

Ed.

2. Frumvarp til laga

[2. mál]

um þinglýsingar.

(Lagt fyrir Alþingi á 84. löggjafarþingi, 1963.)

I. KAFLI

Þinglýsingardómarar.

1. gr.

Sýslumenn og bæjarfógetar og lögreglustjórinn á Keflavíkurflugvelli eru þinglýsingardómarar, hver í sínu umdæmi.

Í Reykjavík eru borgarfógetar þinglýsingardómarar, sbr. 3. gr. laga nr. 98/1961. Þó færir lögreglustjórinn í Reykjavík þinglýsingabækur um skjöl, er varða skrásettar bifreiðar þar í lögsagnarumdæmi, og er hann þinglýsingardómari í þeim efnum. Þurfi af þessum sökum að þinglýsa skjali í Reykjavík bæði hjá borgarfógeta og lögreglustjóra, skal þó aðeins greiða þinglýsingargjald þar, sem skjali var fyrr þinglýst, hafi fullt þinglýsingargjald verið tekið þar.

Nú er sérstakur lögreglustjóri í kauptúni, og getur þá dómsmálaráðherra ákveðið, að hann skuli vera þinglýsingardómari að nokkru eða að öllu leyti, eftir atvikum.

2. gr.

Þinglýsingardómari skal ekki greiða úr, hvort skjali skuli þinglýst, ef það veitir honum sjálfum rétt eða leysir hann undan skyldu eða slíku gegnir um ættmenni hans að feðgatali eða niðja eða jafnmægða. Sama er, ef þinglýsingin varðar hann eða greinda venzlamenn hans verulega fjárhagslega. Þó ber dómáranum jafnan að hlutast til um aðgerðir, sem nauðsynlegar eru til að varna réttarspjöllum.

Fulltrúi dómara getur leyst úr þinglýsingamáli, þótt dómara bagi þau atvik, er í 1. málsgr. greinir.

3. gr.

Úrlausn dómara á þinglýsingamáli eftir lögum þessum sætir kærú til Hæstaréttar samkvæmt meginreglum II. kafla laga nr. 57/1962. Rökstuddar ástæður dómárans fyrir úrlausninni skulu fylgja skjölum máls til Hæstaréttar. Úrlausn skal kærð innan fjögurra vikna frá því, að þinglýsingarbeiðanda var tilkynnt hún eða tilkynning um úrlausnina var send honum. Dómara er þó kostur á að setja aðila rýmri frest, ef sérstakar ástæður mæla með því.

Nú kærir aðili úrlausn, og skal þá skrá athugasemd um það í þinglýsingabók.

II. KAFLI

Framkvæmd þinglýsinga og aflýsinga.

4. gr.

Skjal, sem þinglýsa á, skal afhenda þar í umdæmi, sem þinglýsing á fram að fara, sbr. 20., 41., 43. og 47. gr.

5. gr.

Sá, sem beiðist þinglýsingar, skal afhenda dómara skjal í tviriti, frumriti og samriti eða endurriti. Það eintak, sem dómara er ætlað, skal vera ritað á haldgóðan pappír, sem dómsmálaráðuneytið hefur löggilt í þessu skyni.

Ákveða má í reglugerð, að skjali, sem snertir fleiri eign en eina, skuli fylgja fleiri en eitt samrit eða endurrit, ef það yrði talið hentugt vegna breytingar á vörzlu þinglýsingarskjala.

Ef skjal, sem þinglýsa á, er ritað á erlendu máli, getur dómari krafizt þess, að því fylgi islenzk þýðing, rituð á löggiltan þinglýsingapappír og gerð af löggiltum skjalabýðara, sé þess kostur.

6. gr.

Nú er skjal afhent til þinglýsingar í röngu þinglýsingarumdæmi, eða eigi er ótvírætt við hvaða eign skjal á, eða hvert efni þess sé að öðru leyti, eða skjalið skortir undirritun útgefanda og vitundarvotta, eða annarra þeirra, er skjal geta staðfest, sbr. 22. gr., sé þessa þörf, eða skjal er aðeins afhent í einu eintaki, eða samrit eða endurrit er ekki ritað á löggiltan þinglýsingapappír, og skal þá vísa því frá þinglýsingu. Einnig má vísa skjali frá þinglýsingu, ef þinglýsing er bersýnilega óþörf til verndar rétti.

Vísa skal skjali frá þinglýsingu, ef lesmál skjals eða aðrar áletranir eru ógreinilegar eða letri er svo farið, að sérstök hættu er á, að það máist, svo og ef eintökin eru í verulegum atriðum ósamhljóða eða skjalið hefur aðra svo verulega galla, að ekki þykir fært að taka það til þinglýsingar og vörzlu.

Sömu leiðis skal vísa skjali frá þinglýsingu, ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg, er skjalið greinir, sbr. þó 24., 25. og 52. gr., 3. málsgr.

Nú eru í skjali atriði, orðuð eða óorðuð, sem ekki eru í samræmi við efni þinglýsingabóka, en skjalið er þó tækt til þinglýsingar. Skal þá gerð athugasemd um það á skjölin, ef telja verður að ósamræmið geti skipt verulegu máli um rétt þann, sem skjalinu er ætlað að veita. Ef tvö eða fleiri skjöl um sömu eign eru afhent samtímis til þinglýsingar, sbr. 16. gr., og réttindunum, er þau mæla um, lýstur saman, skal og rituð athugasemd á skjölin um það atvik. Sama er, ef aðili, sem aðeins nýtur skilorðsbundinnar heimildar að eign, gefur út skjal án þess að greina skilorðið.

Nú verður skjali ekki þinglýst án athugasemdar, og skal þá þinglýsingabók bera með sér, að skjalinu hafi verið þinglýst með athugasemd.

7. gr.

Þegar þinglýsingardómara er afhent skjal til þinglýsingar, skal hann sannreyna, að eintök skjalsins séu samhljóða. Að því búnu ritar hann á skjalið móttökudag og stund og merkir eintök skjalsins á sama hátt. Frumritið skal afhent, ef endurrit fylgir, en ella það eintakið, sem stimplað kann að vera. Ef hvorugt er stimplað, afhendir hann það, er honum sýnist.

Þinglýsingardómari skal greiða úr því svo fljótt sem föng eru á og eigi síðar en innan tveggja vikna frá því, er skjal barst til þinglýsingar, hvort það verði fært í þinglýsingabók. Skjal verður ekki afhent þinglýsingarbeiðanda, fyrr en þessari rannsókn er lokið. Sé þinglýsingar synjað, skal þinglýsingarbeiðanda þegar í stað tilkynnt um synjunina og rökstuddar ástæður fyrir henni í ábyrgðarbréfi eða á annan viðlíka tryggilegan hátt.

8. gr.

Þinglýsingardómarar færa þessar bækur:

1. Fasteignabók um skjöl, er varða fasteignir.
2. Skipabók um skjöl, er varða öll skip, sem skráningarskyld eru.
3. Loftfarabók um skjöl, er varða loftför.
4. Bifreiðabók um skjöl, er bifreiðir varða, og

5. Lausafjárnám bók um öll skjöl, er varða lausafé almennt, þ. á m. skip, sem ekki eru skráningarskyld, en skjöl um slík skip má þó einnig færa í skipabók samkvæmt 2. tölulið, ef dómara þykir það hentara.

Bækur þessar skulu allar vera lausblaðabækur, og skal dómsmálaráðuneytið ákveða nánari tilhögun þeirra.

Með heitinu þinglýsingabækur er í lögum þessum átt við bækur þessar, ef ekki er annars getið.

Í bókum þessum skal ætla hverri fasteign, skráningarskyldu skipi, loftfari og bifreið eitt eða fleiri blöð eftir þörfum. Enn fremur skal ætla þeim manni blað í lausafjárnám bók, sem stofnar til réttinda yfir lausafé, þ. á m. skipi, sem ekki er skráningarskyld. Þegar skjöl eru móttekin til þinglýsingar, skal þeirra getið á blaði hlutaðeigandi fasteignar, skips, loftfars, bifreiðar og réttisala almenns lausafjár, þannig að yfirleitt sé hægt að gefa eignar- og veðbókavottorð eftir því, sem þar er skráð um fasteign, skip, loftfar og bifreið.

9. gr.

Þinglýsing fer fram með þeim hætti, að meginatriði úr skjali því, sem þinglýsa á, eru færð í þinglýsingabók rétta.

Þá er skjal hefur verið fært í þinglýsingabók, ritar þinglýsingardómari vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins.

Vikulega skal gera skrá um þinglýst skjöl, og skal hún liggja frammi á skrifstofu þinglýsingardómara fulla viku. Í skrá þessari skal getið, hver sé útgefandi skjals, eigandi þess, tegundar og annars, sem þarf til þess að skjalinu sé lýst nægilega. Dómsmálaráðherra getur ákveðið birtingu slíkra skráa í opinberu blaði. Utan kaupstaða og staða, þar sem sérstakur lögreglustjóri er þinglýsingardómari, skal þinglýsingardómari enn fremur lesa á manntalsþingi ár hvert skrá um skjöl, sem færð hafa verið í þinglýsingabækur síðan síðasta manntalsþing var háð.

10. gr.

Þau eintök þinglýstra skjala, sem þinglýsingardómari heldur eftir, skulu geymd í sérstökum skjalahylkjum, og ákveður dómsmálaráðuneytið gerð þeirra.

Þegar skjali er aflýst, skal nema það úr skjalahylki og leggja það í skjalasafn dómara og síðar til annarra skjalasafna eftir því, sem lög mæla.

Með reglugerð getur dómsmálaráðherra ákveðið þann hátt um geymslu skjala, að hverri eign sé ætlað eitt hylki og séu þar lögð öll skjöl, er þá tilteknu eign varðar, og sé þessi háttur hafður annaðhvort í sumum þinglýsingaumdæmum eða öllum eftir því, sem henta þykir og fé verður til þess veitt.

11. gr.

Ef í einu og sama skjali er stofnað til fleiri réttinda en þeirra, sem skjalinu er aðallega ætlað að veita, skal athygli þinglýsingardómara sérstaklega vakin á því, annaðhvort með áritun á skjalið sjálft eða með undirstrikunum í texta skjalsins, til hvaða réttinda þinglýsingin eigi að taka.

12. gr.

Nú gefur veðhafi samkvæmt veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi eftir veðrétt sinn að nokkru eða öllu leyti (veðbandsleysing) eða hann samþykkir nýja veðsetningu eða tilfærslu á veðrétti sínum (veðleyfi) eða hann gefur einhverjar áþekkar yfirlýsingar vegna veðréttar síns. Verður þá slíkum yfirlýsingum ekki þinglýst, nema sjálft veðbréfið sé afhent með áritun um veðbreytinguna ásamt endurríti af henni, ritaðri á löggiltan skjalapappír, eða veðbréfið sé sýnt þinglýsingardómara um leið og slík yfirlýsing er afhent til þinglýsingar, svo að hann geti gengið úr skugga um, að hennar sé nægilega getið í veðbréfinu sjálfu.

Undanþegnir ákvæði 1. málsg. eru bankar, sparisjóðir og opinherir aðilar.

13. gr.

Nú er kaupmáli, sem varðar skrásetta bifreið, afhentur til skrásetningar hjá borgarfégeta í Reykjavík, og skulu þá samrit og endurrit eða tvö endurrit, rituð á þinglýsingapappír, fylgja þeim kaupmála. Þegar slíkur kaupmáli hefur verið skrásettur, skal borgarfégeti senda lögreglustjóranum í Reykjavík samrit eða staðfest endurrit af kaupmálanum og skal lögreglustjóri geta hans í bifreiðabók, en samritið eða endurritið geymir hann í sérstöku skjalahylki fyrir kaupmála. Um greiðslu skrásetningargjalds fer eftir reglum 1. gr., 2. málsg.

14. gr.

Aflýsing skjals fer fram með þeim hætti, að dregið er strik yfir færslu skjalsins í þinglýsingabók og ber að geta þess, hvenær slík útstrikun fór fram og vitna til þess skjals, er heimilaði aflýsinguna. Útstrikun skal þannig gerð, að eigi séu nein vandkvæði á að lesa það síðar, er áður var skráð. Yfir texta þess eintaks af skjalinu, sem þinglýsingardómari varðveitti, skal draga lóðrétt strik og loka-kvittun eða samþykki til aflýsingar rituð á skjalið. Síðan skal rita vottorð um aflýsinguna á bæði eintök skjalsins og geta þess, hvenær hún fór fram og hvar hennar sé getið. Að svo vöxnu skal skila aðila sínu eintaki.

III. KAFLI

Um forgangsáhrif þinglýsingar og grandleysi.

15. gr.

Ekki telst skjal afhent til þinglýsingar, nema dómara séu jafnframt gefnar þær upplýsingar, sem hann óskar eftir, og lögmæt greiðsla sé innt af hendi fyrir meðferð skjalsins.

Nú sendir eða afhendir sami aðili svo mörg skjöl samtímis, að það tæki dómara eða það starfsfólk hans, sem um þinglýsingar fjallar, verulegan hluta af afgreiðslutíma þess dags að kynna sér skjöl þessi, og má þá líta svo á, að þau séu ekki afhent fyrr en í lok afgreiðslutíma þess dags, er þau bárust.

Skjöl, sem berast eftir skrifstofutíma, teljast afhent næsta dag, og eins getur dómsmálaráðuneytið ákveðið í reglugerð, að skjöl, sem ekki berast fyrr en ein klukkustund er eftir af skrifstofutíma, skuli einnig teljast afhent næsta dag.

16. gr.

Skjali er þinglýst, þegar það hefur verið fært í þinglýsingabók, en forgangsáhrif þinglýsingar teljast frá því, að skjal er afhent til þinglýsingar, sbr. þó 15. gr., 2. og 3. mgr., enda sé skjalið tækt til þinglýsingar. Nú eru tvö skjöl eða fleiri, sem ekki geta samrýmzt, afhent samtímis til þinglýsingar, og eru þau þá jafnstæð að þinglýsingargildi. Þó ganga aðfarargerðir og kyrrsetningar fyrir rétti, sem stafar af öðrum atvikum. Ef skjöl um tvær aðfarargerðir (kyrrsetningargerðir) eða fleiri eru afhent samtímis, er hin elzta þeirra rétt hæst. Nú afhendir eigandi öðrum manni eign sína og hefur áskilið sér jafnframt réttindi yfir eigninni, svo sem veðrétt eða forkaupsrétt, og gengur þá sá réttur fyrir réttindum, sem yngri eigandinn kann að stofna til handa öðrum mönnum, ef heimildarskjal yngra eigandans ber með sér áskilnaðinn um rétt eldra eigandans og skjalið, sem gefur þetta til kynna, er afhent í síðasta lagi samtímis skjali því, sem heitir viðsemjanda yngra eigandans réttindum.

Um rétt hæð fjárnáms gagnvart kyrrsetningu fer eftir reglum 19. gr. laga nr. 18/1949.

17. gr.

Nú telur þinglýsingardómari sig ekki geta ákveðið, hvaða gjald eða gjöld eigi að taka fyrir skjal, sem afhent hefur verið til þinglýsingar, án samráða við fjárnámsráðuneytið. Skal hann þá færa skjalið til bráðabirgða í þinglýsingabók og geta

þess, að færslan sé eigi endanleg. Jafnskjótt og svar ráðuneytisins hefur horizt dómara, tilkynnir hann þeim, er skjalið afhenti, með tryggilegum hætti um úrlausn ráðuneytisins um gjöld. Ef gjöldin eru greidd samkvæmt þessu innan tveggja vikna frá því, að tilkynning var send aðila, skal dómari bóka í þinglýsingabók, að færslan sé endanleg, enda teljast forgangsáhrif þinglýsingar þá frá því, er skjal var afhent til þinglýsingar. Að öðrum kosti dregur dómari strik yfir færslu skjals í þinglýsingabók, og falla þá brott áhrif þinglýsingarinnar.

18. gr.

Nú er efni skjals fært ranglega í þinglýsingabók, láðst hefur að færa skjalið í þinglýsingabók innan frests þess, er greinir í 7. gr., 2. málsg., eða skjal, sem samrýmist ekki öðru skjali, er fyrr barst til þinglýsingar, er fært í þinglýsingabók á undan því. Er þá kostur að kveða svo á með dómi, að réttur sá, er skjal þetta veitir, skuli víkja fyrir rétti, sem síðar er þinglýst og styðst við samning, enda sé réttthafi grandlaus um þessi atvik. Skilyrði þessa eru:

- a. að yngra réttthafanum væri bakað óverðskuldað tjón, ef hann hlyti að þoka, og
- b. að tjónið yrði þeim réttthafa, ef hann þyrfti að vægja, miklum mun bagalegra en hinum eldra eða leiða mundi til verulegra raskana á síðar þinglýstum réttindum, ef réttur sá, er mistök urðu um, gengi fyrir.

19. gr.

Með grandleysi er í lögum þessum átt við það, að réttthafi eftir samningi eða löggerningi hvorki þekki eða ætti að þekkja hin óþinglýstu réttindi.

IV. KAFLI

Þinglýsing, er varðar fasteignir.

1. Skilyrði þess, að skjali verði þinglýst.

a. Efni þess og form.

20. gr.

Skjali, sem snertir fasteign, skal þinglýsa í umdæmi því, sem eignin er í.

21. gr.

Afsali verður ekki þinglýst sem eignarheimild, ef það er háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests.

22. gr.

Afsali eða veðbréfi, sem ekki er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, verður ekki þinglýst, nema undirskriftin sé staðfest af notario publico, héraðsdóms- eða hæstaréttarlögmanni eða fulltrúum þeirra, löggiltum fasteignasala, eða tveimur vitundarvottum. Það skal skýlaust tekið fram, að útgefandi hafi ritað nafn sitt eða kannast við undirskrift sína í viðurvist þess eða þeirra, er undirskriftina staðfesta, svo og að hann hafi verið fjárráða, er hann ritaði nafn sitt. Vitundarvottar skulu geta stöðu sinnar og heimilisfangs.

Ritun undir samþykki samkvæmt 24. gr. skal staðfesta með hliðstæðum hætti.

23. gr.

Skjal, sem þinglýsa á, má vera bundið skilorði, en efni þess skal vera endanlega ákveðið. Tryggingarbréfum má samt þinglýsa, þótt eingöngu sé greind hámarksfjárhæð skuldar, er bréf á að tryggja.

b. Um þinglýsta heimild að réttindum.

24. gr.

Nú hvílir skjal á löggerningi, og verður það þá eigi fært í fasteignabók, ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign þann veg, er í skjali greinir, eða hann skortir skriflegt samþykki þess, er slíkrar heimildar nýtur, sbr. þó 52. gr., 3. málsg.

Aðfarargerð og kyrrsetningargerð í eign verður samt þinglýst, þótt gerðarþola skorti þinglýsta heimild til eignarinnar. Afsal, er stafar frá nauðungaruppboði, verður og fært í fasteignabók, þótt grundvöllur uppboðs sé veðréttur, er stofnaður var með löggerningi af þeim, sem ekki hafði eða hefur þinglýsta heimild, eða eins var ástatt um þann, er aðför var gerð hjá.

Skiptaafsali fyrir eign verður ekki þinglýst, ef sá, er afsalið tjáir hafa átt eignina, er ekki þinglýstur eigandi hennar, en þetta gildir þó ekki um skiptaafsal samkvæmt nauðungaruppboði.

Dómi um réttindi til fasteignar verður ekki þinglýst, nema hann bindi þann, er nýtur þinglýstrar heimildar að eign, enda mæli lög ekki öðrum orðum.

25. gr.

Þinglýsta eignarheimild hefur sá, er þinglýsingabók nefnir eiganda á hverjum tíma. Sama er um þann, er færir sönnur á, að eignarréttur hafi flutzt til sín vegna andláts eiganda. Um þinglýsta heimild að öðrum réttindum gilda hliðstæðar reglur.

Nú skipta erfingjar búi einkaskiptum og þinglýsa skiptagjörð eða yfirlýsingu um, að fasteign hafi orðið eign þeirra eða einhvers þeirra, og er það nægileg eignarheimild fyrir þá, sbr. þó 3. málsg. 24. gr. Ef maki situr í óskiptu búi, er nægilegt að þinglýsa leyfi skiptaráðanda til búsetu.

Nú er eign seld á nauðungaruppboði eða lögð út veðhöfum, og skal þá uppboðsráðandi gera ráðstafanir til þess, að um það sé getið á blaði fasteignar í fasteignabók. Hliðstæð skylda hvílir á skiptaráðanda við upphaf gjaldþrotaskipta og opinberra skipta á búi og við upphaf nauðasamninga. Fyrir færslu slíkra tilkynninga skal ekki greiða þinglýsingargjald.

26. gr.

Sá, sem hefur þinglýsta eignarheimild að eign, nýtur einnig slíkrar heimildar að einstökum hlutum hennar, þ. á m. byggingum, sem reistar hafa verið eða reistar verða á eigninni, nema fasteignabók nefni annan rétthafa.

Nú er þinglýst gögnum, er veita öðrum eignarrétt að byggingu en lóðareiganda, og skal þá ætla byggingu sérstakt blað í fasteignabók.

Erfðafesturétti og öðrum varanlegum afnotarétti skal velja sérstakt blað í fasteignabók. Sá, sem nýtur heimildar að slíkum rétti, telst einnig hafa heimild að byggingum, sem standa á landi því, er leiguréttur tekur til, nema annars sé getið.

2. Leiðrétting á röngum færslum. Bráðabirgðavernd réttinda.

27. gr.

Nú verður dómari þess áskynja, að færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella, og skal hann þá bæta úr. Ef ætla má, að tilteknir aðilar hafi hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistakanna, skal dómariinn skýra þeim frá málavöxtum, ef gerlegt er, í ábyrgðarbréfi eða með jafntrygglegum hætti.

Nú staðhæfir maður, að færsla í fasteignabók sé efnislega röng og horfi sér til réttarspjalla, og er honum þá kostur að fá þinglýst kröfu sinni um leiðréttingu, ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni, að mati dómara, eða setur tryggingu eftir því, sem dómari kveður á um. Ef hann færir ekki sönnur fyrir staðhæfingu sinni innan frests, sem dómari setur honum, skal athugasemdin strikuð út í fasteignabókinni.

28. gr.

Ef mál, sem varðar réttindi yfir fasteign, er sótt fyrir dómstóli, getur dómurinn ákveðið með úrskurði, að stefnunni eða útdrætti úr henni megi þinglýsa. Nú synjar dómari þessa, og má þá kæra þá úrlausn til Hæstaréttar samkv. reglum II. kafla laga nr. 57/1962.

Nú er málið hafið, eða dómur gengur sóknaraðila eigi í vil um heimt eða viðurkenningu réttinda yfir fasteigninni. Skal þá strika út athugasemd um stefnu í fasteignabókinni að beiðni varnaraðila eða annarra, er hagsmuna hafa að gæta, þá er mál hefur verið hafið, áfrýjunarfresti lýkur án áfrýjunar eða dómur æðsta dómstigs hefur gengið um málið.

3. Hvaða réttindi séu háð þinglýsingu og að hverju marki.

29. gr.

Réttindum yfir fasteign skal þinglýsa, til þess að þau haldi gildi gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars réttihafa að eign.

Samningur eða réttargerð, er skuldheimtumenn byggja á, fá ekki hrundið eldri óþinglýstum rétti, sem háður er þinglýsingu, nema gögnum þessum sé þinglýst sjálfum, ef þinglýsingar er þörf, enda sé réttihafi eftir samningi grandlaus um rétt þann, er hrinda á.

30. gr.

Nú er veðbréfi þinglýst, og þarf þá ekki að þinglýsa framsali veðbréfs eða gerningi (gerð), sem varðar annars konar yfirfærslu á réttindum að því. Sama er um veðsetningu veðbréfs, þegar til hennar er stofnað með því að setja bréfið að handveði.

31. gr.

Stofnun afnotaréttar og framsal á afnotarétti er ekki háð þinglýsingu:

1. Ef afnotatími er 12 mánuðir hið lengsta eða fært er að segja upp samningi með fyrirvara, sem eigi sé lengri en 3 mánuðir, miðað við almennan fardag, enda varði samningur íbúðarhúsnæði.
2. Ef afnotatími er eigi lengri en 2 ár eða heimilt er að segja upp samningi með fyrirvara, er eigi sé lengri en 6 mánuðir, enda varði samningur atvinnuhúsnæði. Afnotasamningar, er lúta ákvæðum lagasetningarinnar um ábúð jarða, eru ekki háðir þinglýsingu.

Fyrirframgreiðsla á leigu fyrir lengri tíma en eitt ár og lækkun á leigu frá því, er segir í þinglýstum samningi, eru háð þinglýsingu, enda sé þessara atvika ekki sérstaklega getið í þinglýstum samningi.

32. gr.

Réttarvernd lögveðréttinda er ekki háð þinglýsingu, nema lög skilji annað til. Réttarvernd eignarnámsgerða er hins vegar háð þinglýsingu. Sama er um réttindi, sem fengin eru fyrir hefð.

4. Réttaráhrif þinglýsingar.

a. Gildi þinglýstra gerninga. (Gildisáhrif þinglýsingar).

33. gr.

Sá, er hlýtur réttindi með samningi við þinglýstan eiganda að eign, þarf ekki að sæta þeirri mótbáru, að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt, ef hann er grandlaus um ógildisatvikið, er hann öðlaðist réttindin.

Mótbára, er lýtur að því, að skjal samkvæmt 1. málsgrein sé falsað eða fengið með beitingu slíkrar nauðungar, er í 28. gr. laga nr. 7/1936 greinir, glatast þó ekki. Sama er um þá mótbáru, að skjal sé ógilt vegna lögræðisskorts útgefanda fyrir æsku.

Nú er þinglýst skjali, sem ógilt er að lögum. Ef annmarkinn eyðist síðar, er ekki þörf nýrrar þinglýsingar, en forgangsáhrif þinglýsingar teljast þá frá því, að annmarkanum létti.

b. Heimildaráhrif þinglýsingar.

34. gr.

Leiga, afgangur og aðrar greiðslur verða inntar til þeirra, sem heimild hafa eftir þinglýsingabók til að veita þeim móttöku, svo að bindandi sé, enda sé greiðandi grandlaus um, að viðtökuheimild hafi síðar horfið á hönd öðrum manni. Hliðstæðu gegnir um uppsagnir og svipaðar aðgerðir.

Um afborgun af veðskuldabréfi og aðgerðir út af því fer samkvæmt sérreglum um viðskiptabréf.

5. Brottfall þinglýsingar.

a. Tímabundið gildi þinglýsingar.

35. gr.

Nú er þinglýst hafti eða kvöð á eign, og er þeim ekki ætlað að vera ævarandi. Falla þá brott þau áhrif, er greinir í 16. gr., þegar liðin eru 30 ár frá því, að haftinu var þinglýst, enda sé því ekki þinglýst að nýju, áður en frestur þessi er úti, sbr. þó 36. og 37. gr.

Þinglýsing áritunar á áður þinglýst skjal slitur ekki fresti þeim, er greinir í 1. málsg. ef áritunin felur ekki í sér sérstaka viðurkenningu á tilvist haftsins. Í hækun á fjárhæð veðbréfs telst fólgin slík viðurkenning.

36. gr.

Ef skjal tekur til ákveðið tímabil, sem því er ætlað að gilda um, eða er bundið við lífstíð rétthafa, eiga ákvæði 35. gr. ekki við.

Nú er lágmarkstími um gildi skjals nefndur, og falla þá réttaráhrif þinglýsingar aldrei brott, fyrr en þremur árum eftir lok þess tíma.

Um veðbréf eyðast áhrif þinglýsingar ekki fyrr en fimm ár hið skemmsta eru liðin frá þeim degi, er skuldin átti að vera greidd að fullu samkvæmt ákvæðum bréfsins eða skuldin gat fyrst orðið eindöguð fyrir uppsögn af hendi kröfuhafa, en gæla verður þó ávallt ákvæða 1. málsg. 35. gr.

37. gr.

Áhrif þinglýsingar á veðrétt, er stofnast fyrir fjárnám, lögtak eða svipaðar réttargerðir, falla ekki brott, fyrr en full fimm ár eru liðin frá því, að réttargerðinni var þinglýst. Áhrif þinglýsingar um kyrrsetningargerð og lögbanns eyðast tveimur árum eftir að réttargerðinni eða dómsúrlausn um gildi hennar var þinglýst.

Ákvæði 1. málsg. koma ekki til greina, ef þinglýst er tilkynningu frá rétthafa, áður en frestur er úti, um, að haftið sé eigi niður fallið. Frá þeirri tilkynningu eða nýrri þinglýsingu hefjast nýir frestir, jafnlangir hinum fyrsta, frá síðustu þinglýsingu á undan að telja.

38. gr.

Dómari fylgist með því eftir föngum, hvort réttaráhrif tiltekinnar þinglýsingar séu fallin brott, og ber honum að má haftið úr fasteignabók, ef því er að skipta, að eigin frumkvæði. Sama máli gegnir, ef rétti er bersýnilega lokið. Dómari skal þó jafnan senda rétthafa sérstaka tilkynningu um væntanlega afmáningu, svo að rétthafa sé kostur að varna því, að áhrif þinglýsingar eyðist.

Nú eru horfur á, að eignarhafti, sem þinglýst hefur verið fyrir tuttugu árum hið skemmsta, sé lokið, og getur þá dómari að beiðni eiganda gefið út áskorun, sem birta skal þrisvar sinnum í Lögbirtingablaðinu, til væntanlegra rétthafa um að halda fram rétti sínum innan fjögurra mánaða frá síðustu birtingu áskorunar. Ef

gerlegt er, skal sérstök tilkynning send í ábyrgðarbréfi þeim, er fasteignabók nefnir rétthafa. Gefi enginn sig fram, skal afmá eignarhaftið.

Nú er eignarhaft máð ranglega, og skal þá beita reglum 18. gr. eftir því sem við á.

Ef miða skal frest eftir 35.—37. gr. við þinglýsingu skjals, skal miða við færsludag í þinglýsingabók.

b. Aflýsingar.

39. gr.

Eignarhafti skal aflýsa, þegar þinglýst er sönnun fyrir brottfalli þess eða skjal er afhent með yfirlýsingu rétthafa um að því megi aflýsa.

Veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi verður þó ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft.

Þegar þinglýst skjal hefur verið ógilt með dómi, má þó aflýsa því, ef lagt er fram endurrit af dóminum með áritaðri beiðni dómhafa um aflýsingu.

Nú er veðsett fasteign seld á nauðungarupphóði eða lögð út veðhafa til eignar, án þess að síðari veðhafar hafi fengið greiðslu úr fjárhæð þeirri, er fasteignin var seld eða lögð út fyrir, og skal þá má úr þinglýsingabók slík veðréttindi, þegar þinglýst er uppboðsafsali eða útlagningu, sem ber það með sér, að þau séu niður fallin. Til þess að slík veðskjöl verði máð úr þinglýsingabók, þarf ekki að afhenda þau, en geta skal þinglýsingardómari þess með áritun á það eintak skjalsins, er hann varðveitti, hvers vegna það hafi verið afmáð.

Ef sönnur þær, sem aflýsingarbeiðandi ber fyrir sig, eru ekki metnar fullnægjandi, skal synja um aflýsingu.

V. KAFLI

Þinglýsing um skip, 5 smálestir og stærri, og skrásett loftför.

40. gr.

Stofnun og vernd eignarréttar og eignarhafta á skipi, sem er 5 smálestir eða stærra, eða hluta slíks skips, lýtur reglunum um fasteignir, eftir því sem við verður komið. Hliðstæðar reglur gilda um skrásett loftför.

Nú er rétthöfum í fasteign veitt sérstakt hagræði í lögum við heimt krafna sinna, og njóta þá slíkir rétthafar í eignum þeim, er 1. málsgr. tekur til, hliðsetts hagræðis.

41. gr.

Þinglýsing skjala, er varða skip 5 smálestir eða stærra, svo og skrásett loftfar, skal fara fram þar í umdæmi, sem skipið eða loftfarið er skráð. Ákvæði 5. og 6. gr. laga nr. 66/1963 halda þó gildi sínu eftir því sem við á.

42. gr.

Til nafnbreytingar og flutnings á skrásettu skipi, 30 smálesta eða stærra, þarf samþykki þeirra, sem eiga þinglýst réttindi yfir því. Sama gildir um skrásett loftför. Nafnbreytingu og flutning skips frá 5 allt að 30 smálestum skal dómari tilkynna óbeinum rétthöfum í skipinu, ef þeir eru kunnir. Tilkynningu um flutning annast dómari í þinglýsingaumdæmi því, sem skip er flutt úr.

Nú er skrásett flugfar eða skip, er þessi kafli laganna tekur til, flutt á milli umdæma. Skal þá þinglýsingardómari senda dómara í umdæmi því, sem flytja á í, staðfest endurrit af öllum þinglýstum skjölum, sem í gildi eru um skipið eða loftfarið, og enn fremur eignar- og veðbókarvottorð. Ber dómaraþingum í hinu nýja umdæmi að færa skjölin í skipabók sína eða loftfarabók innan frests þess, er greinir í 7. gr., 2. málsgr.

Fyrir þinglýsingu samkvæmt 2. málsgr. greiðist ekkert gjald.

Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips eða loftfars milli umdæma, sbr. 35.—37. gr.

VI. KAFLI

Þinglýsing um skráningarskyld skip, sbr. lög nr. 17/1948, minni en 5 smálestir, og skrásettar bifreiðar.

43. gr.

Skjali, er varðar skrásett, skráningarskyld skip minna en 5 smálestir, svo og skrásetta bifreið, skal þinglýst þar, sem skipið eða bifreiðin er skráð.

Eignarheimild fyrir skráningarskyldu skipi, sem er innan við 5 smálestir, og eignarheimild fyrir bifreið þarf ekki að þinglýsa, heldur skal eignarheimild sú, sem greind er í skipaskrá eða bifreiðaskrá, talin nægur grundvöllur undir þinglýsingu skjala frá þeim, er þar eru skráðir eigendur. Ef útgefandi skjals er ekki skráður eigandi, skal vísa skjali frá þinglýsingu, nema fyrir liggi skriflegt samþykki hins skráða eiganda með staðfestri undirritun hans að hætti 22. gr.

Hvers konar eignarhafti í skráningarskyldu skipi og bifreið skal þinglýsa til þess, að það hafi gildi gagnvart þeim, sem í grandleysi gera samning við eigendur þeirra, og gagnvart skuldheimtumönnum.

Veðbréf í eignum þessum skulu afhent til þinglýsingar með sama fresti og greinir í 1. málsgr. 48. gr., og skal undirskrift og lögræði útgefanda svo og rétt dagsetning staðfest að hætti 22. gr.

44. gr.

Veðbréf í skráningarskyldu skipi minna en 5 smálestir og í bifreið skal máð úr þinglýsingabók, þegar liðin eru 15 ár frá þinglýsingu bréfsins, enda hafi dómaramum ekki borizt tilkynning til þinglýsingar innan þessa frests um, að bréfið sé enn í gildi. Að öðru leyti gilda ákvæði 36. og 37. gr.

45. gr.

Nú er skráð skráningarskyld skip innan 5 smálesta eða skrásett bifreið flutt á milli skráningarumdæma. Skal þá þinglýsingardómari senda skráningarvaldsmanni í umdæmi því, sem flytja á í, staðfest endurrit af þeim þinglýstu skjölum, sem í gildi eru um eignir þessar, og staðfest endurrit af eignarheimild svo og eignar- og veðbókarvottorð. Ber dómaramum í hinu nýja umdæmi að færa skjölin í bækur réttar.

Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips eða bifreiðar, sbr. 35.—37. gr.

Dómari í skráningarumdæminu fyrra sendir óbeinum rétthöfum, ef þeir eru kunnir, tilkynningu um flutning skips eða bifreiðar milli umdæma.

46. gr.

Af ákvæðum IV. kafla laga þessara gilda um eignir þær, sem þessi kafli fjallar um, 21.—23. gr., 25. gr. og, eftir því sem við á, ákvæði 27.—28. gr. og 29. gr., 2. málsgr. og 30.—39. gr. (sbr. þó 44. gr.).

VII. KAFLI

Þinglýsing, er varðar lausafé almennt, þ. á m. skip, sem ekki eru skráningarskyld, svo og skip og bifreiðar, sem ekki hafa verið skrásett.

47. gr.

Skjali, sem varðar lausafé, þ. á m. skip, sem ekki er skráningarskyld, skal þinglýsa á heimavarnarþingi eiganda þeirra eigna, sem haft er fellt á, eða þess,

er hlíta verður takmörkun á rétti. Eigi hann ekki varnarþing hérlendis, má þinglýsa skjalinu í Reykjavík.

Nú er skrásett firma eða félag eigandi muna, og skal þá þinglýsa skjali, er þá varðar, í því þinglýsingaumdæmi, sem þau eru skrásett. Ef önnur félög eru eigendur muna, skal þinglýsa skjali á varnarþingi formanns félagsstjórnar. Ef um sérstaka sameign er að ræða, skal þinglýsa skjali á varnarþingi þess, sem er í fyrirsvari fyrir sameigninni, ella á varnarþingi allra sameigenda.

Nú flytur eigandi úr þinglýsingaumdæmi eða eigendaskipti verða að eign, og má þá þinglýsing fara fram að nýju, en hún er ekki nauðsynleg.

Af ákvæðum IV. kafla laga þessara gilda 22.—23. gr., 29. gr., 2. málgr. og 30.—39. gr. (sbr. þó 48. gr.) eftir því, sem við á.

48. gr.

Veðbréf, sem veitir sjálfsvörzluveð í lausafé, þ. á m. skipi, sem ekki er skráningarskyld, skal afhent dómara til þinglýsingar innan þriggja vikna frá því að það var gefið út, ef í kaupstað er eða þinghá, þar sem dómari sá, er fjalla á um þinglýsinguna, hefur skrifstofu, ella innan fjögurra vikna. Auk staðfestingar á undirritun og lögræði útgefanda að hætti 22. gr. skal einnig votta, að dagsetningin sé rétt.

Þinglýsing er forsenda þess, að veðbréf haldi gildi gagnvart rétthöfum samkvæmt samningum, sem gerðir eru í grandleysi við eiganda veðsins um veðsetta lausafjármuni, og gagnvart skuldheimtumönnum.

Ef þinglýsing fer ekki fram innan frests þess, er grein þessi tekur til, hefur veðbréfið ekki gildi gagnvart aðiljum þeim, sem getur í 2. málsgrein.

Veðbréf, sem veitir sjálfsvörzluveð í tilteknum lausafjármunum, skal máð úr þinglýsingabók, þegar tíu ár eru liðin frá þinglýsingu bréfsins, hafi dómara ekki innan þessa frests borizt tilkynning til þinglýsingar um, að bréfið sé enn í gildi. Að öðru leyti gilda ákvæði 36. og 37. gr.

Réttaráhrif þinglýsingar á veðsetningu viðskiptabréfs gagnvart grandlausum framsalshöfum að bréfinu er háð áritun á bréfið sjálft um veðsetninguna.

VIII. KAFLI

Bótaákvæði.

49. gr.

Nú hlýtur maður tjón, sem telja verður sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingadómara, en bótakrefjandi á sjálfur ekki sök á því, og á hann þá rétt á bótum úr ríkissjóði, ef tjónið stafar af því:

- a. að hann hefur treyst þinglýsingarvottorði dómara, sbr. 9. gr., eða vottorði dómara um efni þinglýsingabóka (veðbókarvottorði), enda sé aðili grandlaus.
- b. að skjali, sem borizt hefur til þinglýsingar, hefur ekki verið þinglýst, eða þinglýst of seint.
- c. að skjal verður að þoka fyrir síðar þinglýstu skjali samkvæmt 18. gr.
- d. að heimildarskjali, sem greint er í 2. málgr. 33. gr., er þinglýst og aðili hefur gert samning um fasteign, skrásett loftfar og skip, 5 smálestir eða stærra, í trausti þess, að skjalið væri gilt.

50. gr.

Mál til bóta eftir 49. gr. skal höfða á hendur ríkissjóði innan 6 mánaða frá því að aðila varð kunnugt eða gat orðið kunnugt um tjón sitt. Bætur samkvæmt þessari grein geta aldrei farið fram úr kr. 100 000.00, að því er hvert einstakt bótamál varðar.

IX. KAFLI Gildistaka o. fl.

51. gr.

Nú fer maður með eignarumráð að tiltekinni eign við gildistöku laga þessara, en þinglýstri eignarheimild hans er nokkuð áfátt. Er honum þá rétt að snúa sér til þinglýsingardómara á varnarþingi eignar með yfirlýsingu um, að hann sé eigandi eignarinnar. Skilyrði þess, að hann fái óskoraða eignarheimild á grundvelli yfirlýsingarinnar, eru þessi:

- a. að hann hafi í höndum heimildarskjal, sem áfátt er og þinglýst hefur verið a. m. k. 5 árum áður en heimildar þessarar er neytt eða
- b. hafi í höndum heimildarskjal frá manni, sem fengið hefur slíku skjali þinglýst fyrir 5 árum hið skemmsta.

Nú telur dómari, að skilyrðum þessum sé fullnægt, og gefur hann þá út áskorun til réttihafa um að halda fram rétti sínum innan fjögurra mánaða frá síðustu birtingu áskorunar, að viðlögðum réttarmissi. Áskorun þessi skal birt þrisvar í Lögbirtingablaðinu á kostnað beiðanda. Ef enginn gefur sig fram innan frests þessa, skráir þinglýsingardómari athugasemd í þinglýsingabók um, að eignarheimild sé ekki áfátt.

Nú brestur manni þinglýsta eignarheimild og jafnframt skilríki fyrir réttindum sínum, og skal þá með farið samkv. 220. gr. laga nr. 85/1936, ef réttindin varða þar greind verðmæti eða skrásett loftför.

52. gr.

Nú er stofnað að fullu fyrir gildistöku laganna til réttinda yfir fasteign, skrángarskyldu skipi, skrásettri bifreið eða loftfari og hefðu réttindin haldið gildi sínu gagnvart þriðja manni án þinglýsingar eftir eldra rétti, og eru þau þá gild með sama hætti til 1. janúar 1967.

Reglum 22. og 24. gr., sbr. 43. og 48. gr. laganna verður ekki beitt um skjöl, sem gefin eru út fyrir gildistöku þeirra.

Nú er húseign án þinglýstra lóðarréttinda vegna þess, að af sérstökum ástæðum vill lóðareigandi ekki gera tímabundinn afnota- eða leigusamning um lóðina, og skal þá ákvæðum 1. og 3. málsg. 24. gr. laganna ekki beitt um skjöl, sem slíkar húseignir varða. 51. gr. laganna tekur ekki til slíkra eigna.

1. málsg. 33. gr. og d-liður 49. gr. taka aðeins til skjala, sem þinglýst er eftir gildistöku laga þessara og ekki gilda sérstakar undantekningar um.

53. gr.

Skjöl, sem þinglýst er fyrir 1. janúar 1935, skal ekki má úr þinglýsingabók eftir 35. gr., sbr. 38. gr., fyrir 1. janúar 1967.

Skjöl þau, er greinir í 37. gr., 44. gr. og 48. gr. og þinglýst er fyrir gildistöku laganna, skulu ekki máð úr þinglýsingabók fyrir 1. janúar 1971.

Á næstu 5 árum eftir gildistöku laganna skulu þinglýsingardómarar rannsaka grandgæfilega þinglýsingabækur til úrlausnar um réttindi, sem kunna að hafa glatað gildi sínu. Um réttindi, sem bersýnilega eru fallin brott, fer samkv. 38. gr., 1. málsg. Ef vafi er um gildi einstakra réttinda, ber dómara að leita upplýsinga hjá réttum aðilum. Honum er og kostur að beita ákvæðum 2. málsg. 38. gr. eftir því, sem við á.

Þinglýsingabækur þær, sem færðar eru við gildistöku laganna, skal nota, unz dómsmálaráðuneytið skipar fyrir um nýjar bækur. Þegar nýjar þinglýsingabækur eru teknar í notkun, skal ekki færa í þær réttindi, sem bersýnilega eru niður fallin.

54. gr.

Dómsmálaráðuneytið setur í reglugerð ákvæði um framkvæmd laga þessara, m. a. um þinglýsingapappír, útlit skjala og efni, endurrit skjala, um geymslu skjala,

fyrirkomulag þinglýsingabóka og færslu þeirra, um þinglýsingavottorð, og að hverju marki almenningi sé kostur að kynna sér efni þinglýsingabóka. Enn fremur skal kveða nánar á um birtingu skjala, sem sætt hafa færslu í þinglýsingabækur.

55. gr.

Við gildistöku laga þessara falla úr gildi lög um þinglýsing skjala og aflýsing nr. 30 7. maí 1928, 7. gr. veðlaga nr. 18 4. nóv. 1887, lög nr. 64 4. júlí 1942, 3. málsgr. 3. gr. laga nr. 98 23. des. 1961, lög nr. 11 25. febr. 1957, lög nr. 65 13. marz 1957 og 3. og 4. gr. siglingalaga nr. 66/1963.

56. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1965.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið af þeim prófessor Ármanni Snævarr háskólarektor og Ólafi A. Pálssyni borgarfégeta. Var frumvarpið upphaflega lagt fyrir Alþingi 1958—1959, og fylgdu því þá ýtarlegar athugasemdir. Frumvarpið var á ný flutt á síðasta Alþingi, en hlaut ekki afgreiðslu. Er frumvarpið nú flutt enn á ný, og er það nær óbreytt frá því það var fyrst lagt fram. Breytt hefur þó verið orðalagi í 2. málsgr. 1. gr. vegna breyttrar skipunar borgarfégetaembættisins í Reykjavík, breytt orðalagi í upphafi 2. málsgr. 6. gr., fellt niður orðið „útlagning“ í 2. málsgr. 24. gr. og breytt tímamörkum í 1. málsgr. 52. gr. og 1. og 2. málsgr. 53. gr. Loks hefur nokkrum lagatiltvitnunum verið breytt í samræmi við nýrri löggjöf.