Professionaalide alamsektorid	Rahapesu oht	Haavatavus	Jääkrisk
Äriühingu teenuse pakkujad	keskmisest kõrgem	keskmisest kõrgem	keskmine
Notarid	keskmine	keskmine	keskmine
Advokaadid	keskmine	keskmine	keskmine
Õigusteenuse pakkujad	keskmine	keskmine	keskmine
Raamatupidamis- ja maksunõustajad	keskmine	keskmine	keskmine
Audiitorettevõtted	madal	keskmisest madalam	madal
Kohtutäiturid ja pankrotihaldurid	madal	keskmisest madalam	madal

2025. aastal avaldatud *NRA* alusel tuleneb professionaalide valdkonna **rahapesuoht** eeskätt nende värvahoidja rollist, mille kohaselt nad osalevad äriühingute asutamisel ja haldamisel, omandi- ja kontrollisuhete kujundamisel ning toimingute õiguslikul vormistamisel. Seetõttu võivad nende poolt osutatud teenused anda rahapesuskeemidele ja sanktsioonidest kõrvalehoidmisele usutava „ärilise“ ja „õigusliku“ katte ning seda eriti piiriülestes, mitteresidentide ja Eestiga nõrka seost omavate ettevõtetega seotud juhtumites. **Haavatavust** suurendab professionaalide valdkonnas enam ebaühtlane ja madal riskiteadlikkus ning hoolsusmeetmete rakendamise kvaliteet (sh tegeliku kasusaaja isikusamasuse ja vara päritolu tuvastamine ning majandustegevuse hindamine), alamsektorite lõikes erinevused teatamisaktiivuses ja esitatud teadete kvaliteedis.
- Terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonna riiklikus riskihinnangus**² (*NRA*) tuuakse professionaalide valdkonnaga seoses esile *ÄÜTP*-de teenuseid, mis on olemuslikult riskantsed ka terrorismi rahastamise vaates. Suurimad **riskid** on seotud välismaalastest klientidega ning e-residentsuse ärakasutamisega, kus juriidiline isik asutatakse terrorismi rahastamisel eesmärgil. *ÄÜTP*-de **haavatavust** terrorismi rahastamise tõkestamisel iseloomustavad turuosaliste väike teadlikkus, hoolsusmeetmete kohaldamise puudulik tase,

¹ „Eesti riikliku riskihinnangu aruanne rahapesu tõkestamise valdkonnas 2020–2024“, september 2025. Leitav Rahandusministeeriumi [kodulehel](#).

² Eesti riikliku riskihinnangu aruanne terrorismi rahastamise tõkestamise valdkonnas 2020–2024, september 2025. Leitav Rahandusministeeriumi [kodulehel](#).



- puudused tegeliku kasusaaja ja vara päritolu tuvastamisel ning puudused riskihinnangutes ja protseduurireeglites.
- ÄÜTP-de sektorit tervikuna iseloomustas 2025. aastal madal riskiteadlikkus ja hoolsusmeetmete kohaldamise tase ning vaid väike osa turuosalistest paistis silma püüdlikkusega hoolsusmeetmete rakendamisel.** Teadaolevalt kasutatakse Eestis loodud äriühinguid endiselt rahvusvahelises ja siseriiklikus kuritegevuses ja sanktsioonidest kõrvalehoidmiseks. Oht suureneb seoses ÄÜTP-te poolt pakutavate ja lihtsasti kättesaadavate teenustega, mida osutatakse mh ka **mitteresidentidele**, kelle tuvastamises kliendisuhete loomisel esineb puuduseid (nt ärisuhete loomine ja teenuste osutamine toimub kliendiga füüsiliselt kohtumata). Mitmed rahapesuskeemis osalemise kahtlusega ettevõtted, millel puudub Eestis tegevus ja pangakonto, on loodud just ÄÜTP kaudu ning on seotud rahapesu ja muude kuritegudega. 2025. aastal ÄÜTP-de sektoris läbiviidud kaugkontrolli tulemustest ilmnes, et paljudel turuosalistel puudus või oli ajakohastamata **riskijuhtimise süsteemi aluseks olev dokumentatsioon**. RAB-ile teadaolevalt omavad Eestis kehtivat tegevusluba mitmed ÄÜTP-d, **kes oma riskiisu, kliendiportfelli jt põhjustel peaksid RAB-ile teateid tegema, aga ei ole seda siiski teinud**.
 - Notarite poolt hoolsusmeetmete rakendamine on rahapesu vastase võitluse seisukohast kriitilise tähtsusega.** Täites nn väravahoidja rolli (sarnaselt ka teistele professionaalidele), on notarid sageli esimesed, kellel oma ametipositsioonist tulenevalt on võimalik tuvastada kahtlaseid tehinguid ja skeeme või kes puutuvad kokku klientide tegevusega, mis võivad olla seotud rahapesuga. RAB-is analüüsitud juhtumites on ilmnenu, et kuriteokahtlusega saadud vahendeid on rahapesu integratsioonifaasis soovitud kasutada **kinnisvara ostmiseks** nii Eestis kui välisriigis. Kinnisvarasektoriga seonduvalt väärib esile toomist, et ligi veerandi Eestis toimuvatest kinnisvaratehingutest teevad eraõiguslikud juriidilised isikud ning välismaalastega seotud kinnisvaratehingud moodustavad ligi 8% kõikidest tehingutest³. Seetõttu on oluline, et rahapesu tõkestamisel ja hoolsusmeetmete kohaldamisel teadvustataks võimalikke riske ning ei piirduks miinimumnõuete täitmisega.
 - Viimaste aastate oluliseks rahapesu ja terrorismi rahastamise riski suurendavaks teguriks on professionaalide sektori üldine madal teadlikkus ja teatamisaktiivsus.** Üksikutes alamsektorites (nt notarid ja vähesel määral ka ÄÜTP-d) on kahtluspõhiste teadete arv küll kasvanud, kuid arvestades kogu professionaalide sektori teenusepakujate arvu⁴, sektori varade ja käibe mahtusid ning professionaalide sektori poolt teenindatavat klientuuri, siis senine teatamisaktiivsus ja -kvaliteet **ei ole vastavuses riskipildiga**.

Ülevaade 2025. aastal saadetud teadetest

2025. aastal esitasid professionaalid **kokku 354 teadet**, mis on ligi 3% kõigist RAB-ile esitatud teadetest (tabel 2). Professionaalide poolt esitatud teadete arv on võrreldes eelneva aastaga mõnevõrra vähenenud, kuid nende maht kõikides RAB-ile esitatud teadetes püsib samal tasemel.
- Positiivse arenguna saab esile tuua, et erinevalt eelnevast perioodist edastasid professionaalid 2025. aastal sisulise kahtluse põhiseid teateid (nii rahapesule, terrorismi rahastamisele kui (finants)sanktsioonide rikkumisele või neist kõrvalehoidmisele viitavad teated) rohkem kui lävendipõhiseid sularahatehingutega seotud teateid, vastavalt 223 (63%) ja 131 (37%; tabel 2)⁵. Samas kõikidest RAB-ile laekunud teadetest moodustavad

³ „Eesti kinnisvaraturg 2025. aastal”, veebruar 2026. Leitav Maa- ja Ruumiameti [kodulehel](#).

⁴ 2025. aasta lõpu seisuga oli professionaalide sektori turuosalisi ca 11 000.

⁵ 2024. aastal jagunesid need võrdsest.



lävendipõhised sularahateated (CTR) 19% ning kahtlusepõhised teated 81%. Kui võrrelda lisaks alates 2021. aastast professionaalide valdkonnas esitatud teateid ja nende esitajate arve (tabel 3), siis teatajate arv on kasvanud 10% ja teadete arv 26%. Seega ootab RAB professionaalide sektorilt jätkuvalt, et **suurem osa turuosalistest tuvastaks rahapesukahtlusega tehinguid ja edastaks rohkem rahapesukahtlusega seotud teateid ja seda ennekõike nendes alamsektorites, kus rahapesualane risk hinnati 2025. aastal avaldatud NRA-s keskmisest kõrgemaks või keskmiseks.**

Tabel 2. 2025. aastal RAB-ile saadetud teadete jagunemine teatajagruppide alusel.

Teatajagrupp	Kokku	Kokku (%)	RP	RP (%)	TFR	TFR (%)	ISR	ISR (%)	CTR	CTR (%)
Krediitiasutused	5753	42%	5449	52%	33	24%	271	59%		
Virtuaalvääringu teenuse pakkujad	2910	21%	2774	27%	44	32%	92	20%		
Finantseerimisasutused	2608	19%	1512	14%	51	37%	12	3%	1033	39%
Hasartmängukorraldajad	1593	12%	227	2%					1366	51%
Professionaal (õigus, audit, jne)	354	3%	201	2%	7	5%	15	3%	131	5%
Muud eraõiguslikud ettevõtjad	178	1%	56	1%			3	1%	119	4%
Riigiasutused	81	1%	57	1%	2	1%	13	3%	9	0%
Ei ole kohustatud subjekt	160	1%	139	1%	1	1%	13	3%	7	0%
Teise riigi asutused ja isikud	65	0%	27	0%			37	8%	1	0%
KOKKU	13 702	100%	10 442	100%	138	100%	456	100%	2 666	100%

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

9. Professionaalide esitatud teadete arv **vähenes 2025. aastal 9% võrra ja selline areng ei ole vastavuses sektori teenusepakkujate arvu, varade ja käibe mahtude ning klientuuriga** (tabel 3). Vähenemine on toimunud enamikes professionaalide alamsektorites, v.a ÄÜTP-d (+30%) ja vähesel määral ka kohtutäiturid. Sarnaselt varasemate aastatega olid aktiivsemad teatajad notarid (kes on alates 2020. aastast teinud püsivalt enam teateid ja kelle teadete kvaliteet on järjest paranenud) ja audiitorid, kuid võrreldes eelneva perioodiga on mõlema nimetatud alamsektori poolt edastatud teadete arv mõnevõrra vähenenud. Notaritel vähenes teadete arv 9 (-5%) ja audiitoritel 31 (-26%) võrra, seejuures notarite teadete arv vähenes peamiselt lävendipõhiste sularahateadete arvelt ning sisulise kahtluse põhiseid teateid esitati 25 võrra enam (+26%). Samas audiitoritel moodustavad 90% teadetest endiselt CTR teated ja kahtluspõhiste teadete osakaal on väga väike. Kõikides professionaalide valdkonna teadetes kajastatud tehingute kogusumma võrreldes 2024. aastaga pisut vähenes.



Tabel 3. Aastatel 2021–2025 RAB-ile saadetud teadete arv teatajate ja põhitegevusala kaupa.

Põhitegevusala	Teatajate arv					Teadete arv				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Notarid	59	60	56	57	54	172	183	168	173	164
Audiitorid	25	24	35	32	33	68	63	114	120	89
Usaldushalduse ja äriühingute teenuse pakkujad	4	8	10	10	14	6	18	31	46	60
Raamatupidamisteenuse pakkujad	9	15	14	16	18	14	21	24	34	30
Advokaadid (Advokatuuri liikmed)	5	11	6	6	3	6	19	9	8	5
Muud juriidilised nõustajad	8	3	5	3	3	12	3	5	4	3
Pankrotihaldurid	2	2		1		2	2		2	
Kohtutäiturid	1	0	1	1	1	1	1	2	1	3
Finants- ja maksunõustajad	1	4	2	1		1	5	5	1	
Advokatuuri juhatus				1					1	
KOKKU	114	125	128	127	125	282	315	358	390	354

10. Sarnaselt eelneva perioodiga edastasid RAB-ile 2025. aastal teateid **üle poolte notaritest ja enam kui neljandik audiitorettevõtetest** (tabel 4). **ÄÜTP-de alamsektoris** on teatajate arv ja nende osakaal kehtivat tegevusluba omavate turuosaliste seas vähesel määral kasvanud, st teateid esitas 14 ÄÜTP-d (6% turuosalistest), kuid see tase on endiselt ebarahuldav. Kuna **audiitorettevõtted** edastasid valdavalt (90%) lävendipõhiseid sularahateateid, siis kajastub see ka teatajate jagunemises mõlema nimetatud teateliigi lõikes (CTR-idest teatas 32 audiitorit ja kahtluspõhiseid teateid edastas viis audiitorit). Kogu ülejäänud professionaalide sektori turuosaliste mahtu arvestades tuleb paraku nentida, et turuosaliste **teatamisaktiivsus on äärmiselt madal ja seda arvestusega, et uurimisasutused on valdkonna alamsektori teenustega kokkupuutes olevate tegevuste osas alustanud kriminaalmenetlusi**.
11. 2025. aastal laekus professionaalide valdkonna esindajatelt enim lävendipõhiseid sularahateateid (**CTR**) – kokku 131. Ebahariliku tehingu teateid (**UTR**) esitati 106, rahapesu kahtlusega tehingu teateid (**STR**) 56, ebatavalise tegevuse teateid (**UAR**) 39 ja rahvusvahelise sanktsiooni teateid (**ISR**) 15. Terrorismi rahastamisele viitavaid teateid (**TFR**) laekus 2025. aastal 7. Kui kõikide esitatud teadete maht oli eelnevast perioodist väiksem, siis põhitegevusala ja teate liikide alusel on võrreldes 2024. aastaga **kasvanud valdavalt kahtluspõhised teated ja seda kuuel põhitegevusalal**. Teadete arvu kasvud olid järgmised: notarid (34 UTR / 2 STR); audiitorid (3 UAR / 1 TFR); ÄÜTP-d (9 UAR / 3 STR / 2 UTR / 1 ISR); raamatupidamisteenuse pakkujad (3 UTR / 2 ISR); kohtutäiturid (2 STR); muud juriidilised nõustajad (1 ISR). Kuna sularahaga seotud rahapesuriskid Eestis püsivad⁶, siis on võimalik, et sektoris esineb olukordi, kus sularahateated jäetakse RAB-ile esitamata.

⁶ „Eesti riikliku riskihinnangu aruanne rahapesu tõkestamise valdkonnas 2020–2024“, september 2025. Leitav Rahandusministeeriumi [kodulehel](#).

**Tabel 4. RAB-ile saadetud professionaalide teated ja teatamisaktiivsus teatajate põhitegevusala alusel⁷ 2025. aastal.**

Põhitegevusala	TEATED									TEATAMISAKTIIVSUS		
	UTR	UAR	STR	ISR	TFR	CTR	KOKKU	CTR %	Kahtlus-põhised %	Teatajaid kokku	Turuosa-liste arv (31.12.25)	Teatajaid %
Notarid	82	5	24	5	5	43	164	26%	74%	54	86	63%
Audiitorid	3	4	1		1	80	89	90%	10%	33	113	29%
Usaldushalduse ja äriühingute teenuse pakkujad	7	25	22	3	1	2	60	3%	97%	14	232	6%
Raamatupidamisteenuse pakkujad	11	5	5	3		6	30	20%	80%	18	8 187 ⁸	0,2%
Advokaadid (Advokatuuri liikmed)	3		1	1			5	0%	100%	3	911	0,3%
Muud juriidilised nõustajad				3			3	0%	100%	3	982	0,3%
Kohtutäiturid			3				3	0%	100%	1	36	3%
Pankrotihaldurid								0%	0%		58	0%
Finants- ja maksunõustajad								0%	0%			
Advokatuuri juhatus								0%	0%			
KOKKU	106	39	56	15	7	131	354	37%	63%	125	10 425	1%

12. RAB-ile on saadetud teated väärtuslik infoallikas võimalike kuritegude avastamisel ja tõkestamisel. Samuti kasutab RAB teadetes sisalduvat infot taktikalise ja strateegilise analüüsi toodetes. Eesti uurimisasutustele ja välisriikidesse edastatud materjalides **kasutas RAB 29 professionaalide valdkonna esindajate esitatud teate infot** (2024. aastal sama palju) ning RAB-i enda **süvaanalüüsi suunati 10 teadet** (aasta varem 6).
13. 2025. aastal esitatud teadetes märgiti peamise põhiajendina sularahatehingut, kuid võrreldes eelmise perioodiga tehti seda vähem (tabel 5). Kõigi esitatud 354 teate puhul oli see märgitud 131 korral, seejuures 85 juhul oli tegemist sularahatehinguga üle 32 000 euro väärtuses ühe maksena (**CTR 1**) ning 46 juhul sularahatehinguga üle 32 000 euro väärtuses mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul (**CTR 2**). 2024. aastast enam (46 / +142%) esines 2025. aastal kahtlust seoses ebahariliku tegevusega teenuste tellimisel või ebaharilike lepingutingimustega (**UTR 1.4**) ning 22 korral (+22%) ei esitanud isik tehingu kohta hoolsusmeetmete täitmiseks vajalikus ulatuses selgitusi või dokumente või ei olnud esitatu usutav (**UTR 2.5**). Kokku 17 juhul (+70%) oli teatamise põhjuseks kinnisvaraga seotud ebaharilik tehing (**UTR 2.6**) ja 15 juhul (+7%) ebaharilik äritegevus (**UAR 9**). Isiku ebaharilikule käitumisele (**UAR 1**) viidati 2025. aastal mõnevõrra vähem (18 / -10%).

⁷ **UTR** – ebahariliku tehingu teade; **UAR** – ebatavalise tehingu teade; **STR** – rahapesu kahtlusega tehingu teade; **ISR** – rahvusvahelise sanktsiooni teade; **TFR** – terrorismi rahastamisele viitav teade; **CTR** – sularaha teade.

⁸ Põhitegevusala „Raamatupidamisteenuse pakkujad“ puhul on aluseks võetud äriregistri põhitegevusala „Raamatupidamine, maksualane nõustamine“.



Tabel 5. 2025. aastal saadetud teadetes enam kasutatud indikaatorid.

Indikaator	Arv	Muutus (%)
CTR 1. Sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses ühe maksena	85	-30%
CTR 2. Sularahatehing üle 32 000 euro väärtuses mitme omavahel seotud maksena kuni üheaastase perioodi jooksul	46	-36%
UTR 1.4. Ebaharilik tegevus teenuste tellimisel/ebaharilikud lepingutingimused	46	142%
UTR 2.5. Isik ei esita tehingu kohta hoolsusmeetmete täitmiseks vajalikus ulatuses selgitusi või dokumente või esitatu ei ole usutav (RahaPTS § 42 lg 1 juhutehing ning § 43 lg 1 kliendisuhetes oleva isiku tehing)	22	22%
UAR 1. Isiku ebaharilik käitumine	18	-10%
UTR 2.6. Ebaharilik tehing kinnisvaraga	17	70%
UAR 9. Ebaharilik äritegevus	15	7%

14. Kokkuvõttes esitas 2025. aastal RAB-ile teateid **jätkuvalt väga väike osa** professionaalide valdkonna kohustatud isikutest. Arvestades turuosaliste profiili (mahud ja klientuur), siis **esitatud teadete hulka ei saa samuti pidada piisavaks**. Madal teatamisaktiivsus viitab **ebapiisavale riskiteadlikkusele ja hoolsuskohustuste täitmisele, oskamatusel ära tunda rahapesu kahtlusega seotud olukordi ja / või teadlikult teavitamiskohustuse täitmata jätmisele**.

Teadete kvaliteet ja soovitusid tulevikuks

15. Professionaalide valdkonna esindajate tehtud **teadete kvaliteet on väga varieeruv ja see sõltub suuresti alamsektori poolt RAB-ile esitatud teadete mahust**. Kõige rohkem (16%) esineb teadetes **vormistusvigu**, kus teate sisulised osapooled on jäänud korrektset märkimata või dokumentidega sidumata (tabel 6). Kokku 26 teadet (7%) tulid esile **sisuliste puudustega**, kus teate esitamise põhjendus oli puudulik või arusaamatu ning 15 teatel (4%) puudusid vajalikud **lisadokumendid**.

Tabel 6. Professionaalide poolt RAB-ile esitatud probleemsete teadete osakaal.

Puuduste liik	Puudulike teadete arv	Puudulikud teated %	Puudulikud teated kõikidest teadetest %
Vormivead (nt isikud märkimata)	58	72%	16%
Sisuvead (Tehingu kirjeldus puudulik, sisu arusaamatu)	26	32%	7%
Esitamata lisadokumendid	15	19%	4%
KOKKU	81	100%	23%

16. Professionaalide valdkonnas esitatud teadete puhul väärrib esile toomist **teadetes kajastatud tehinguandmete puudulikkus**. Sageli sisaldavad teated infot tehingutest, kus puuduvad andmed tehingu kuupäevade ja/või mõlema tehingu osapoolte kohta. 2025. aastal edastati nimetatud puudustega teateid kokku 157 (44% kõikidest teadetest), millest 120 olid kahtluspõhised teated. RAB-i ootus edaspidiseks on, et teadetes kajastatakse võimalikult täpselt **andmeid tehingu toimumise aja ja tehingu osapoolte kohta**.



Hästi vormistatud ja esitatud teatele on omane:

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

17. Ühe murekohana saab esitatud teadete puhul esile tuua ka **hoolsusmeetmete kohaldamata jätmist või hilinenud kohaldamist** ja seda vaatamata RAB-i poolt turuosalistele korraldatud koolitustele. 2025. aastal korraldas RAB professionaalide valdkonnale viis koolitust ning täiendavalt ühe koolituse kontaktisikutele ja teise kohustatud isikute juhtkonna liikmetele. Soovitame kõigil turuosalistel **osaleda RAB-i korraldatavatel koolitustel**, tutvuda RAB-i juhendmaterjalide ja uuringutega ning teate saatmisel järgida RAB-i kodulehel avaldatud kahtlaste tehingute tunnuste juhendit.⁹ RAB-i ootus on, et kohustatud isikud koolitaksid ka iseseisvalt oma töötajaid. Olulist tuge saavad siinkohal pakkuda ka professionaalide valdkonna katusorganisatsioonid.
18. RAB eeldab turuosaliselt tulevikus **rohkem sisuliselt analüüsitud kahtluspõhiseid teateid**. Piirduda ei tohiks üksnes eelkuriteo analüüsimisega, vaid senisest enam tuleks tähelepanu pöörata rahapesukahtluse analüüsimisele (kas seda esineb, mis sellele viitab, tüpoloogiad). **Rahvusvahelise finants sanktsiooni osas** ootame kõigilt turuosalistelt sügavat analüüsi kontrollikriteeriumi tuvastamise osas. Turuosalised peavad analüüsima ka seda, kas sanktsiooni subjekt kontrollib ettevõtet või muud osapoolt, mis eeldaks ka selle ettevõtte või osapoole suhtes sanktsioonide kohaldamist. **Terrorismi rahastamise kahtlusega** seotud teadetes tuleb jälgida, et teate edastamisele eelnevalt kohaldatakse hoolsusmeetmeid. Samuti tuleb teatele juurde lisada kõik asjakohased dokumendid, rahastamise kahtlust puudutava osapoolega seotud andmed ning selgitus, millest tulenevalt kahtlus tekkis. **Oluline on, et turuosalised tuvastaksid võimalikku kahtlast tegevust iseloomustavaid käitumismustreid, trende ja tüpoloogiad.**

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.**

Teateid esitades palume järgida RAB-i poolt välja antud juhiseid. Teate esitamisel abistab **videojuhend**: <https://vimeo.com/1047765460>

⁹ Leitav RAB-i [kodulehel](#).



Notarid

19. **Professionaalide valdkonnas on notarid alates 2020. aastast teinud püsivalt kõige rohkem teateid ja notarite esitatud teadete kvaliteet on aasta-aastalt paranenud** (tabel 7). Positiivsena saab esile ka tuua, et kasvanud on rahapesukahtlusega seotud teadete ja nendest teatanud notarite arv (kasvud aastaga vastavalt 39% ja 15%). Samas on notarite hoolsusmeetmete rakendamises ilmnunud ka 2025. aastal olulisi puudujääke, mis on lõppenud väärteomenetlusega.
20. Kinnisvaratehingutega seonduvalt on notarite poolt esitatud teadetes kasvanud nende teadete hulk, kus põhiajendiks on märgitud „UTR 2.6. Ebaharilik tehing kinnisvaraga“. Kui 2024. aastal oli selliseid teateid 9, siis 2025. aastal 16 (+78%). Kinnisvaratehingu seosega teadete arv on jäänud suuresti samale tasemele (u 45 teadet). Osakute müügiga seotud teadete arv vähenes poole võrra (arvud vastavalt 26 ja 13).

Tabel 7. Notarite poolt saadetud teated aastatel 2021–2025.

Teate liik	Teatajate arv					Teadete arv				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021	2022	2023	2024	2025
Rahapesukahtluse teated ¹⁰	41	33	40	33	38	105	87	89	80	111
CTR	39	34	37	41	28	58	65	68	77	43
TFR	6	5	6	3	3	8	15	8	7	5
ISR	1	15	3	8	4	1	16	3	9	5
KOKKU	59	60	56	57	54	172	183	168	173	164

21. Professionaalide seas tulevad notarid enam esile teadetega, mis on märkega „kiire“. Kokku esitasid notarid märkega „kiire“ 27 teadet, mis on 16% kõikidest nende poolt edastatud teadetest ja 82% kogu professionaalide sektoris märkega „kiire“ teadetest. Palume edaspidi tähelepanu pöörata, et **märke „kiire“ tuleks teatele lisada siis, kui soovitakse saada tagasisidet vara piirangule**. Üksnes põhjus, et tehing toimub järgmisel päeval, ei ole selle märke tegemiseks piisav.
22. 2025. aastal olid notarite esitatud **teadetes esinenud probleemid** sarnased varasematele aastatele (vt ka tabel 8 ja joonis 1):
- teateid esitati eelnevalt **hoolsusmeetmeid korralikult kohaldamata** ja asjakohaseid dokumente lisamata (näiteks oli välja selgitamata vara päritolu või terrorismi rahastamise riski/kahtluse korral osapoolte sideandmed);
 - teadetes olid tihti **vormistusvead** (näiteks olid täitmata vajalikud tehinguväljad, puudusid andmed tehingu osapoolte¹¹ ja nende sidevahendite kohta);
 - teadetes esines **sisulisi vigu**, mis raskendab **teate esitamise ajendite mõistmist**, nt **puudus selge tehingu kirjeldus** ning **piisav selgitus, millel täpsemalt põhineb rahapesu või terrorismi rahastamise kahtlus** ning **TFR-1 puhul ka ebaharilikkus**.

*Tehingu kirjeldamisel soovib RAB lähtuda struktureeritud narratiivist, mille kirjeldamisel on abiks vastamine küsimustele: **mis? kes? millal? kus? miks? kuidas?***

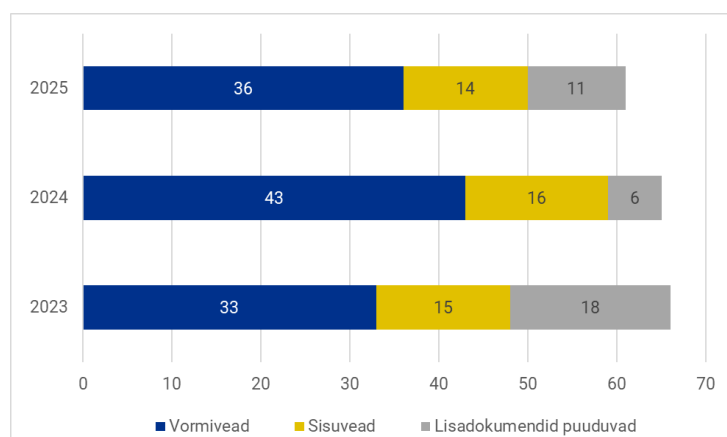
¹⁰ Rahapesu kahtlusega tehingu teated (STR), ebahariliku tehingu teated (UTR) ja ebatavalise tegevuse teated (UAR).

¹¹ Ligemale 40% notarite poolt 2025. aastal edastatud teadetes puudusid andmed tehingu kuupäevade ja/või mõlema tehingu osapoolte kohta.



Tabel 8. Notarite poolt 2025. aastal RAB-ile esitatud probleemsete teadete osakaal.

Puuduste liik	Puudulike teadete arv	Puudulikud teated %	Puudulikud teated kõikidest teadetest %
Vormivead (nt isikud märkimata)	36	69%	22%
Sisuvead (tehingu kirjeldus puudulik, sisu arusaamatu)	14	27%	9%
Esitamata lisadokumendid	11	21%	7%
KOKKU	52	100%	32%



Joonis 1. Notarite poolt RAB-ile esitatud probleemsete teadete arv 2023–2025.

enda sisemistest protseduurireeglitest ja riskihinnangust ning juhtudel, kui hoolsusmeetmeid ei suudeta täita, ei tohi vastavalt RahaPTS § 42 lõikele 1 tehingut lõpule viia. See tähendab, et juhul, kui kohustatud isik ei ole veendunud enda rakendatud hoolsusmeetmete piisavuses ja kahtlused jäävad alles (nt isiku selgituste tõesuse, dokumentide ja/või vara päritolu, tegevuse motiivide jne kohta), tuleks kas rakendada täiendavaid hoolsusmeetmeid kahtluse täieliku kõrvaldamiseni või keelduda tehingust. Varasemalt on selline praktika paraku viinud juhtumiteni, kus kahtlus tehingu osas jääb üles, ent tehing viiakse siiski lõpule.

25. **Terrorismi rahastamisele viitavaid teateid (TFR)** esitasid notarid 2025. aastal viis, kõik märkega „kiire“. Teadete kvaliteedis on toimunud mõningane paranemine. Siiski esitati TFR teateid ka ilma eelnevalt hoolsusmeetmeid kohaldamata, soovides RAB-ilt tagasisidet. See aga tähendab omakorda, et RAB peab paluma teatajal kohaldada hoolsusmeetmeid ja küsida kliendilt vajalikku infot ning saab anda teatele tagasisidet alles pärast seda. **TFR-teade tuleb esitada**, kui tehingu või toimingu juures esineb **1) riskiriigi seos, riskiindikaator ja ebaharilikkuse moment (TFR-1)** või **2) terrorismi rahastamise kahtlusele viitav indikaator (TFR-2)**. Nii terrorismi rahastamisele viitavad riski- ja kahtlusindikaatorid, täiendavad selgitused ebaharilikkuse momendi kohta kui ka kõrgema terrorismi rahastamise riskiga riikide nimekiri on leitavad RAB-i koduleheküljelt.¹²

¹² Leitav RAB-i [kodulehel](#).

23. RAB tuvastas 2025. aastal olukordi, kus notarite poolt jäeti ametitoimingute tegemisel nõuetekohaselt tuvastamata tegelik kasusaaja ja ärisuhte välises tehingus kasutatud vara päritolu ning esitamata jäeti teade rahapesukahtlusega tehingu kohta. **Nendega rikuti RahaPTS-st tulenevat hoolsusmeetmete kohaldamise ja teatamise kohustust.**

24. Eraldi tuleb notarite teadetest esile tõsta **korduvaid juhtumeid, kus notari ei ole veendunud enda hoolsusmeetmete kohaldamises**. Siinkohal on oluline meelde tuletada, et lähtuda tuleb



26. **Rahvusvahelise sanktsiooni rikkumise kahtluse teateid (ISR)** tegid notarid viis ja sarnaselt eelmise perioodiga esitasid neid enamasti erinevad notarid. Võimalikule sanktsioonide rikkumise ohule tähelepanu pööramine on kindlasti ka edaspidi oluline.

Usaldushalduse ja äriühingute teenuse pakkujad

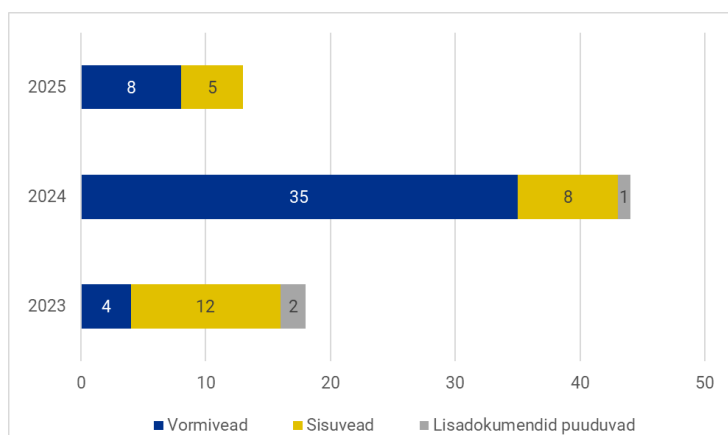
27. ÄÜTP-de turuosaliste teatamisaktiivuses on toimunud küll mõningane paranemine ja väike arv ettevõtteid paistavad hoolsusmeetmete kohaldamisel silma püüdlikkusega, kuid sellest hoolimata **edastab teateid RAB-ile endiselt väga väike osa (6%) turuosalistest** (tabel 9)¹³. Aastate võrdluses on usaldushalduse ja äriühingute teenuse pakkujate arv aasta-aastalt vähenenud ja samas on esitatud teadete arv tõusnud. Vähehaaval on kasvanud ka teavitajate hulk ja nende osakaal kõikidest turuosalistest, kuid arvestades kogu ÄÜTP-de turuosaliste arvu, käibe mahtusid, teenindatavat klientuuri, NRA-s esile toodud riskihinnangut ning seda, et kaheksa turuosalist esitasid 2025. aastal üks või kaks teadet, siis **senist teatamisaktiivsust ei saa pidada rahuldavaks**.

Tabel 9. ÄÜTP-de teatamisaktiivsus.

ÄÜTP	2022	2023	2024	2025
Turuosalisi	321	275	255	232
Teatajaid	8	10	11	14
Teatajate osakaal turuosalistest	2%	4%	4%	6%
Teateid kokku	18	31	46	60

28. ÄÜTP-de poolt ettevõtete asutamisega seotud teenuste pakkumisega kaasnevad ka **terrorismi rahastamise riskid**. Eestis on need teenused suunatud eelkõige välismaalastele ning suur osa sektorist loob ärisuhteid ja osutab teenuseid kliendiga füüsiliselt kohtumata, mis tõstab omakorda anonüümsusega seotud riske. Äriühingute teenuse pakkujaid võidakse ära kasutada ja seda eriti **e-residentsuse** abil juriidilise isiku asutamiseks terrorismi rahastamise eesmärgil. Sektori **haavatavustena** saab esile tuua turuosaliste väikest teadlikkust, hoolsusmeetmete kohaldamise puudulikku taset ning puuduseid tegeliku kasusaaja ja vara päritolu tuvastamisel. Samuti suurendab haavatavust see, et puudub ametlik katusorganisatsioon, mis toetaks sektorit tegevuste koordineerimisel ja juhendamisel. Sektori teatamiskohutust iseloomustab ka see, et terrorismi rahastamisele viitavaid teateid on RAB-ile esitatud harva.

¹³ Teatajate osakaalu saab pidada väikseks ka vaatamata sellele, et turuosalistest ligemale viiendik ei paku üldse ÄÜTP teenuseid ning ligemale poolte turuosaliste jaoks moodustavad ÄÜTP teenused alla 10% käibest.



Joonis 2. ÄÜTP-de poolt RAB-ile esitatud probleemsed teated 2023–2025.

kajastatud **tehingandmete** osas¹⁴ moodustasid suure osa (70%) teated, kus puudusid andmed tehingu kuupäevade ja/või mõlema tehingu osapoolte kohta. RAB-i ootus on, et lisaks teatamisaktiivsuse, riskiteadlikkuse ja hoolsusmeetmete kohaldamise taseme tõstmisele pööraksid ÄÜTP-d tähelepanu ka **esitatavate teadete sisulistele ja vormistuslikele nõuetele**.

Tabel 10. ÄÜTP-de poolt 2025. aastal RAB-ile esitatud probleemsete teadete osakaal.

Puuduste liik	Puudulike teadete arv	Puudulikud teated %	Puudulikud teated kõikidest teadetest %
Vormivead (nt isikud märkimata)	8	80%	13%
Sisuvead (Tehingu kirjeldus puudulik, sisu arusaamatu)	5	50%	8%
KOKKU	10	100%	17%

30. ÄÜTP-d täidavad rahapesu kahtluse tuvastamisel ja tõkestamisel nn **värvahoidja rolli**, olles sageli esimesed, kes puutuvad kokku **klientide võimaliku rahapesule viitava tegevusega** ning saavad **ära hoida läbipaistmatute äristruktuuride loomist**. ÄÜTP-de roll on **kriitilise tähtsusega**, omades võimalust varakult tuvastada kahtlaseid tehinguid ja skeeme ning ennetada ebaseadusliku raha liikumist finantssüsteemi, et seeläbi ei saaks kahjustada riigi rahvusvaheline maine.¹⁵
31. 2025. aastal edastas RAB ÄÜTP-dele kaks märgukirja¹⁶ ning 01.04.2025 saadeti kõikidele tegevusloaga ÄÜTP-dele kaugkontrolli küsimustik. Eelmisel aastal **ilmnesid ÄÜTP-de sektoris mitmed puudused seoses teatamiskohustuse täitmise ja hoolsusmeetmete kohaldamisega**. Senine madal teatamisaktiivsus ja kahtlustest teavitamine ei ole turuosaliste tegevusmahtusid ega kliendiprofiili arvestades proportsionaalne. Tugevdatud hoolsusmeetmete rakendamata jätmine, seda eriti kõrge riskiga riikide klientide osas, suurendab tõenäosust, et keerukad omandistruktuurid, tegeliku kasusaaja varjamine, ebaloogilised või -järjekindlad rahavood ning sanktsioonidest kõrvalehoidmise tunnused

¹⁴ Esitatud tehinguandmete kvaliteedi osas ei ole RAB omapoolset tagasisidet andnud.

¹⁵ „Eesti riikliku riskihinnangu aruanne rahapesu tõkestamise valdkonnas 2020–2024“, September 2025. Leitav Rahandusministeeriumi [kodulehel](#).

¹⁶ Märgukiri usaldushalduse ja äriühingute teenuse pakkujatele (11.03.2025). Leitav RAB-i [kodulehel](#). Märgukiri usaldushalduse ja äriühingute teenuse pakkujatele (03.12.2025). Leitav RAB-i [kodulehel](#).



jäävad tuvastamata ning ärisuhe jätkub olukorras, kus riskid on jäänud tegelikult maandamata. Asjaolu, et ÄÜTP-d ei täida piisaval määral värvahoidja rolliga kaasnevaid kohustusi, võib tuleneda kas **teadlikust tegevusest või sellest, et kohustatud isikutel on ebapiisavad teadmised tüpoloogiatest, eriti valdkonna spetsiifilistest tüpoloogiatest, mis võimaldaks neil tuvastada rahapesu kahtlusega juhtumeid.**

32. ÄÜTP-de valdkonnas on tuvastatud juhtumeid, kus **kliendile osutatud teenuste eest tasuvad selgitusteta kolmandad isikud**, kellel puudub selge ja üheselt mõistetav seos kliendiga. Rahvusvaheline rahapesuvastane tööühm (FATF) on oma juhendites toonud sellist tegevust esile nn punase lipuna ja ÄÜTP valdkonna ühe tüpoloogiana¹⁷. Sellise juhtumi tuvastamine nõuab ÄÜTP poolt täiendavat info kogumist ja analüüsimist, kuna klient võib varjata rahastamise tegelikku allikat ning peita näilise legitiimsuse loomiseks osapoolte seoseid.
33. Esinenud on ka olukordi, kus RAB-i ÄÜTP tegevusloa on saanud mitteresidentidest omanikele kuuluv ettevõtte, mis on oma **kontaktisikuks** esitanud isiku, kelle teadmised rahapesuriskidest ja hoolsusmeetmete kohaldamisest on piisavad, kuid ettevõtte juhtkonna poolt kontaktisikut ja tema teadmisi ei rakendata. Esineb ka kohanemiskursi kontaktisiku rolliga ja seda valdavalt neil, kes on ÄÜTP tegevusloa saanud aastaid tagasi.
34. 2025. aastal ÄÜTP-de sektoris läbiviidud kaugkontrolli küsimustiku vastustest ilmnes, et paljudel ÄÜTP-del on **rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisega seotud dokumentatsioon** (protseduurireeglid, riskihinnang, riskiisu) uuendamata või pole seda koostatudki. Nimetatud dokumentatsioon ja sellest lähtumine on vajalik ennekõike selleks, et see toetaks ettevõtte enda tegevust rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamisel. Kaugkontrolli käigus selgus mh ka see, et turuosaliste seas on arvestatav hulk ettevõtteid, kes sisuliselt ÄÜTP teenuseid ei paku või kelle jaoks moodustavad ÄÜTP teenused väikese osa kogukäibest. Arvestades tegevusloa taotlemise ja omamisega kaasnevat halduskoormust nii ettevõttele kui RAB-ile, **tasuks nimetatud ettevõtetele kaaluda tegevusloast loobumist.**
35. RAB-i hinnangul **tuleb ÄÜTP-del senisest oluliselt rohkem pingutada oma teadmiste täiendamisel ja värvahoidja rolliga kaasnevate kohustuste täitmisel.** See on vajalik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamiseks ning finantssanktsioonidest kõrvale hoidmise takistamiseks.

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>.

Teateid esitades palume järgida RAB-i poolt välja antud juhiseid.

¹⁷ „Money Laundering and Terrorist Financing Vulnerabilities of Legal Professionals“, Juuni 2013. Leitav FATF-i [kodulehel](#). „FATF Guidance for a Risk-Based Approach for Trust and Company Service Providers“, Juuni 2019. Leitav FATF-i [kodulehel](#).



Lugemissoovitused

Alljärgnevalt on välja toodud loetelu 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>
- **Riskide tuvastamine, hindamine ja maandamine.** Rahapesu Andmebüroo, 2026, <https://fiu.ee/uudised/rahapesu-andmebuuroo-avaldas-videoloengud>
- **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>
- **Beneficial Ownership and Transparency of Legal Arrangements.** Financial Action Task Force (FATF), 2024, <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/recommendations/Guidance-Beneficial-Ownership-Transparency-Legal-Arrangements.pdf.coredownload.inline.pdf>