

Kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Eestis kehtib tugeva kinnistusraamatu süsteem, mis tagab kinnisasjade käibes õiguskindluse ja maandab kinnisvaratehingute riskid: asjaõigusseaduse (AÕS) § 55 lg 2 kohaselt tehakse kinnisasjaga seotud asjaõigused kinnistusraamatu kaudu avalikuks ja seetõttu ei või keegi end vabandada kinnistusraamatu andmete mitteteadmiseга. Kinnisasjaõigused tekivad, muutuvad ja lõpevad kinnistusraamatusse kande tegemisega ning neile saavad isikud tehinguid tehes toetuda.

Kinnistusraamatuseaduse (KRS) § 1 lõike 1 teise lause kohaselt on kinnistusraamat andmekogu, milles kogutakse ja säilitatakse andmeid, et avalikustada teavet kinnisomandi tekkimise, üleandmise ja kinnisasja asjaõigusega koormamise, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise ning selle sisu muutmise või lõpetamise kohta.

Tugeva kinnistusraamatu väljundiks ongi eelnimetatud kinnistusraamatu avalikkuse põhimõte – AÕS § 55 lg 1 kohaselt on igaühel õigus tutvuda kinnistusraamatu andmetega ja saada sellest väljavõtteid seaduses sätestatud korras. Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (AÕS § 56 lg 1). Andmete õigsuse eeldus ja kinnistusraamatu avalikkus on oluline kinnisasjaga tehtavates tehingutes – näiteks kinnisasja võõrandamisel või koormamisel.

Kiiresti muutuv asjaolude digiühiskonnas ja aina tundlikumaks muutuvat isikuandmete ja eraelu puutumatuse teemat arvestades on kerkinud küsimus kinnistusraamatus olevate isikuandmete avalikkuse ja kättesaadavuse kohta. Viimastel aastatel on sagenenud nii kodanike kui ka ametiisikute pöördumised isiku nime ja isikukoodi järgi kinnistusraamatust andmete otsingu õiguspärasuse kohta. Kodanikud on samalaadsete küsimustega pöördunud lisaks Justiitsministeeriumile Registrite ja Infosüsteemide Keskuse, Õiguskantsleri Kantselei ja Andmekaitse Inspeksiooni poole. Füüsilised isikud on mures, et kinnistusraamatu kaudu on võimalik leida nende elukoht. Kui isikul on vaid üks kinnisasi, siis on see suure tõenäosusega ka tema elukoht ning uudishimulik või pahatahtlik isik võib ta lihtsa vaevaga üles leida. Tõsi, kõiki andmeid ei ole võimalik pahatahtlike inimeste eest varjata, küll aga on võimalik info taaskasutamise viisile piirangute seadmisega teabe leidmist raskendada.

Ametiasutused on teavitanud Justiitsministeeriumi näiteks nende ametnike (politseiametnik, prokurör, kohtunik) elukohta ilmunud isikutest, kes on ametnikku tema ametiülesannete täitmisel tekkinud erimeelsuste tõttu ähvardanud või muul moel häirinud. Justiitsministeeriumile saatis sellekohase pöördumise nt Kohtunike Ühing ning ka Politsei- ja Piirivalveamet on osutanud konkreetsele juhtumile, kus nende ametniku elukoht saadi teada kinnistusraamatu kaudu ning tema kodus tekitati kahju.

Seetõttu on vaja võtta kasutusele teatud meetmed, mis kaitseksid selliste olukordade tekkimise eest paremini, kuid säiliks kinnistusraamatu avalikkus. On võimalik piirata andmete leitavust eraisikute kinnistute (potentsiaalselt nende elukohtade) kohta, et takistada andmete võimalikku pahatahtlikku kasutamist.

1.2. Eelnõu ettevalmistajad

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Justiitsministeeriumi õiguspoliitika osakonna tsiviilõiguse ja kohturegistrite talituse nõunik Kadri Laud (kadri.laud@just.ee).

Eelnõu on keeleliselt toimetanud õiguspoliitika osakonna õigusloome korralduse talituse toimetaja Mari Koik (mari.koik@just.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud muu menetluses oleva eelnõuga ega Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

Eelnõuga täiendatakse kinnistusraamatuseadust (KRS, RT I, 22.12.2023, 43).

Eelnõu vastuvõtmiseks Riigikogus on vajalik poolthälte enamus.

2. Seaduse eesmärk

Eelnõu eesmärk on parandada isikuandmete ja eraelu kaitset, samas tuleb kinnistusraamatu avalikkuse põhimõtet piirata nii vähe kui võimalik, kaitsmaks õiguskindluse väärtust, sest kinnistusraamat peab jääma registriks, mis tagab kinnisomandi puutumatuse ning millele saavad tugineda kinnisvaratehingud. Lisaks on kinnistusraamatu andmetel ka laiem riiklik julgeoleku aspekt – seda peab kaitsma väljastpoolt tulevate rünnakute eest. Kinnistusraamat täidab riigi ühe olulisema registri eesmärki vaid siis, kui sealsed andmed on terviklikud, st andmeid ei peideta ning need on kõigile vajaduse korral kättesaadavad. Küll aga saab piirata andmetele ligipääsetavust, et tagada parem isikuandmete ja eraelu kaitse ning riiklik julgeolek.

Praegu saab end e-kinnistusraamatus autentunud isik teha päringu isiku nime ja isikukoodi järgi ning osta 3 euro eest kinnistu registriosa andmestikku, kust nähtub nii kinnisasja omanik kui ka kinnisasja koormavad piiratud asjaõigused.

Kinnistustoimikuga, kus säilitatakse KRS § 20 lõike 1 alusel kõiki kinnistuga seotud dokumente, võib tutvuda ja sellest väljatrükke saada üksnes õigustatud huvi olemasolu korral. Kinnistu omanik, notar, kohtutäitur, kohus ja järelevalveõiguslik asutus ei pea kinnistustoimikuga tutvumiseks tõendama õigustatud huvi (KRS § 74 lg 2). Seega on praegu igaühele kättesaadavad andmed kinnistu kohta, kuid kinnistuga seotud dokumendid on üldsusele kättesaadavad vaid õigustatud huvi korral.

Koduomanike paremaks kaitsmiseks piiratakse kinnistusraamatu päringusüsteemis päringu tegemist nii, et üksikpäringuga ei ole tavakasutajal võimalik e-kinnistusraamatust enam füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi andmeid otsida. Kinnistusraamatu avalikkus säilib ning

füüsilisest isikust omaniku andmeid on võimalik kätte saada aadressi, katastrinumbri või registriosaja numbri järgi otsides.

Olukord jääb samaks avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele (nt ministeeriumid ja nende haldusala asutused, kohalikud omavalitsused ja nende poolt moodustatud ametiasutused) ning teistele isikutele, kes oma seadusest tuleneva avalik-õigusliku ülesande täitmiseks (nt notarid, kohtutäiturid, pankrotihaldurid) peavad saama päringuid teha füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi. Erand on ka isikuandmete kaitse seaduse §-s 4 nimetatud ajakirjanduslikul eesmärgil tehtud päringutele, kui isikuandmeid töödeldakse ajakirjanduslikul eesmärgil ja selleks on avalik huvi ning see on kooskõlas ajakirjanduseetika põhimõtetega. Lisaks saavad nime ja isikukoodi järgi otsida andmeid sellised lepingulised kasutajad ning teenuseosutajad, kes vajavad võimalust otsida andmeid isiku nime või isikukoodi järgi riigi poolt õigusakti või halduslepinguga pandud muu ülesande täitmiseks (nt elutähtsate teenuste osutajad oma ülesannete täitmiseks). Samuti on sellisteks lepingulisteks klientideks rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse §-s 2 nimetatud krediitiasutused, finantseerimisasutused, kinnisasja ostu või müüki vahendavad isikud jt viidatud sättes nimetatud isikud.

Piirangud ei puuduta juriidiliste isikute kohta e-kinnistusraamatust info otsimist, sest nende puhul ei teki eraelulist riivet ning puudub vajadus neid sama moodi kaitsta nagu füüsilist isikut. Samuti on ettevõtluskeskkonna läbipaistvuse ja usaldusväärsuse tagamiseks ning säilitamiseks oluline võimaldada avalikkusel juriidiliste isikute kinnisasjade andmeid kontrollida.

Lisaks täiendatakse kinnistusraamatuseadust kinnistusraamatu andmekogusse andmeid andvate andmekogude ja nendelt saadavate andmete loeteluga.

Samuti ei kanta edaspidi registrikande avalikku vaatesse kande teinud kohtunikuabi nime. Kohtunikuabi nime kandmine oli oluline ajal, kui registrit peeti paberil. Elektroonilises kinnistusraamatus allkirjastab kohtunikuabi kande digitaalallkirjaga ning registrikandele lisatakse süsteemisiseselt kande teinud isikut identifitseeriv teave.

Eelnõule eelnes väljatöötamiskavatsus¹, mis saadeti tagasiside andmiseks järgmistele ministeeriumidele ja huvirühmadele: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Rahandusministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Siseministeerium, Notarite Koda, Tartu Maakohtu kinnistusosakond, Õiguskantsleri Kantselei, Andmekaitse Inspeksioon, Registrate ja Infosüsteemide Keskus, MTÜ Eesti Kohtunike Ühing, Riigiprokuratuur, Politsei- ja Piirivalveamet, Eesti Omanike Keskkliit, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Eesti Pangaliit, Eesti Advokatuur, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Eesti Juristide Liit, Maa-amet. Lisaks saadeti väljatöötamiskavatsus teadmiseks Riigikogule.

Arvamuse esitasid Maa-amet, Andmekaitse Inspeksioon, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, MTÜ Eesti Kohtunike Ühing, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Registrate ja Infosüsteemide

¹ Väljatöötamiskavatsusega on võimalik tutvuda eelnõude infosüsteemis:
<https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/874dab76-3af7-42dc-8190-53e2764f9fe3>

Keskus, Eesti Pangaliit, Eesti Andmekaitse Liit, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühing, Siseministeerium, Rahandusministeerium, Eesti Omanike Keskliit, Riigiprokuratuur, Eesti Advokatuur, Notarite Koda, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning Haridus- ja Teadusministeerium.

Tagasiside andjad toetasid eelnõu väljatöötamiskavatsuse eesmärki parandada isikuandmete kaitset ning tagada senisest paremini isiku julgeolek. Valdavalt ei pooldatud isiku nime ja isikukoodi järgi otsimise muutmist põhjendatud õigustatud huvi põhiseks, kuna see tooks registripidajale kaasa suure töökoormuse. Arvamustes nimetati oma valdkonnas esinevaid vajadusi, miks eri huvirühmadel on vaja otsida kinnistusraamatu andmeid isiku nime ja isikukoodi järgi. Eelnõu autorid arvestasid nende ettepanekutega ning kõik, kes vajavad isiku nime ja isikukoodi järgi otsingut oma seadusest tulenevate ülesannete ja kohustuste täitmiseks, saavad kinnistusraamatu lepingulise kliendina seda kasutada.

Esitati ka ettepanekuid, mis otseselt siinse eelnõuga lahendamisele ei kuulu või pole asjakohased ning siinkohal neid ei käsitleta.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

3.1. Kinnistusraamatuseaduse muutmine

3.1.1. KRS § 23 punkti 3 kehtetuks tunnistamine ning § 77⁸ lõike 1 muutmine

3.1.1.1. KRS § 23 punkt 3 tunnistatakse kehtetuks, kuna säte pärineb ajast, mil kinnistusraamatut peeti paberil ning kohtunikuabi allkirjastas kandeid paberregistriosal käsitsi. Säte ei ole enam ajakohane, kuna elektroonilise registri puhul ei ole vaja näidata registrikande teinud ametniku digitaalallkirja (mis sisaldab ka isikukoodi). Samuti ei ole vaja näidata kandes kolmandatele isikutele kohtunikuabi nime, kuna see on süsteemisisene info (nt ka äriregistri puhul ei ole registrikandes märgitud kande teinud kohtunikuabi nime). Kanne allkirjastatakse digitaalselt ning digitaalallkirja teave jääb süsteemisiseks infoks ega paista enam kolmandatele isikutele välja.

3.1.1.2 KRS 77⁸ lõike 1 muudatuse kohaselt ei kuvata edaspidi registriosa avalikus vaates registrikande teinud isiku nime ega ametikohta. Elektroonilise kinnistusraamatu korral tehakse eraldi vaid määrus, mille alusel ei tehta kinnistusraamatusse kannet (nn eitav määrus ning puuduste kõrvaldamise määrus). Positiivse kandemääruse asemel teeb kinnistamiseks pädev isik kohe registrikande. Kandle kirjutab erinevalt § 49 lõikest 5 alla vaid kande teinud isik (KRS § 77⁷ lg-d 1 ja 2). Kandemäärusele lisatakse kande või kandemääruse teinud isikut identifitseeriv teave. Süsteemi sees lisatakse registrikandle kande teinud isikut identifitseeriv teave.

3.1.2. KRS § 74 täiendamine lõigetega 4¹ ja 4²

Seaduse jõustumisel piiratakse kinnistusraamatu otsingu kriteeriume ning tavakasutajal kaob võimalus üksikpäringuid teha füüsilisest isikust kinnisasja omaniku nime ja isikukoodi järgi. Avaliku teabe seaduse (AvTS) § 3¹ lg 8 kohaselt: kui seaduse alusel avalikustatava ja isikuandmeid sisaldava teabe üldiseks kasutamiseks andmine kahjustab isiku eraelu

puutumatust, antakse see üldiseks kasutamiseks viisil, mis ei kahjusta isiku eraelu puutumatust oluliselt. Eelnõus on valitud lahendus, mis piirab just teabe saamise viisi, jättes võimaluse vajadusel teabenõude korras andmeid saada. Näiteks võib võlausaldajatel tekkida vajadus teha kindlaks võlgniku varaline seis, et kaaluda tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 378 lg 1 punktides 1 ja 2 sätestatud hagi tagamise abinõu rakendamist (kohtuliku hüpoteegi või keelumärke kandmine kinnistusraamatusse). Selleks saab esitada teabenõude registripidajale või kasutada õigusabi pakkuva isiku teenuseid, kellel on õigus teha päringuid füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi. Erasisikule kuuluva kinnisasja kindlakstegemine ei ole enam küll nii lihtne ja kiire, kuid eelnõuga seatav teabe saamise piirang tagab parema eraelu kaitse ning see kaalub üles mugavuse, mida omaniku andmete kaudu tehtav otsing pakkus.

3.1.2.1. KRS § 74 täiendatakse lõikega 4¹, millega sätestatakse kinnistusraamatu veebilehe kaudu andmete pärimise alused. Kinnistusraamatu andmete päringu aluseks võivad olla kinnistu registriosa number, kinnistu katastritunnus, kinnistu aadress, avalik-õigusliku ja eraõigusliku juriidilise isiku nimi ning avalik-õigusliku ja eraõigusliku juriidilise isiku registrikood. Üksikpäringuga ei saa edaspidi otsida andmeid füüsilisest isikust kinnisasja omaniku nime ja isikukoodi järgi. Muudatus on vajalik, et tagada parem eraelu kaitse. Isiku nime ja isikukoodi põhine otsing on põhjustanud probleeme julgeolekuorganite ametnikele, kohtuametnikele ja erasisikutele. Otsingu võimalusi piirates paraneb isikute turvalisus, kinnistusraamatu avalikkus aga säilib.

3.1.2.2. KRS § 74 täiendatakse lõikega 4², mis sätestab erandi isikutele, kes võivad otsida kinnistusraamatust andmeid füüsilisest isikust kinnisasja omaniku nime ja isikukoodi järgi. Erand kehtib avalik-õiguslikele juriidilistele isikutele, kes vajavad kinnistusraamatu andmeid oma seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete täitmiseks (näiteks ministriumid ja kohalikud omavalitsused, sh nende haldusala asutused ja ametid). Lisaks võivad füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi teha päringuid notarid, kohtutäiturid, ajutised pankrotihaldurid, pankrotihaldurid, advokaadid ja teised õigusteenust pakkuvad isikud õigusabi osutamise eesmärgil.

Erand on loodud ka isikutele, kes vajavad kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks. Sellisteks isikuteks on näiteks pangad, kinnisvaratehinguid vahendavad isikud jt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse §-s 2 sätestatud isikud ja muud elutähtsate teenuste osutajad². Samuti saavad edaspidi füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi andmeid otsida ajakirjanikud, kui isikuandmeid töödeldakse ajakirjanduslikul eesmärgil ja selleks on avalik huvi ning see on kooskõlas ajakirjanduseetika põhimõtetega.

Eespool nimetatud isikud saavad andmeid otsida e-kinnistusraamatu lepingulise kliendina³. Olemasolevaid kliente teavitatakse lepingumuudatustest ning need, kellel on KRS § 74 lõikest 4² tulenev õigus, ei pea täiendavalt midagi tegema. Samuti on võimalik küsida suuremahulisi andmeid ühekordselt andmetöötamise korras⁴.

² <https://www.siseministeerium.ee/elutahtsad-teenused>

³ <https://www.rik.ee/et/e-kinnistusraamat/e-kinnistusraamatu-portaal/lepinguinfo>

⁴ <https://www.rik.ee/et/e-kinnistusraamat/e-kinnistusraamatu-portaal/teenuste-hinnad>

3.1.3. KRS § 77¹ lõike 4 täiendamine

KRS § 77¹ lõiget 4 täiendatakse pärast sõna „säilitatakse“ sõnaga „alaliselt“. Kinnistusraamatusse kantavate andmete säilitustähtajad on sätestatud justiitsministri 30.06.2010. a määruse nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“ (edaspidi *kodukord*) §-s 43, mille kohaselt elektroonilise kinnistusraamatu koosseisu kuuluvaid kinnistusregistriosasid, kinnistustoimikuid, kinnistuspäevikut ja neisse kantud andmeid säilitatakse alaliselt.

Kui andmekogu sisaldab isikuandmeid, peab seaduse tasandil olema sätestatud, milliseid isikuandmeid andmekogusse kogutakse, mis eesmärgil neid kogutakse, mis eesmärgil kasutab neid sama haldusorgan ja kui kaua neid säilitatakse. KRS § 35² sätestab kinnistusosakonnale esitatavate isikuandmete loetelu. Et seaduse tasandil oleks sätestatud ka andmete säilitusaeg, täiendatakse KRS § 77¹ lõiget 4 nii, et kõik elektroonilise kinnistusraamatu andmed salvestatakse ja neid säilitatakse alaliselt ühes andmetöötluskeskuses.

3.1.4. KRS 10¹. peatüki täiendamine §-ga 77¹⁹

KRS 10¹. peatükki täiendatakse §-ga 77¹⁹ ja kehtestatakse kinnistusraamatu andmeandjate loetelu ning nendelt saadavad andmed. AvTS § 43⁵ lõike 1 kohaselt sätestatakse andmekogu põhimääruses andmekogu pidamise kord, sealhulgas andmekogu vastutav töötleja (haldaja) ja vajaduse korral volitatud töötleja, andmekogusse kogutavate andmete koosseis, andmeandjad ja vajaduse korral muud andmekogu pidamisega seotud korralduslikud küsimused.

Kinnistusraamatut kui andmekogu, sinna kantavate andmete koosseisu jms reguleerivad põhimääruse asemel KRS ning kodukord. Kinnistusraamatu koosseis ning eri andmeandjad ja nendelt saadavad andmed on nii KRS-is kui ka kodukorras eri sätetes küll reguleeritud, kuid selguse mõttes koondatakse seadusesse kõik kinnistusraamatu andmeandjad ja nendelt saadavad andmed.

3.1.4.1. Aadressiandmete infosüsteem edastab kinnistusraamatusse ruumiantmete seaduse § 40 lõikes 3 nimetatud andmed (koha-aadressi) ja nende muudatused. Koha-aadressi andmed on kinnistusraamatu 1. jakku kantavate aadressiandmete osa.

3.1.4.2. Ehitisregister edastab kinnistusraamatule ehitusseadustiku § 60 lõike 1 punktis 1 nimetatud andmed (ehitise andmed) ning nende muudatused ja kohaliku omavalitsuse kontaktisikute kontaktandmed. Ehitisregistri andmeid kinnistusraamatusse ei kanta. Neid kasutatakse statistiliste ja taustaandmetena e-kinnistusraamatus, kus kinnisasja andmed on seotud ehitisregistrisse kantud ehitisega.

3.1.4.3. Maakataster edastab kinnistusraamatusse maakatastriseaduse § 4 lõikes 2 nimetatud andmed: katastriüksuse katastritunnuse, sihtotstarbe, aadressiandmed, pindala, katastripidaja märke selle olemasolul ning ligipääsu katastrikaardile elektroonilise keskkonna kaudu. Samuti edastatakse eespool nimetatud andmete muudatused ning piiratud asjaõiguse ja kinnistusraamatu märkega tagatud õiguse kohta katastris loodud ruumiantmete tunnus. Kinnistusraamatu ja maakatastri andmevahetus toimub automaatselt ning süsteemid kutsuvad registri pidamiseks vajalikud andmed ise andmevahetuse käigus välja.

3.1.4.4. Maksukohustuslaste register edastab kinnistusraamatule andmed riiginõude saldo, tasumise kuupäeva, riiginõude laekumise liigi ja selle määratud asutuse, selgituse, arvelduskonto, summa, viitenumbri ja maksja nime kohta. Riiginõuete arvestusse kaasamise rakendus on maksukohustuslaste registri alamsüsteem, mida kasutatakse riigilõivu maksmiseks ning makse kontrollimiseks. Info riigilõivumaksete kohta on kinnistusraamatu menetlustarkvara sisene info ning seda avalikkusele ei kuvata.

3.1.4.5. Pärimisregister edastab kinnistusraamatule pärimisregistrisse kantud pärija ees- ja perekonnanime ja pärija isikukoodi. Omaniku surma korral näidatakse omaniku andmete juures omaniku surma fakti ning viidet pärimisregistrile (kodukorra § 97 lg 3).

3.1.4.6. Rahvastikuregister edastab kinnistusraamatule rahvastikuregistri seaduse § 21 lõike 1 punktides 1, 4, 6, 8 nimetatud andmed ning andmed isiku sünni- ja surmaaja kohta. Isikuandmeid vajatakse kinnistusraamatus füüsilisest isikust kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja kannete märkimisel.

Kinnistusraamatu kandes märgitakse isiku kohta füüsilise isiku nimi ja Eesti isikukood, Eesti isikukoodi puudumisel välismaa isikukood. Isikukoodi puudumisel märgitakse isikukoodi asendav muu tunnus või sünniaeg (KRS § 35² lg 1 p-d 1–1²). Omaniku surma korral näidatakse omaniku andmete juures omaniku surma fakti ning viidet pärimisregistrile (kodukorra § 97 lg 3).

3.1.4.7. Äriregister edastab kinnistusraamatule äriregistri seaduse § 12 punktides 1 ja 2 nimetatud andmed (registrikood ja nimi), ettevõtjaga seotud kõikide isikute esindusõigused, ettevõtja staatuse, korteriühistu registrikoodi ning muudatused registrile esitatud andmetes.

Kinnistusraamatu kandes märgitakse juriidilise isiku korral nimi ja registrikood (KRS § 35² lg 1 p 2). Likvideerimisel, pankrotis ja kustutatud juriidilisest isikust omaniku andmete juures näidatakse juriidilise isiku staatust ning viidet äriregistrile (kodukorra § 97 lg 4). Korteriomandi ja korterihoonestusõiguse registriosa pealkirjas märgitakse lisaks kinnistusraamatuseaduse §-s 12 nimetatud andmetele korteriühistu registrikood (kodukorra § 116¹).

3.1.5. KRS täiendamine §-ga 79¹³

KRS täiendatakse §-ga 79¹³, mille kohaselt eemaldatakse kehtivatest registrikannetest registriosa avalikus vaates kande teinud isiku nimi automaatselt. Nimetatud säte on rakendussätteks eelnõu punktides 2 ja 4 nimetatud muudatustele. Kõikidest kehtivatest kannetest eemaldatakse kande teinud isiku nimi ja ametikoht, et register oleks ajakohane. Kehtetutest kannetest kande teinud isiku nime ja ametikohta ei eemaldata.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu reguleerimisese ei ole reguleeritud Euroopa Liidu õigusega.

6. Seaduse mõjud

Eelnõuga nähakse ette muudatus, mille kohaselt kinnistusraamatu avalikust päringusüsteemist ei ole võimalik enam üksikpäringuga andmeid otsida füüsilisest isikust kinnisasja omaniku nime ega isikukoodi alusel. Säilivad muud päringu tegemise võimalused, nt aadressi, katastritunnuse või registriosa numbri järgi. Seega muutuvad päringute tegemise võimalused, mis peaks mõjutama isikute turvalisust, sest praegu on üksnes isiku nime järgi otsingu tegemine võimalik ning see on põhjustanud probleeme eraisikutele ja mh näiteks kohtunikele ja politseiametnikele. Otsingu võimalusi piirates paraneb isikute turvalisus, kuid säilib kinnistusraamatu avalikkus.

6.1. Mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, täpsemalt mõju isikute turvalisusele

Kuna muudatuse eesmärk on üha laienevas andmeruumis paremini kaitsta isikuandmeid ja eraelu, kaasneb sellega mõju nii isikute kui ka laiemale julgeolekule.

Muudatusest mõjutatud sihtrühm on kinnisasjade omanikud. Kinnistusraamatu andmete kohaselt on 2023. a septembri seisuga kinnistusraamatusse kantud 1 600 271 kinnisasja omanikku. Omanikud on valdavalt Eestist, aga ka mujalt Euroopa Liidust. Sihtrühma võrdlusrühmaks on võetud kõik Eestis elavad isikud, keda on kokku 1 365 884⁵.

Kõnesoleva mõju muudatus sihtrühmale on väike, kuna nende toimimises ja käitumises ei ole vaja muutusi võrreldes praegusega ning puudub tarvidus muutustega kohanemiseks vajalikeks tegevusteks, sest mõju on positiivne. Kuna mõju avaldumine on ebaregulaarne, st tõenäoliselt ei otsita konkreetse isiku andmeid reeglipäraselt, saab öelda, et mõju avaldumise sagedus on väike.

Sihtrühma jaoks on tegemist positiivse mõjuga muudatusega. Muutub väiksemaks võimalus kinnisasjade omanike andmeid pahatahtlikult ära kasutada.

Kokkuvõttes saab anda hinnangu, et tegemist on kinnisasjade omanike jaoks positiivse mõjuga. Mõju on oluline, kuid mitte negatiivne ega sedavõrd oluline, et seda oleks vaja täiendavalt analüüsida.

6.2. Mõju majandusele, täpsemalt mõju infoühiskonna arengule (teenuse kättesaadavusele)

Muudatusest on mõjutatud isikud, kes teevad e-kinnistusraamatust isiku nime ja isikukoodi järgi üksikpäringuid. 2023. a tehti e-kinnistusraamatust isikukoodi ja nime järgi 4 084 073

⁵ Andmed Statistikaameti veebilehelt: <https://www.stat.ee/et/avastatistikat/valdkonnad/rahvastik/rahvaarv>

üksikpäringut. Neist füüsiliste isikute kohta isikukoodi järgi – 2 526 887 päringut (päringu sisendis on lisaks isikukoodile ka nimi); füüsiliste isikute kohta vaid isikukoodi järgi – 2 404 189 päringut ning füüsiliste ja juriidiliste isikute kohta vaid nime järgi – 689 794 päringut. Valdav osa päringute tegijaid on kinnistusraamatu lepingulised kliendid, kellel on enamasti andmeid vaja oma seadusest või ametitegevusest tuleneva ülesande täitmiseks või teenuse tagamiseks. Kõnesoleva muudatuse mõju sihtrühmale on väike. Kuigi edaspidi ei ole võimalik üksikpäringut füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi teha, säilivad muud võimalused päringuid teha. Kuigi sihtrühma jaoks on tegemist piirava meetmega, jääb kinnistusraamatu avalikkuse põhimõtte siiski alles ning need, kellele on konkreetse kinnistu omaniku leidmine vajalik, saavad seda teha aadressi, katastritunnuse või registriora numbri järgi. Isikute julgeoleku kaitse kaalub üles mõningase sihtrühmale kaasneva negatiivse mõju, mis väljendub otsingu tegemise võimaluste vähenemises.

Kokkuvõttes saab anda hinnangu, et mõju kinnisasjade füüsilisest isikust omanike nime ja isikukoodi järgi andmete otsijatele ei ole oluline.

6.3. Mõju riigiasutuste töökorraldusele, täpsemalt mõju Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale ning Registrate ja Infosüsteemide Keskusele (RIK)

Muudatusest on mõjutatud Tartu Maakohtu kinnistusosakond kui registripidaja ja RIK kui kinnistusraamatu andmetöötluskeskuse pidaja. Seega on sihtrühm väike.

E-kinnistusraamatu üksikpäringust füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi otsingu kaotamine võib tuua kaasa kinnistusosakonnale ja RIK-i klienditeenindusele tehtavate kirjalike päringute arvu kasvu, kuid mõlemad asutused on igapäevase töö käigus tegelenud selliste kirjalike päringutega ka siiani ning see ei too kaasa uusi tööülesandeid. Vähesel määral ja lühiajaliselt võib kasvada RIK-i klienditeeninduse töökoormus, kuid piisava infoga e-kinnistusraamatu veebilehel ja klientide teavitamisega saab kliente muudatusega kursis hoida.

Seega võib öelda, et sihtrühmadele on mõju küll vähesel määral negatiivne, kuid lühiajaline ning mitte oluline.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Seaduse rakendamisega kaasneb mõningane kulu kinnistusraamatu infosüsteemi arendusteks, mis kaetakse Registrate ja Infosüsteemide Keskuse eelarvest. Teisi eeldatavaid kulusid ega tulusid ei ole ette näha.

8. Rakendusaktid

Eelnõuga kavandatakse muuta ka justiitsministri 30.06.2010. a määrust nr 24 „Kohtu kinnistusosakonna kodukord“. Seletuskirjale on lisatud rakendusakti kavand (lisa 2).

9. Seaduse jõustumine

Eelnõukohase seaduse jõustumise aeg on 15. jaanuar 2025, mis jätab piisava aja infosüsteemi arenduste tegemiseks ja muudatustega kohanemiseks.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu saadeti kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks järgmistele asutustele: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Rahandusministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Siseministeerium, Notarite Koda, Riigikohus, Tartu Maakohtu kinnistusosakond, Õiguskantsleri Kantselei, Andmekaitse Inspeksioon, Registrate ja Infosüsteemide Keskus, MTÜ Eesti Kohtunike Ühing, Riigiprokuratuur, Politsei- ja Piirivalveamet, Eesti Omanike Keskkliit, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Eesti Pangaliit, Eesti Advokatuur, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Eesti Juristide Liit, Maa-amet, Eesti Meediaettevõtete Liit, MTÜ Eesti Krediidiandjate Liit, MTÜ FinanceEstonia, Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit, Eesti Andmekaitse Liit, E-riigi Akadeemia SA, Eesti Koostöö Kogu, Inimõiguste Instituut ning MTÜ Open Knowledge Estonia.

Eelnõu kooskõlastasid märkusteta Siseministeerium ja Rahandusministeerium. Eelnõu kohta esitasid arvamuse Maa-amet, Andmekaitse Inspeksioon, Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda, Eesti Kohtunike Ühing, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Riigikohus, Eesti Meediaettevõtete Liit, Riigiprokuratuur ning Eesti Advokatuur.

Esitatud märkused on lisatud kooskõlastustabelisse. Kooskõlastustabel on lisatud seletuskirjale (lisa 1).