

Om Spør advokaten



Astrid Foyen-Bruun er advokat og partner i EY Law. EY Law tilbyr tjenester innen et bredt spekter av forretningsjus, og i denne spalten vil Astrid svare på spørsmål knyttet til hele EY Laws fagområde. Advokat Ane Morgenstjerne bidro med svaret i temaet som ble tatt opp denne gangen.

Har du spørsmål som også kan være av interesse for Revisjon og regnskaps lesere, kan disse sendes: astrid.foyn-bruun@no.ey.com. I utgangspunktet vil kun spørsmål som kommer på trykk bli besvart.

Blockchain og eiendomstransaksjoner

Blockchain-teknologien kan benyttes innenfor mange områder – også i forbindelse med eiendomstransaksjoner.

En blockchain kan inneholde all historisk informasjon om «en verdi», for eksempel all informasjon om et hus, hvem som har eid det, hvor mye det er solgt for, når det har vært omsatt, de ulike tekniske rapportene om boligen mm. Ved kjøp av eiendom vil kjøperen som oftest lene seg på grunnboken. I Sverige har Lantmäteriet (tilsvarende Kartverket i Norge) sammen med det svensk-israelske selskapet Chromaway begynt å teste ut blockchain for verifisering av dokumenter i en eiendomstransaksjon. Deres system skal redusere risikoen for manuelle feil, samtidig som man bruker såkalte smarte kontrakter (dvs. automatiserte transaksjoner) basert på blockchain-teknologi som infrastruktur. Aktører i eiendomsbransjen vil da ikke ha behov for at Kartverket eller andre aktører verifiserer informasjonen, men vil kunne stole på at blockchain-plattformen håndterer dette.

Vi kjenner til at det er stor interesse for bruk av blockchain-teknologi for å effektivisere offentlige oppgaver også i Norge, men vi er ikke kjent med at det er igangsatt tilsvarende konkrete prosjekter innen offentlig sektor i Norge ennå.

Effektivisering

Benytter man seg av blockchain-teknologien i forbindelse med eiendomstransaksjoner, vil man strømlinjeforme transaksjoner. I stedet for å bruke uker på å sende dokumenter mellom par-

tene, kan blockchain-teknologi brukes til å implementere vilkårene for enighet automatisk.

Rent teknisk kodes bestemte handlinger inn i blockchainen, som automatisk effektuerer effekten av en kontrakt når gitte vilkår er oppfylt (såkalte «smarte kontrakter»). Det innebærer at hver part må fullbyrde sine forpliktelser for at kontrakten kan effektueres. Smarte kontrakter vil for eksempel kunne endre rollen til eiendomsmevlere ved at så fort partene er enige, godkjenner de vilkårene og avtalen effektueres.

For leiligheter i boligaksjeselskaper vil man faktisk kunne gjennomføre selve eiendomsoverdragelsen fullt ut i en blockchain i dag. Fordi disse ikke tinglyses eller involverer offentlige etater i registreringen, automatiseres overdragelsen i blockchainen, uten deretter å måtte legges inn i offentlige registre før salget er avsluttet. Dette testes nå ut i praksis ved en pilot OBOS gjennomfører. For andre eiendomstransaksjoner vil man kunne gjennomføre selve kontraktsinngåelsen i en blockchain, men man må deretter sende skjøter og pantdokumenter til kartverket, og gjøre oppdateringer i registret med tinglysning og så videre.

Må bruke kryptovaluta

Merk at dersom man ønsker at også oppgjøret skal håndteres i en blockchain, er man på nåværende tidspunkt avhengig av å benytte en form for såkalt kryptovaluta. Dette kan for eksempel være Ether, som er kryptovalutaen knyttet til smartkontrakt-plattformen Ethereum, som veldig mange utviklere benytter seg av i dag. Her er det imidlertid risiko for svingninger i

vekslingskurs da man som regel må veksle NOK til EUR for så å kjøpe Ether. På lengre sikt ser man for seg at også nasjonale myndigheter vil kunne innføre digitale valutaer som lar seg overføre på smartkontrakt-plattformer. Flere sentralbanker, inkludert svenske Riksbanken og Norges Bank har satt ned arbeidsgrupper og skrevet rapportert som omhandler eventuelle konsekvenser og påvirkninger ved innføring av digitale sentralbankpenger. Rapportene konkluderer imidlertid med at digitale sentralbankpenger reiser komplekse problemstillinger, og at det er behov for mer analyse for å vurdere formål, hvilke typer løsninger som best oppnår formålet og nytten målt mot finansielle og andre kostnader. Det forventes derfor at en slik løsning ligger noen år frem i tid.

Ut med rådgiverne?

Vil blockchainteknologien medføre at vi i fremtiden ikke trenger mellommenn som advokater, eiendomsmevlere og saksbehandlere?

Antagelig vil advokater, eiendomsmevlere og andre mellommenn bli viktigere enn noen gang. Mannen i gata vil ikke ha lett for å finne en eiendom eller vite hva som er riktig pris; eiendomsmevleren finner riktig eiendom til dine behov, verifiserer at eiendommen er reell og sørger for at du betaler riktig pris for eiendommen. Advokaten sørger for at vilkårene i avtalen ikke er urimelige og håndterer potensielle tvister.