

Kinnisvaratehingute tegemine plokiahela tehnoloogia abil

Hiljutine uudis teatas, et Rootsi riiklik kinnisvararegister Lantmäteriet hakkas plokiahela tehnoloogiat ametlikult kasutama maa ja kinnisvaratehingute registreerimiseks. Plokiahelat on võimalik kasutada kui tehnilist lahendust kinnisvaratehingute ja hüpoteegi registreerimise protsesside läbiviimiseks. Plokiahela abil plaanitakse Rootsis kinnisasjade ostu-müügilepingu sõlmimise ja omandiõiguse registreerimise vahele jäävataega vähendada mitmelt kuult mõnele päevale ning ostja ja müüja ei pea tehingu läbiviimiseks isegi sama riigi territooriumil asuma.

Rootsi kinnisvaratehingute sõlmimise ja registreerimise süsteem on Eesti omast erinev, sest see põhineb tehingu osaliste vahelisel usaldusel – kinnisvaratehingud võivad olla sõlmitud lihtkirjalikus vormis ja nende läbiviimisel pole vaja notaripoolset tõestamist. Rootsi kinnisvaraseaduse järgi piisab, kui müügidokumendis sisaldub avaldus, et müüja kannab kinnisomandi üle ostjale ja lepingul on kahe tunnistaja kinnitus. Kinnisasja müügilepingu võib kinnistusregistrile saata ka postiga. Rootsi süsteemi üheks suuremaks miinuseks on see, et kui dokumendid saadetakse postiga, siis ei saa registripidaja kunagi olla täiesti kindel, kas lepingule allakirjutanud isikud ja tunnistajad on ka realselt lepingus nimetatud isikud või kas allkirjad olid pandud vabast tahtest.

Plokiahela eelised

Kuna kinnisvara on isiku üks kõige olulisematest varadest, siis peab kinnisasjade kuuluvuse ja koormamise kohta andmeid koondav süsteem olema turvaline, sh ründamiskindel ja viirusekindel. Plokiahela peamine väärtus seisneb võimaluses kontrollida regulaarselt ning kiiresti suuri andmehulki ning teha kindlaks ega andmetes ei ole toimunud pahatahtlikke muudatusi. Rootsis usutakse, et tänu sellele muutub kinnisvaratehingute tegemine kiiremaks ja efektiivsemaks, kuna tehingutel puudub vahendaja (registripidaja) ning süsteem kontrollib end ise. Samuti suureneb pettuste avastamise ning andmete õigsuse tõenäosus. Plokiahela kasutuse võtmise eeliste hulgas näevad rootslased, et selle tehnoloogia abil:

- kõrvaldatakse täielikult vajadus pidada füüsilisi arhiive lepingute ja failide säilitamiseks;
- koondatakse paremini kinnistusregistrisse kantud andmed;
- tagatakse süsteemi kasutajatele suurem turvalisus;
- võimaldatakse teha kiiremaid ja läbipaistvamaid tehinguid (plokiahelasse sisestatud informatsiooni ei saa tagantjärele muuta, kuna iga muudatus fikseeritakse uues andmeplokis mis jääb nähtavaks);
- võimaldatakse saada rohkem ja kiiremini teavet ja andmeid tehingute kohta;
- kõrvaldatakse võimalus võõrandada vara samaaegselt rohkem kui üks kord.

Plokiahela peamine erinevus teistest süsteemidest on see, et süsteemis olevat infot on sealt väga raske kustutada, mis tähendab, et ükskord plokiahelasse sisestatud info peaks teoreetiliselt püsima seal igavesti ega saa olla tagantjärele muudetav. Olenemata asjaolust, et plokiahela tehnoloogiat nimetatakse praktiliselt võltsimiskindlaks lahenduseks, on olemas teoreetiline risk andmete manipuleerimise võimalikkusest tulenevalt.

Kas Eestis võiks samuti kinnisvaratehingute tegemisel kasutada plokiahelatehnoloogiat?

Eestit peetakse üheks Euroopa arenenuimaks plokiahelatehnoloogia kasutajaks avalike teenuste pakkumisel. Oma kogemuste, digiühiskonna arengu ja väiksusega on Eesti hea plokiahelatehnoloogia kasutamise testplatvorm. Plokiahela tehnoloogia on tõestanud ennast usaldusväärse ja töökindla lahendusena ning järjest enam kommerts- ja riigiasutusi katsetavad võimalusi selle tehnoloogia rakendamiseks. Eestis kasutavad plokiahela tehnoloogiat näiteks Riigi Infosüsteemi Amet (RIA) süsteemilogide tõendusvääruse tagamiseks, Registrate ja Infosüsteemide Keskus (RIK) Riigi Teataja andmebaasi halduses ja E-tervise SA patsiendi andmete terviklikkuse kontrollimiseks.

Tekib küsimus, kas Eestile tuleks kasuks plokiahelatehnoloogia kasutuselevõtt ka kinnisvaratehingute tegemisel või on praegune süsteem juba piisavalt hea. Ühelt poolt, Eestis on kasutusel suhteliselt turvaliseks ja efektiivseks peetav e-kinnistusraamat, mis sisaldab andmeid kõigi Eesti kinnistute kohta. Elektroonilise kinnistusraamatu kaudu saab igaüks kiiresti ja lihtsalt kontrollida kinnistu andmeid, omanikke, kitsendusi, koormatise. Eesti puhul tuleb silmas pidada, et erinevalt Rootsi süsteemist tuleb Eesti seaduste järgi peaaegu kõik kinnisvaratehingud viia läbi notari juures. Eesti notaril on mitu funktsiooni, millest olulisemad on nõustamiskohustus ja selgitamiskohustus. Notar aitab selgitamisega ära hoida järelemõtlematuid samme kinnisasjadega tehingute tegemisel ning väheste õigusteadmistega isikute õiguste ja hüvede kahjustamist. Notar tuvastab tehingupoolte isikusamasust - kas tema juurde tulnud inimesed on ikka need, kes nad väidavad end olevat. Kinnisvaratehingute notariaalne tõestamine on eriti oluline ka sellepärast, et notar tuvastab isiku tahte. Notar peab keelduma tehingu tõestamisest, kui ilmneb, et tehingupooltel puudub vajalik õigus, teo- või otsusevõime või esindusõigus. Seega, on lähtunud Eesti seadusandja sellest, et inimene vajab kinnisvaratehingute tegemisel tugevat kaitset, kontrolli ja juriidilist nõustamist, mida tagatakse kvalifitseeritud juristide - notarite abil.

Plokiahela kasutuselevõtmine Eestis ei asendaks kõiki notari funktsioone kinnisvaratehingute tegemisel. Näiteks pole plokiahelatehnoloogia abil veel võimalik kindel olla, kas inimene on tehingut tehes otsustusvõimeline ja saab tehingu tagajärgedest ja riskidest aru. Lähtudes Eesti sotsiaalsest ja majanduslikust seisust ning arvestades sageli aset leidvaid kinnisvara aferistide tegutsemise juhtumeid, ei ole mõistlik elimineerida notarit kui kontrollifunktsiooni täitvat lüli kinnisvaratehingutest, mille suhtes täna kehtib notariaalse tõestamise nõue. Küll aga võiksime mõelda kas plokiahelat saaks kasutada nende kinnisasjade suhtes sõlmitavate tehingute puhul, mis ei pea olema notariaalsed. Nii võiksime leida plokiahela alternatiivset kasutust kinnisaja üüri- ja rendilepingute valdkonnas, kus on oluline, et informatsioon liiguks kiiresti, vahetult ja oleks usaldusväärne. Plokialalasse kantud andmete abil saaks kinnisaja ostja ülevaate sellest kas kinnisasi on kasutusõigustega koormatud. Samuti võiks plokiahelas olevad andmed olla sünkroniseeritud Maksuameti portaali ja kinnistusraamatuga, mis lihtsustaks maksude tasumist.

Plokiahela kasutuselevõtmisele ei pea eelnema muudatused seadusandluses. Plokiahela näol on tegemist tehnoloogiaga, mis pakub küsimustele tehnilist lahendust. Euroopa Liidus kehtib tehnoloogia-neutraalsuse põhimõte, mis tähendab seda, et tehnoloogia on ainult vahend, mida kasutatakse seadusandja kehtestatud nõuete täitmiseks. Tehnoloogiad võivad aja jooksul muutuda, mis ei peaks tooma iga kord kaasa seaduste muutmist. Kuigi täna vastab tehnoloogia hetkelistele vajadusele ja turvanõuetele, siis tulevikus peame olema paindlikud seda parema lahenduse vastu vahetama.



JELIZAVETA HENNO
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE