

Lisa 1.

Kooskõlastustabel kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõu juurde

Ettepaneku esitaja	Ettepanekud	Arvestatud/mittearvestatud
1. Maa-amet	Käesolevaga teatame, et Maa-amet kooskõlastab eelnõu märkusteta ning meil ei ole eelnõu ega seletuskirja sisu kohta vastuväiteid ega ettepanekuid.	Teadmiseks võetud
2. Andmekaitse Inspeksioon	Inspeksioon on oma tähelepanekud esitanud eelnõu väljatöötamiskavatsuse etapis ja meil puuduvad täiendavad märkused või tähelepanekud esitatud eelnõu osas.	Selgitatud Seletuskirja täiendatud.
3. Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda	<p>Mõistes kinnisasjade omanike häiritust nende elukohtade avaliku kättesaadavuse pärast teeme Teile ettepaneku tagada eraisikutele võimalus otsida kinnistusraamatu andmeid füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi näiteks avaliku e-Toimiku rakenduse kaudu vm viisil. See jätkaks isikutele võimaluse tutvuda kostja vara andmetega ning teiselt poolt vähendab praegusega võrreldes oluliselt isikute kinnisasjade andmetega tutvumise võimalusi.</p> <p>Leiame, et isikutele tuleb tagada võimalusi esitada kohtule avaldust hagi tagamise abinõuna võlgniku kinnisasjale kohtuliku hüpoteegi seadmiseks näiteks võlgnevuse väljanõudmiseks ilma, et peaks selleks eelnevalt tegema andmepäringu kinnistusosakonnale või Registrate ja Infosüsteemide Keskusele ning tõendama oma õigustatud huvi olemasolu. Kuna e-Toimik on portaal, mille kaudu koostatakse ja esitatakse kohtule avaldusi, siis oleks see infosüsteem sobivaks kohaks välistamiseks nõ uudishimust või muul otstarbel tehtavad andmepäringud, milliste piiramiseks on eelnõu ette valmistatud.</p> <p>Eelnõu ei välista päringu edastamist ja vastuse nõudmist olukorras, kus esineb õigustatud huvi. Analoogiline olukord on hetkel Liiklusregistrist huvitatud isikutele andmete väljastamisel, kus Transpordiamet koostab päringu saamisel mahukaid menetlusedokumente nn üksikpäringute esitajatele, milles toob välja oma kaalutlused õigustatud huvi olemasolu kohta. Lihtsaid vastuseid</p>	Selgitatud Seletuskirja p 3.1.2 täiendatud.

	<p>kinnistusraamatu andmete kohta, mida praegu saab lihtpäringuga automatiseeritult, peab eelnõu rakendusel seadusena igakordselt kaalutletult andma kohtunikuabi. Iga negatiivse tulemiga kaalutusotsus on Eesti õiguse kohaselt vaidlustatav. Rääkimata sellest, et makstav riigilõiv ei korva kohtus vaide lahendamise menetluskulusid, hakkavad taolised kaebused tarbetult kohtuasutusi koormama. Kui arvestada et Eesti on ca 100000 võlgnikku ja kasvõi neist 10% osas tuntakse huvi nende kinnisasjade kohta, siis see tähendab, et kohtusüsteemi (nii kohtunikuabisid kui ka kohtuvaidlustes kohtunikke) koormatakse veel enam üle, õigusmõistmise kiirus halveneb märgatavalt ja see mõjutab negatiivselt ühiskonna normaalset toimimist.</p> <p>Selline korraldus muudab seaduskuulekale isikule sisuliselt mõttetuks hagi tagamise abinõud, mis on toodud TsMS § 378 lg 1 p- 1-2 (so. kohtuliku hüpoteegi või keemärke kandmine kinnistusraamatusse). Eelnõus toodu jõustamise järgselt tähendaks see, et kaaludes eelnimetatud hagi tagamise abinõu rakendamise taotlemise küsimust, peab võlausaldaja/hageja esmalt vaidlema kinnistusosakonnaga ja põhistama oma õigustatud huvi, keelduva vastuse korral läbima järgnevalt kõik vaidlustuse etapid.</p> <p>Lisaks eelnevale muutub oluliselt keerulisemaks ja jällegi kohtute töökoormust suurendavamaks tagasivõitmise hagide ettevalmistamiseks vajalike andmete hankimine. Riigikohus on lahendi nr 2-21-18008 p-s 13 on selgitanud: „Samuti märgib kolleegium, et TMS § 26 lg 3¹ järgne menetlus ei ole ette nähtud selleks, et sissenõudja saaks kohtutäituri abil tõendeid tagasivõitmise hagi esitamiseks. Selleks on sissenõudjal olemas võimalused TsMS kohaselt toimuvast tõendite kogumise menetluses, sh eeltõendamismenetluses.“ Riigikohus lahendis nr 2-21-18008 sedastatu, et tagasivõitmise tõendeid võib sissenõudja välja nõuda eeltõendamismenetluses, läheb vastuollu TsMS § 244 lg 1 ja Riigikohtu kogu tsiviilkolleegiumi 09.05.2022 määruses nr 2-21-5736 tooduga. Nimelt eeldab TsMS § 244 lg 1 teise poole (antud juhul võlgniku) nõusolekut või et võlgniku minevikus toimunud tehingu andmed võivad minna kaduma. Ei ole usutav, et kinnistusraamatu registriosa andmed läheksid kaduma või et võlgnik annaks nõusoleku</p>	
--	--	--

	<p>nende andmete väljastamiseks, mistõttu ei ole eeltöendamismenetluse teostamine praktikas võimalik.</p> <p>Võlausaldajale oleks kohaseks õiguskaitsemeetmeks hagi esitamine võlgniku vastu VÕS § 1015 alusel ja nõudes kohustada võlgnikku esitama kinnistusraamatu andmed saamaks teada, kas talle kuulub või on kuulunud kinnisasi. Võlausaldaja saavutab sellise hagi rahuldamise, kuid iseküsimus, millise ajakuluga. Samuti taas kohtute ülekoormamine analoogilise sisuga menetlustest, mis tekitab riigile ainult täiendavaid kulusid.</p> <p>Päringute keelamine nime ja isikukoodi järgi võib hoopiski tekitada 1990. aastate levinud isikute varjatud jälgimist. Võlausaldaja jaoks on varjatud jälgimise eesmärgiks tuvastada, kus võlgnik liigub ja kuhu õhtul läheb, et siis aadressi järgi vaadata, kas see kinnistu/korteriomand on võlgniku omandis või mitte. 1990-ndate lõpuaastatel, kui tänane kinnisasi oli veel vallasvaraks (ehitiste alused maad olid kinnistamata) ja see vara oli registreeritud Hooneregistris, ei saanud Hooneregistrile teha päringut isiku omandi kohta. Tol ajal otsiti kõikvõimalikel viisidel andmeid isikule kuuluvate eluruumide ja maatükkide kohta küsitledes naabreid, jälitades inimesi, kontrollides inimeste postkastide sisu, hankides ebaseaduslikult andmeid kommunaalteenuseid osutavatelt ettevõtetelt jms, kui oli vaja taotleda kohtust kostja varale registrisse keelumärke seadmist.</p>	
4. Eesti Kohtunike Ühing	EKoÜ toetab eelnõus kavandatud muudatusi. EKoÜ hinnangul on planeeritud muudatused äärmiselt vajalikud kohtunike ja kohtutes töötavate teiste isikute eraelu kaitseks ning turvalisuse tagamiseks.	Teadmiseks võetud
5. Eesti Kinnisvarafirmade Liit	<p>EKFL on edastanud oma seisukoha sama seaduse väljatöötamiskavatsuse kohta 7.12.2023 kirjaga nr 23-12-07/1. Jääme kirjas toodud seisukohtade juurde ning neid siinkohal ei korda.</p> <p>Oleme eelnõu ja seletuskirjaga tutvunud ning märgime esmalt, et toetame jätkuvalt isikute privaatsuse ja eraelu kaitseks meetmete kasutusele võtmist. Samas leiame, et probleemi lahendamiseks tuleb leida mõistlik tasakaal, mis arvestab ühelt poolt füüsiliste isikute sooviga kaitsta oma elukoha andmete avalikku kättesaadavust ja teisalt peab olema majanduskäibe ning seadusest tulenevate</p>	<p>Arvestatud/selgitatud</p> <p>Eelnõud ja seletuskirja muudetud.</p> <p>Eelnõus on täpsustatud isikute ringi, kellel on õigus teha päringuid ka füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel. Seletuskirja p 3.1.2 on vastavalt täiendatud.</p>

	<p>ülesannete tagamiseks olema õigustatud huvi korral võimalik teha kinnistusraamatust päringuid ka füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi. Eelnõus on eelviidatud tasakaalu püütud leida paragrahv 74 lg 4² lisamisega, mille kohaselt avalik-õiguslikud juriidilised isikud ja teised isikud, kes vajavad kinnistusraamatu andmeid seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste või isikuandmete kaitse seaduse paragrahvis 4 nimetatud eesmärgi täitmiseks, võivad pärida kinnistusraamatu andmeid füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas on märgitud, et nimetatud erand laieneb riigi- ja kohalikele omavalitsuse asutustele ning eelnõus märgitud õigustatud on muuhulgas ka: <i>notarid, kohtutäiturid, pankrotihaldurid, pangad, kinnisvaratehinguid vahendavad isikud, jt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse §-s 2 sätestatud isikud ja muud elutähtsate teenuste osutajad oma ülesannete täitmiseks. 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.</i></p> <p>Leiame, et eelnõu § 74 lg 4² sõnastus praegusel kujul ei toeta täielikult eelnõu seletuskirjas toodud eesmäärke, kuivõrd sätte sõnastus ei ole piisavalt täpne selgitamaks, kellel ja mis alustel on õigus nime ja isikukoodi järgi päringut teha. Viidatud lõike sõnastuses on toodud päringu tegemise õigusliku alusena avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmine. Leiame, et see sõnastus on mitmeti tõlgendatav, sest kõik seletuskirjas märgitud isikute, sh nt kinnisvaravahenduse ja -hindamise käigus tehtud toimingud ei ole alati õiguslikult kvalifitseeritavad avalik-õigusliku kohustuse või ülesande täitmiseks.</p> <p>Kuivõrd seletuskirja järgi on seadusandja eesmärk tagada nime ja isikukoodi järgi päringu tegemise võimalus kõigile lepingulistele klientidele, tuleks sätte ka vastavalt sõnastada. Alternatiivselt võiks seaduses olla selgelt välja toodud, millistel isikutel või millistel alustel on isikul õigus seesugust päringut teostada, millisel juhul vastaks seadus paremini õigusselguse printsiibile.</p> <p>EKFL hinnangul oleks otstarbekam siduda päringu tegemise õigus õigustatud huvi kriteeriumiga, mida saaks tuvastada kas isikupõhiselt või tuleks kaaluda alternatiivina sätestada sarnane regulatsioon nagu käesoleval hetkel on KRS § 74 lg 2 alusel sätestatud kinnistustoimikuga tutvumisele, st igal isikul oleks võimalus taotleda</p>	
--	--	--

	<p>õigustatud huvi korral (tasulise) päringu tegemist. Seejuures võib selline võimalus olla täiendavaks aluseks eelnõus pakutud seadusest tulenevate õiguste või kohustuste teostamise alusele.</p> <p>Praegusel juhul säiliks avaliku sektori asutustele piiramata võimalus jätkata isiku nime ja isikukoodi alusel päringute tegemine, kuid haldusevälistele isikutele oleks see juurdepääs oluliselt piiratum. Seejuures tõusetub küsimus ka võrdsest kohtlemisest, kuivõrd arvestades avaliku sektori suurust, ei ole välistatud näiteks halduse siseselt toimuvad väärkasutused. Samuti ei ole ka nt avalik-õigusliku juriidilise isiku puhul igakordselt tuvastatav, kas päring on tehtud ülesannete täitmise või nt muude huvide tagamise eesmärgil (nt füüsilisest isikust võlgniku varalise seisu kindlaks tegemiseks).</p> <p>Seadusemuudatuse eelnõust ei selgu ka see, kes ja mis alusel saab päringute tegemise õiguse, sh kuidas mõjutab muudatus olemasolevaid lepingulisi kliente ning milliste kriteeriumite alusel hinnatakse isiku vajadust seesugust päringut teha. Kui päringu tegemise õigus jääb isikupõhiseks, siis ei selgu kavandatavast eelnõust, kas ja kuidas mõjutab see olemasolevaid lepingulisi kliente – nt kas kõik lepingulised kasutajad peavad taotlema endale õigust päringut teha või tagatakse võimalus automaatselt.</p> <p>Eelnõu seletuskirjas on seadusemuudatuse peamise eesmärgina toodud vajadus kaitsta nt kohtunike, prokuröride jt ametnike turvalisust. Ministeerium võiks kaaluda ka alternatiivset lahendust, mille kohaselt teatud riiklikel ametikohtadel või teatud kriteeriumitele vastavatel isikutel oleks võimalus enda kohta päringute tegemine keelata või piirata tulenevalt ametikohast ning sellega kaasnevatest turvariskidest.</p> <p>Seaduseelnõu väljatöötamiskavatsuse puhul tõi EKFL muuhulgas ka välja, et muudatuse käigus ei ole piisavalt analüüsitud muudatusega kaasnevaid negatiivseid mõjusid. Ka eelnõu puhul on negatiivsete mõjude uuring ebapiisav, kuivõrd pole peetud vajalikuks täiendavate uuringute tegemist ning mõju analüüsimist. Märkime, et ühe negatiivse mõjuna pärsib kavandatav muudatus nt füüsilisest isikutest võlgnike puhul võlausaldaja võimalusi hinnata võlgniku vara koosseisu ja võimalusi nt taotleda võlgniku varale piirangute seadmist (nt hagi tagamise käigus), mille vastu võib võlausaldajal olla õigustatud huvi. Seega võib muudatus oluliselt mõjutada näiteks võlausaldajate huvisid, mida ei ole eelnõus üldse analüüsitud.</p>	
--	--	--

	Eelnevast tulenevalt palume kaaluda eelnõu täiendamist ning sellega kaasnevate mõjude täiendavat uurimist. Täiendavalt võiks ministeerium kaaluda käesolevas ettepanekus toodud alternatiivseid lahendusi.	
6. Riigikohus	Täname võimaluse eest avaldada arvamust kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõu kohta. Riigikohus praegu arvamust ei avalda.	Teadmiseks võetud
7. Eesti Meediaettevõtete Liit	<p>Eesti Meediaettevõtete Liit kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõu kohta seisukohta ei esita, kuid rõhutame, et kinnistusraamatus päringute tegemise võimalus füüsilise isiku nime ja isikukoodi järgi on Eesti ajakirjanikele ja ajakirjandusväljaannetele väga oluline selleks, et ajakirjandus saaks täita oma põhilist ülesannet – kriitiliselt jälgida poliitilise ja majandusliku võimu teostamist.</p> <p>Kinnistusraamatust on Eesti ajakirjanikel olnud reaalne kasu ühiskonna jaoks oluliste uurivate lugude tegemisel. Toetame ka seisukohta, et puudub vajadus seada piiranguid päringutele, mis puudutavad juriidiliste isikute infot.</p> <p>Loodame, et ajakirjanike ja ajakirjandusorganisatsioonide päringute tegemise võimalusi ja õigust kinnistusraamatust eelnõuga ei kitsendata.</p>	Teadmiseks võetud
8. Siseministeerium	Siseministeeriumil ei ole sisulisi märkusi eelnõu kohta. Toetame eelnõu eesmärki ja suunda piirata kinnistusraamatu isikunime ja isikukoodi alusel andmete avalikult kättesaadavust. Märgime omalt poolt veel nii palju, et päringute sooritaja isikusamasus peab olema alati ja igal juhul tõsikindlalt tuvastatud, sest see on õiguskaitse asutustele vajalik tööriist. SIMile teadaolevalt on olnud võimalik väljamõeldud andmetega sõlmida leping ja ennast registreerida kasutajaks (isikusamasust ei kontrollitud, vajalik oli töötav e-mail). Samuti tuleb RIK-l üle vaadata registri kaitsemeetmed, et vältida masspäringute tegemise võimalust. Seletuskirjas (lk 1 viimane lõik) tuleks asendada sõna „politseinik sõnaga „politseiametnik.	Teadmiseks võetud Seletuskirjas sõnastus parandatud.
9. Rahandusministeerium	Kooskõlastatud 22.05.2024	Teadmiseks võetud

10. Riigiprokuratuur	<p>Prokuratuur tervitab eelnõud, mille peamine eesmärk on kinnistusraamatu andmetele ligipääsetavuse piiramine, et tagada parem isikuandmete ja eraelu kaitse ning riiklik julgeolek. Prokuratuur toetab kinnistusraamatuseaduse muutmise seaduse eelnõud ja sellega andmete leitavuse piiramist eraisikute kinnistute kohta, et takistada andmete võimalikku pahatahtlikku kasutamist.</p>	<p>Teadmiseks võetud</p>
11. Eesti Advokatuur	<p>1. Eelnõu § 74 lg 4² rakendumine advokaatide suhtes</p> <p>Eelnõu § 74 lg 4² kohaselt võivad avalik-õiguslikud isikud ja <u>teised isikud</u>, kes vajavad kinnistusraamatu andmeid <u>seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste või isikuandmete kaitse seaduse §-s 4 nimetatud eesmärgi täitmiseks</u>, lisaks §-s 4¹ nimetatud alustele pärida kinnistusraamatu andmeid füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel.</p> <p>Eelnõu seletuskirja kohaselt: „Säte sätestab erandi isikutele, kes võivad otsida kinnistusraamatust andmeid füüsilisest isikust kinnisasja omaniku nime ja isikukoodi järgi. Nendeks eranditeks on avalik-õiguslikud juriidilised isikud ja teised isikud, kes vajavad kinnistusraamatu andmeid oma seaduses sätestatud avalik-õiguslike ülesannete või kohustuste täitmiseks. Näiteks on sellisteks isikuteks ministeeriumid ja kohalikud omavalitsused (sh nende haldusala asutused/ametid), notarid, kohtutäiturid, pankrotihaldurid, pangad, kinnisvaratehinguid vahendavad isikud, jt rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse §-s 2 sätestatud isikud ja muud elutähtsate teenuste osutajad oma ülesannete täitmiseks.“</p> <p>Lisaks on seletuskirja eessõnas öeldud: „Arvamustes nimetati oma valdkonnas esinevaid vajadusi, miks eri huvigruppidel on vaja otsida kinnistusraamatu andmeid isiku nime ja isikukoodi järgi. Eelnõu autorid arvestavad 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.“</p> <p>Eelnõule eelneva VTK koostamise raames on advokatuur (kiri 13.12.2023 nr 1-8/880-1) Justiitsministeeriumilt taotlenud, et ka</p>	<p>1. Arvestatud Eelnõud ja seletuskirja täiendatud.</p> <p>2. Mittearvestatud Eelnõuga ei soovita muuta kinnistustoimiku dokumentidega tutvumise korda. Õigustatud huvi ei pea põhjendama kinnistustoimikuga tutvumisel avaliku ülesande täitja. Seda ringi ei soovita laiendada, kuna toimikus olevad dokumendid sisaldavad erineva tundlikkusega andmeid ning iga tutvumissoovi peab registripidaja hindama. Advokaatidel on jätkuvalt õigustatud huvi korral võimalik kinnistustoimiku dokumentidega tutvuda.</p>

	<p>advokaatidel peaks õigusteenuse osutamise eesmärgil säilima võimalus teha päringuid füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel. Antud päringute tegemise õigus oleks <u>täiendav õigus</u> lisaks RahaPTS-ist tulenevate kohustuste täitmisega seotud päringutele.</p> <p>Eelnõu § 74 lg 4² sõnastus on advokatuuri hinnangul ebaselge, mis puudutab advokaatide õigust kinnistusraamatust andmeid füüsilise isiku nime ja isikukoodi alusel pärida. Säte ega seletuskiri ei käsitle eraldi advokaate ning ei ole selge, kas advokatuuri varasemat ettepanekut on arvestatud, s.o kas advokaadid saavad edaspidi ka õigusteenuse osutamise raames andmeid nime ja isikukoodi alusel pärida (nt lepingulise kasutajana) või on võimalik andmeid pärida siiski vaid RahaPTS-st tulenevate kohustuste täitmiseks, võttes arvesse, et antud kohustuste täitmiseks kogutav teave on kasutatav ka üksnes hoolsusmeetmete täitmise eesmärgil.</p> <p>Ülaltoodust tulenevalt palume selgitust, mil määral ja ulatuses rakendub KRS § 74 lg 4² advokaatide suhtes. Advokatuur on seisukohal, et eelnõu sellisel kujul advokaatidele õigust õigusteenuse osutamise raames andmeid nime ja isikukoodi alusel pärida ei anna. Sellest tulenevalt jääme oma 13.12.2023 esitatud vastavasisulise ettepaneku juurde andmete taoliseks pärimiseks õigusteenuse osutamise eesmärgil.</p> <p>2. Advokaatidele kinnistustoimikuga tutvumise õigus õigustatud huvi tõendamata</p> <p>Advokatuur esitas 13.12.2023 lisaks ka laiemal ettepaneku regulatsiooni muutmiseks selliselt, et ka advokaatidel oleks tagatud lihtsustatud juurdepääs kinnistusraamatu andmetele, <u>sh kinnistustoimikule</u>. Ehk, et ka advokaatidel oleks võimalik kinnistustoimikuga tutvuda ilma õigustatud huvi tõendamata. Antud advokatuuri ettepanekut ei ole eelnõus käsitletud ning advokatuur ei ole saanud ka osas, miks ei ole peetud seda võimalikuks. Oma ettepanekus esitasime põhjendatud näited, miks lihtsustatud juurdepääs kinnistustoimikule oleks õigustatud ka advokaatidele, samuti selgitasime advokatuuri valmisolekut vastavasisuliselt järelevalveks. Palume tagasisidet nimetatud ettepaneku osas.</p>	
--	---	--

