1978 nr. 39 10. maí
Þinglýsingalög

Tóku gildi 1. janúar 1979. *Breytt með:* L. 63/1988 (tóku gildi 1. jan. 1989). L. 85/1989 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 31/1990 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 20/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 90/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 91/1991 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 6/1992 (tóku gildi 1. júlí 1992). L. 37/1993 (tóku gildi 1. jan. 1994). L. 45/2000 (tóku gildi 1. jan. 2001; komu til framkvæmda skv. fyrirmælum í 13. gr.). L. 69/2008 (tóku gildi 1. júní 2008, birt í Stjtíð. 13. júní 2008). L. 83/2008 (tóku gildi 1. jan. 2009 nema 22. gr. sem tók gildi 20. júní 2008). L. 77/2010 (tóku gildi 1. júlí 2010). L. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011). L. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011). L. 117/2016 (tóku gildi 1. jan. 2018 nema 52., 53., 75., 76. og 79.–81. gr. sem tóku gildi 28. okt. 2016). L. 151/2018 (tóku gildi 1. apríl 2019 nema 16. og 18. gr. sem tóku gildi 9. jan. 2019). L. 161/2019 (tóku gildi 4. jan. 2020). L. 25/2020 (tóku gildi 1. apríl 2020). L. 82/2020 (tóku gildi 21. júlí 2020). L. 85/2020 (tóku gildi 21. júlí 2020). L. 125/2020 (tóku gildi 4. des. 2020). L. 37/2021 (tóku gildi 19. maí 2021 nema 1. og 7. gr. sem giltu afturvirkt frá 1. febr. 2021 og b- og c-liður 4. gr. og 5. gr. sem giltu afturvirkt frá 6. jan. 2021). L. 36/2022 (tóku gildi 1. júlí 2022, sbr. l. 11/2026). L. 11/2026 (tóku gildi 5. mars 2026; um lagaskil sjá 68. gr. og brbákv.).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **dómsmálaráðherra** eða **dómsmálaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

I. kafli. [Þinglýsingarstjórar.][1)]

[1)] *L. 85/1989, 1. gr.*

■ 1. gr.

□ [Sýslumenn eru þinglýsingarstjórar, hver í sínu umdæmi.][1)]

[1)] *L. 85/1989, 2. gr.*

■ 2. gr.

□ [Þinglýsingarstjóri][1)] skal ekki greiða úr, hvort skjali skuli þinglýst, [ef hann er vanhæfur samkvæmt stjórnsýslulögum].[2)] Þó ber [þinglýsingarstjóra][1)] jafnan að hlutast til um aðgerðir, sem nauðsynlegar eru til að varna réttarspjöllum.

□ [Fulltrúi sýslumanns][1)] getur leyst úr þinglýsingarmáli, þótt [þinglýsingarstjóra][1)] bagi þau atvik er í 1. mgr. greinir.

[1)] *L. 85/1989, 3. gr.* [2)] *L. 37/1993, 36. gr.*

■ 3. gr.

□ [Bera má úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu samkvæmt lögum þessum undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Heimild til þess hefur hver sá sem á lögvarðra hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra. Úrlausnin skal borin undir dóm áður en fjórar vikur eru liðnar frá henni ef þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur, en ella áður en fjórar vikur eru liðnar frá þeim tíma er hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um hana.

□ Nú ber aðili úrlausn þinglýsingarstjóra undir dóm og skal þá skrá um það athugasemd í þinglýsingabók.

□ Sá er bera vill úrlausn um þinglýsingu skv. 1. mgr. undir dóm skal afhenda þinglýsingarstjóra skriflega tilkynningu um það. Skal þar greina úrlausn þá sem borin er undir dóm, kröfu um breytingar á henni og rökstuðning fyrir kröfunni. Þinglýsingarstjóri skal afhenda hlutaðeigandi staðfest ljósrit gagna og endurrit úr þinglýsingabók svo fljótt sem við verður komið. Sá sem bera vill úrlausn þinglýsingarstjóra undir dóm skal án tafar afhenda héraðsdómara málsgögn. Heimilt er þinglýsingarstjóra að senda héraðsdómara athugasemdir sínar um málefnið. Héraðsdómari skal kveða upp rökstudd an úrskurð svo fljótt sem kostur er og ekki síðar en þremur vikum eftir að honum bárust málsgögn.

□ Ef annar en þinglýsingarbeiðandi vill bera úrlausn um þinglýsingu undir dóm skv. 1. mgr. skal þinglýsingarstjóri tilkynna það þinglýsingarbeiðanda og eftir atvikum öðrum þeim er hagsmuni kunna að eiga og gefa þeim kost á að koma á framfæri skriflegum kröfum sínum og athugasemdum. Að því búnu tekur héraðsdómari málið til úrskurðar og kveður upp rökstuddan úrskurð innan frests þess sem greinir í 3. mgr. Ef héraðsdómari telur mál sérstaklega umfangsmikið getur hann ákveðið að fram fari munnlegur málflutningur um ágreiningsefnið áður en það er tekið til úrskurðar.

□ Úrskurður héraðsdómara um úrlausn þinglýsingarstjóra sætir kæru til [Landsréttar][1)] samkvæmt almennum reglum um kæru í einkamáli. Skal úrskurður kærður áður en tvær vikur eru liðnar frá uppsögn hans ef kærandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur, en ella áður en tvær vikur eru liðnar frá þeim tíma er hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um úrskurðinn.

□ [Úrskurðir Landsréttar um atriði sem talin eru upp í 1. mgr. 167. gr. laga um meðferð einkamála sæta kæru til Hæstaréttar. Þá er unnt að óska eftir leyfi Hæstaréttar til að kæra til réttarins úrskurði Landsréttar í kærumálum samkvæmt þessum kafla sem fela í sér lokaákvörðun um ágreiningsefnið.][1)][2)]

[1)] *L. 117/2016, 22. gr.* [2)] *L. 6/1992, 1. gr.*

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.

□ [Um þinglýsingu með rafrænni færslu fer eins og greinir í 1. mgr. eftir því sem við á.][1)]

[1)] *L. 151/2018, 1. gr.*

■ 5. gr.

□ Sá, sem beiðist þinglýsingar, skal afhenda [þinglýsingarstjóra][1)] skjal í tvíriti, frumriti og samriti eða endurriti. Það eintak, sem [þinglýsingarstjóra][1)] er ætlað, skal vera ritað á haldgóðan pappír, sem [ráðuneytið][2)] hefur löggilt í þessu skyni. [Einnig er heimilt að þinglýsa með rafrænni færslu.][3)]

□ Ef skjal, sem þinglýsa á, er ritað á erlendu máli, getur [þinglýsingarstjóri][1)] krafist þess, að því fylgi íslensk þýðing, rituð á löggiltan þinglýsingapappír og gerð af löggiltum skjalaþýðara, sé þess kostur.

□ Vegna breytinga á vörslu þinglýsingaskjala má með reglugerð setja önnur fyrirmæli um gerð skjala og tölu eintaka, sem afhenda skal til þinglýsingar.

□ [Rafræn þinglýsingarfærsla skal staðfest með fullgildum rafrænum hætti.

□ Ráðherra er heimilt að setja reglugerð[4)] um framkvæmd þinglýsinga [og aflýsinga][5)] með rafrænni færslu, m.a. um rafrænt öryggi, vottun, tímastimplanir, auðkenni, innsigli, greiðslu og önnur atriði sem varða framkvæmd og kröfur til þinglýsinga [og aflýsinga][5)] með rafrænni færslu.][3)]

[1)] *L. 85/1989, 5. gr.* [2)] *L. 126/2011, 80. gr.* [3)] *L. 151/2018, 2. gr.* [4)] *Rg. 360/2019, sbr. 1082/2020, 278/2021, 851/2021, 297/2023 og 494/2024.* [5)] *L. 161/2019, 1. gr.*

■ 6. gr.

□ Öll skjöl, sem afhent eru til þinglýsingar, skulu færð í dagbók. [Sama gildir um skjöl sem afhent eru til aflýsingar þar sem dagbók er haldin í tölvu.][1)] Dagbók skal þannig úr garði gerð, að framlagning afrits úr henni geti, eftir atvikum með nauðsynlegum athugasemdum, fullnægt ákvæðum laga þessara um birtingu vikulegrar skrár yfir þinglýst skjöl, sbr. 9. gr. 3. mgr.

□ [Nú er afhent skjal til þinglýsingar og skal þá vísa því frá ef eitthvert af eftirtöldum atriðum á við:

a. skjal er afhent í röngu umdæmi,
b. fasteign er ekki skráð í þinglýsingabók . . . [2)]
c. . . . [2)]

d. skjal varðar bein eða óbein eignarréttindi að fasteign og ekki er getið [fasteignanúmers][2] hennar,

e. afmörkun lands eða lóðar er ekki í samræmi við [fasteignaskrá],[2]

f. ekki er ótvírætt við hvaða eign skjal á, hvaða aðila skjal varðar eða hvert efni þess er að öðru leyti,

g. skjalið skortir undirritun útgefanda og vitundarvotta eða annarra þeirra er skjal geta staðfest, sbr. 22. gr., sé þessa þörf,

h. skjal er aðeins afhent í einu eintaki eða samrit eða endurrit er ekki ritað á löggiltan þinglýsingapappír.][1]

□ [Skilyrði a–f-liðar 2. mgr. gilda um beiðni um þinglýsingu með rafrænni færslu.

□ Móttaka beiðni um rafræna þinglýsingu skal staðfest með rafrænum hætti.][3]

□ Að lokinni færslu skjals í dagbók, skal árita það og endurrit eða samrit þess. Áritun skal fela í sér viðurkenningu um viðtöku skjals og tilgreiningu viðtökudags [og -tíma].[3]

[1] *L. 45/2000, 1. gr.* [2] *L. 83/2008, 24. gr.* [3] *L. 151/2018, 3. gr.*

■ **7. gr.**

□ Eftir að skjal hefur verið fært í dagbók, skal [þinglýsingarstjóri][1] sannreyna, hvort nokkuð sé því til fyrirstöðu að skjalinu verði þinglýst.

□ Vísa skal skjali frá þinglýsingu, ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg, er skjalið greinir, sbr. þó 24., 25. og 51. gr. 3. mgr. Sama máli gegnir, ef þinglýsing er bersýnilega óþörf til verndar rétti, ef lesmál skjals eða aðrar áletranir eru ógreinilegar eða letri svo farið, að sérstök hætta 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 vörslu.

□ 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. 15. gr., og réttindum, 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.

□ [Þinglýsingarstjóri][1] skal greiða úr því svo fljótt sem föng eru á og eigi síðar en innan tveggja vikna frá því, að skjal barst til þinglýsingar, hvort það verði fært í þinglýsingabók. Skjal verður ekki afhent þinglýsingarbeiðanda [eða þinglýsing með rafrænni færslu staðfest],[2] 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 tryggilegan hátt.

[1] *L. 85/1989, 6. gr.* [2] *L. 151/2018, 4. gr.*

■ **8. gr.**

□ [Þinglýsingarstjórar][1] færa þessar bækur:

1. Fasteignabók um skjöl, er varða fasteignir.

2. Skipabók um skjöl, er varða öll skip, sem skrásetningarskyld eru.

3. Bifreiðabók um skjöl, er bifreiðar varða.

4. Lausafjárbók um öll skjöl, er varða lausafé almennt, þ. á m. skip, sem eru ekki skrásetningarskyld, en skjöl um slík skip má þó einnig færa í skipabók samkvæmt 2. tölul., ef [þinglýsingarstjóra][1] þykir það hentara.

□ [Bækur þær er lúta að fasteignum skulu tölvufærðar í [fasteignaskrá][2] eftir nánari fyrirmælum ráðherra í reglugerð. Þar skal mælt fyrir um öryggisráðstafanir og vistun þinglýsingargagna. Þar til lokið hefur verið við þinglýsingarhluta [fasteignaskrár][2] er þinglýsingarstjórum heimilt að nota eldri þinglýsingabækur, lausblaðabækur, spjöld eða eldra tölvukerfi. Aðrar bækur skulu vera lausblaðabækur, en heimilt er þó að hafa þær í spjaldskrárformi. [Ráðherra][3] ákveður nánari tilhögun þeirra, hvort tölvutækni skuli beitt við skráningu þeirra upplýsinga sem þær hafa að geyma og hvort það skuli gert í sumum þinglýsingaumdæmum eða þeim öllum.][4]

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

□ Í bókum þessum skal ætla [hverju][4] skrásetningarskyldu skipi og bifreið eitt eða fleiri blöð eftir þörfum. Enn fremur skal ætla þeim manni blað í lausafjárbók, sem stofnar til réttinda yfir lausafé, þar á meðal skipi, sem ekki er skrásetningarskylt. Þegar skjöl eru móttekin til þinglýsingar, skal þeirra getið á blaði hlutaðeigandi . . . [4] skips, bifreiðar og réttsala almenns lausafjár, og þá þannig að yfirleitt sé hægt að gefa eignar- og veðbókarvottorð með afhendingu ljósrits af blaðinu.

□ . . . [4]

[1] *L. 85/1989, 7. gr.* [2] *L. 83/2008, 24. gr.* [3] *L. 126/2011, 80. gr.* [4] *L. 45/2000, 2. gr.*

■ **9. gr.**

□ [Þinglýsing fer fram með þeim hætti að meginatriði skjals eru færð í þinglýsingabók, auk tímastimplunar dagbókarfærslu. Við þinglýsingu er stöðu skjals breytt úr „dagbókarfært“ í „þinglýst“.][1]

□ Þá er skjal hefur verið fært í þinglýsingabók, ritar [þinglýsingarstjóri][2] vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins [eða staðfest er að þinglýsing hafi farið fram með rafrænni færslu].[1]

□ Vikulega skal gera skrá um þinglýst skjöl, og skal hún liggja frammi á skrifstofu [þinglýsingarstjóra][2] 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. [Ráðherra][3] getur ákveðið birtingu slíkra skráa í opinberu blaði.

[1] *L. 151/2018, 5. gr.* [2] *L. 85/1989, 8. gr.* [3] *L. 162/2010, 110. gr.*

■ **10. gr.**

□ Þau eintök þinglýstra skjala, sem [þinglýsingarstjóri][1] heldur eftir, skulu geymd í sérstökum skjalahylkjum, og ákveður [ráðuneytið][2] gerð þeirra.

□ Þegar skjali er aflýst, skal nema það úr skjalahylki og leggja það í skjalasafn [þinglýsingarstjóra][1] og síðar til annarra skjalasafna eftir því, sem lög mæla. [Ef beiðni um aflýsingu er færð í dagbók skv. 1. mgr. 6. gr. skulu aflýst skjöl ekki numin úr skjalahylkjum.][3]

□ [Með reglugerð[4] má ákveða að vistun skjala á tölvutæku formi komi í stað geymslu í skjalahylkjum skv. 1. mgr. Þann hátt má hafa á í sumum eða öllum þinglýsingaumdæmum eftir því sem aðstæður leyfa. Takmarka má vörslu skjala á þann veg við ákveðnar tegundir skjala.][3]

□ Með reglugerð má einnig ákveða, að sérstakri tækni skuli beitt við vörslu skjala, svo sem með myndun skjala á mikrófilmur. Má hafa þann hátt á í sumum þinglýsingaum-

dæmum aðeins eða þeim öllum. Takmarka má vörslu skjala með slíkum hætti við ákveðnar tegundir skjala.

[1] *L. 85/1989, 9. gr.* [2] *L. 162/2010, 110. gr.* [3] *L. 45/2000, 4. gr.* [4] *Rg. 360/2019, sbr. 297/2023.*

■ 11. gr.

□ Ef í einu og sama skjali er stofnað til fleiri réttinda en þeirra, sem skjalinu er aðallega ætlað að veita, skal athygli [þinglýsingarstjóra][1] sérstaklega vakin á því, annaðhvort með áritun á skjalið sjálft eða með undirstrikunum í texta skjalsins, til hvaða réttinda þinglýsingin eigi að taka.

[1] *L. 85/1989, 10. gr.*

■ 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, [og er þá heimilt að gera það með rafrænni færslu].[1] [Veðskuldabréf og tryggingarbréf skulu ávallt árituð um veðbreytinguna.][2] [[Ef um [þinglýsingu á skjali][2] er að ræða verður][1] slíkum yfirlýsingum ekki þinglýst nema sjálft veðbréfið eða endurrit þess, með áritun um veðbreytinguna, sé sýnt eða afhent þinglýsingarstjóra svo að hann geti gengið úr skugga um að hennar sé nægilega getið í veðbréfinu sjálfu.][3]

□ . . .[3]

[1] *L. 151/2018, 6. gr.* [2] *L. 161/2019, 2. gr.* [3] *L. 45/2000, 5. gr.*

■ 13. 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. [Aflýsing skjals í þinglýsingabók fer þannig fram að stöðu skjals er breytt úr „þinglýst“ í „aflýst“. Upplýsingar um aflýst skjöl og yfirlýsingu rétthafa skulu varðveittar í ferilskrá viðkomandi eignar í þinglýsingabók.][1] Að svo vöxnu skal skila aðila sínu eintaki.

□ [[Hafi skjal verið afhent með áritaðri yfirlýsingu rétthafa um að því megi aflýsa skal rita vottorð um aflýsinguna á það eintak skjalsins og geta þess hvenær hún fór fram og hvar hennar sé getið. Þinglýsingarstjóri vistar hið áritaða eintak um aflýsingu í þinglýsingabók.][1] Síðan skal rita vottorð um aflýsinguna á frumrit skjalsins og geta þess hvenær hún fór fram og hvar hennar sé getið. Að svo vöxnu skal skila aðila sínu eintaki.][2]

[1] *L. 151/2018, 7. gr.* [2] *L. 45/2000, 6. gr.*

III. kafli. Um forgangsáhrif þinglýsingar og grandleysi.

■ 14. gr.

□ Ekki telst skjal afhent til þinglýsingar, nema [þinglýsingarstjóra][1] séu jafnframt gefnar þær upplýsingar, sem hann óskar eftir, og lögmæt greiðsla sé innt af hendi fyrir meðferð skjalsins.

□ [Skjal sem er afhent til þinglýsingar fær tímastimplun kl. 21 þann dag sem það telst afhent. Skjöl sem berast eftir skrifstofutíma teljast afhent næsta virka dag.

□ Rafræn þinglýsingarfærsla í dagbók er tímastimpluð þegar hún berst og telst afhent til þinglýsingar á þeirri stundu.][2]

[1] *L. 85/1989, 13. gr.* [2] *L. 151/2018, 8. gr.*

■ 15. gr.

□ [Skjali er þinglýst þegar það hefur verið fært í þinglýsingabók . . . ,[1] en forgangsáhrif þinglýsingar teljast frá [þeirri tímasetningu][1] er skjal var afhent til þinglýsingar, sbr. þó 2. mgr. 14. gr., enda sé skjalið tækt til þinglýsingar.][2] Skjal telst afhent til þinglýsingar á [þeirri tímasetningu, sem tilgreind][1] er í dagbók, nema full sönnun komi fram um hið gagnstæða. Nú eru tvö skjöl eða fleiri, sem ekki geta samrýmst, afhent [samtímis][1] til þinglýsingar, og eru þau þá jafnstæð að þinglýsingargildi. . . .[1] Ef skjöl um tvær aðfarargerðir (kyrrsetningargerðir) eða fleiri eru afhent samtímis, er hin elsta þeirra rétthæst. 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.

□ . . .[3]

[1] *L. 151/2018, 9. gr.* [2] *L. 45/2000, 7. gr.* [3] *L. 31/1990, 44. gr.*

■ 16. gr.

□ Hafi hefðuðum réttindum til fasteignar eigi verið þinglýst, þá skulu þau þó engu að síður standa óhögguð, þrátt fyrir það að 15. og 29. gr., sbr. 32. gr. laga þessara ættu að leiða til annarrar niðurstöðu, ef sá aðili, sem öðlast hefur rétt yfir sömu fasteign, hefur ekki höfðað mál til að fylgja fram rétti sínum innan tveggja ára frá því að hann öðlaðist réttindi sín.

□ Sé hefðartími eigi liðinn, þegar aðili fékk rétt sinn, verður hann að fylgja eftir rétti sínum með málssókn, áður en ofangreindur frestur er úti, enda sé hefðartími fullnaður á frestinum.

□ Við fullnaða hefð falla niður þau réttindi yfir fasteigninni, sem fara myndu í bága við þau not, sem hefðin heimilar.

■ 17. gr.

□ Nú telur [þinglýsingarstjóri][1] sig ekki geta ákveðið, hvaða gjald eða gjöld eigi að taka fyrir skjal, sem afhent hefur verið til þinglýsingar, án samráða við viðkomandi ráðuneyti. Skal hann þá færa skjalið til bráðabirgða í þinglýsingabók og geta þess, að færslan sé eigi endanleg. Jafnskjótt og svar ráðuneytisins hefur borist [þinglýsingarstjóra],[1] 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 [þinglýsingarstjóri][1] bóka í þinglýsingabók, að færslan sé endanleg, enda teljast forgangsáhrif þinglýsingar þá frá því, er skjal var afhent til þinglýsingar. [Að öðrum kosti dregur þinglýsingarstjóri strik yfir færslu skjals í þinglýsingabók eða afmáir skjal í tölvukerfi, og falla þá brott áhrif þinglýsingarinnar.][2]

[1] *L. 85/1989, 14. gr.* [2] *L. 45/2000, 8. gr.*

■ 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. 5. mgr., 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 rétthafi grandlaus um þessi atvik. Skilyrði þessa eru:

A. að yngra rétthafanum væri bakað óverðskuldað tjón, ef hann hlyti að þoka og

B. að tjónið yrði þeim rétthafa, ef hann þyrfti að vægja, miklum mun bagalegra en hinum eldra eða leiða myndi 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 rétthafi eftir samningi eða löggerningi hvorki þekki né ætti að þekkja hin óþinglýstu réttindi.

IV. kafli. Þinglýsing, er varðar fasteignir.

1. Skilyrði þess, að skjali verði þinglýst.

■ **20. gr.**

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

□ . . . [1)]

[1)] *L. 83/2008, 24. gr.*

■ **21. gr.**

□ Afsali verður ekki þinglýst sem eignarheimild, ef það er háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests. [Afsali verður heldur ekki þinglýst sem eignarheimild ef það geymir ekki upplýsingar um kaupverð eignar, nema fram komi berum orðum í skjali að ekkert endurgjald komi fyrir eign.][1)]

[1)] *L. 85/2020, 3. gr.*

■ **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, [lögmanni][1)] eða [fulltrúa hans],[1)] 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 kennitölu sinnar, eða eftir atvikum fæðingardags og heimilisfangs.][2)]

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

□ [Fullgild rafræn undirskrift á beiðni um þinglýsingu með rafrænni færslu staðfestir dagsetningu og undirskrift. Fjárræði útgefanda skal sannreynt í skrá yfir lögræðissvipta menn.][3)]

[1)] *L. 117/2016, 23. gr.* [2)] *L. 45/2000, 10. gr.* [3)] *L. 151/2018, 10. gr.*

■ **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.

■ **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 51. gr. 3. mgr.

□ Aðfarargerð og kyrrsetningargerð í eign verður samt þinglýst, þótt gerðarþola skorti þinglýsta heimild til eignarinnar. [Afsal sem er gefið út vegna nauðungarsölu verður og fært í fasteignabók þótt grundvöllur sölunnar][1)] 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. [Hafi veðandlag aðfarar- eða kyrrsetningargerðar ekki verið myndað í þinglýsingabók skal þinglýsingarstjóra heimilt að mynda eign til bráðabirgða í [fasteignaskrá].[2)] Slík skráning til bráðabirgða kemur ekki í stað [stofnunar fasteignar í fasteignaskrá skv. 14. gr. laga nr. 6/2001].[2)]][3)]

□ Skiptaafsali fyrir eign verður ekki þinglýst, ef sá, er afsalið tjáir hafa átt eignina, er ekki þinglýstur eigandi hennar . . . [1)]

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

[1)] *L. 90/1991, 91. gr.* [2)] *L. 83/2008, 24. gr.* [3)] *L. 45/2000, 11. gr.*

■ **25. gr.**

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

□ Nú [hafa erfingjar lokið einkaskiptum á dánarbúi][1)] 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. mgr. 24. gr. Ef maki situr í óskiptu búi, er nægilegt að þinglýsa leyfi [sýslumanns][1)] til búsetu.

□ Nú er eign seld [við nauðungarsölu, og skal þá sýslumaður][2)] gera ráðstafanir til þess að um það sé getið á blaði fasteignar í fasteignabók. Hliðstæð skylda hvílir á [skiptastjóra][1)] við upphaf gjaldþrotaskipta og opinberra skipta á búi og við upphaf nauðasamninga. Fyrir færslu slíkra tilkynninga skal ekki greiða þinglýsingagjald.

[1)] *L. 20/1991, 136. gr.* [2)] *L. 90/1991, 91. gr.*

■ **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 [þinglýsingarstjóri][1)] 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 [þinglýsingarstjórinn][1)] skýra þeim frá málavöxtum, ef gerlegt er, í ábyrgðarbréfi eða með jafntryggilegum 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 [þinglýsingarstjóra],[1)] eða setur tryggingu eftir því, sem [þinglýsingarstjóri][1)] kveður á um. Ef hann færir ekki sönnur fyrir staðhæfingu sinni innan frests, sem [þinglýsingarstjóri][1)] setur honum, skal athugasemdin strikuð út í fasteignabókinni.

[1)] *L. 85/1989, 16. gr.*

■ **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 [Landsréttar og fer um þá kæru samkvæmt lögum um meðferð einkamála].[1)] . . . [2)] [Aðrir úr-

skurðir Landsréttar en mælt er fyrir um í 1. mgr. 167. gr. laga um meðferð einkamála verða ekki kærðir til Hæstaréttar.][1)]

□ 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.

[1)] *L. 117/2016, 24. gr.* [2)] *L. 91/1991, 161. gr.*

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 rétthafa að eign.

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

■ **30. gr.**

□ Nú er veðbréfi þinglýst, og þarf þá . . . [1)] 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.

[1)] *L. 151/2018, 11. gr.*

■ **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 áskilji annað. Réttarvernd eignarnámsgerða er hins vegar háð þinglýsingu. Sama er um réttindi, sem fengin eru fyrir hefð.

4. Réttaráhrif 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. mgr. 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.

■ **34. gr.**

□ Leiga, afgjöld 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 15. 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 slítur ekki fresti þeim, er greinir í 1. mgr., ef áritun felur ekki í sér sérstaka viðurkenningu á tilvist haftsins. Í hækkun 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 gæta verður þó ávallt ákvæða 1. mgr. 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 lögbann eyðast tveimur árum eftir að réttargerðinni eða dómsúrlausn um gildi hennar var þinglýst.

□ Ákvæði 1. mgr. 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.**

□ [Þinglýsingarstjóri][1)] 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. [Þinglýsingarstjóri][1)] 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 [þinglýsingarstjóri][1)] 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.

[1] *L. 85/1989, 17. gr.*

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 [eða aflýsing fer fram með rafrænni færslu].[1]

□ Veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi verður þó ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft [eða þinglýst sé staðfestingu þinglýsts rétthafa um aflýsingu skjals, enda hafi skráning kröfuhafa verið leiðrétt . . .][1],[2] . . . [2]

□ 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 fasteign seld við nauðungarsölu, og skal þá má eignarhöft úr þinglýsingabók eftir því sem mælt er fyrir um í afsali vegna nauðungarsölunnar þegar því er þinglýst.][3] Til þess að slík [skjöl][3] verði máð úr þinglýsingabók, þarf ekki að afhenda þau, en geta skal [þinglýsingarstjóri][4] 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.

[1] *L. 161/2019, 3. gr.* [2] *L. 151/2018, 12. gr.* [3] *L. 90/1991, 91. gr.* [4] *L. 85/1989, 18. gr.*

V. kafli. [**Þinglýsing um skrásett skip, 5 brúttótonn og stærri.**][1]

[1] *L. 69/2008, 4. gr.*

■ **40. gr.**

□ Stofnun og vernd eignarréttar og eignarhafta á skrásettu skipi, sem er 5 [brúttótonn][1] eða stærra, eða hluta slíks skips, lýtur reglunum um fasteignir, eftir því sem við verður komið.

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

[1] *L. 69/2008, 1. gr.*

■ **41. gr.**

□ Þinglýsing skjala, er varða skip 5 [brúttótonn][1] eða stærra, skal fara fram þar í umdæmi, sem skipið er skráð. [Ákvæði 4. og 5. gr. siglingalaga, nr. 34/1985],[2] halda þó gildi sínu eftir því sem við á.

[1] *L. 69/2008, 2. gr.* [2] *L. 151/2018, 13. gr.*

■ **42. gr.**

□ Til nafnbreytingar á skrásettu skipi þarf samþykki þinglýstra eigenda þess. Nafnbreytingu og flutning skips skal [þinglýsingarstjóri][1] tilkynna óbeinum rétthöfum í skipinu, ef þeir eru kunnir. Tilkynningu um flutning annast [þinglýsingarstjóri][1] í þinglýsingaumdæmi því, sem skip er flutt úr.

□ [Nú er skrásett skip er þessi kafli laganna tekur til flutt á milli umdæma. Verður þá aðgangur þinglýsingarstjóra í því umdæmi sem skip er flutt til virkur eftir umskráningu skips í aðalskipaskrá. Þinglýst skjöl um skipið skulu vera aðgengileg á tölvutæku formi í skipabók þinglýsingarstjóra.][2]

□ Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips milli umdæma.

[1] *L. 85/1989, 19. gr.* [2] *L. 69/2008, 3. gr.*

VI. kafli. [**Þinglýsing um skrásett skráningarskyld skip minni en 5 brúttótonn.**][1]

[1] *L. 69/2008, 8. gr.*

■ **43. gr.**

□ [Skjali, er varðar skrásett skráningarskylt skip minna en [5 brúttótonn],[1] skal þinglýst þar sem skipið er skráð.

□ Eignarheimild fyrir skrásettu skráningarskyldu skipi, sem er innan við [5 brúttótonn],[1] þarf ekki að þinglýsa, heldur skal eignarheimild sú, sem greind er í skipaskrá, 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 skrásettu skráningarskyldu skipi 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. mgr. 48. gr. og skal undirskrift og lögræði útgefanda, svo og rétt dagsetning, staðfest að hætti 22. gr.][2]

[1] *L. 69/2008, 5. gr.* [2] *L. 63/1988, 3. gr.*

■ **44. gr.**

□ Veðbréf í skrásettu skráningarskyldu skipi minna en [5 brúttótonn][1] . . . [2] skal máð úr þinglýsingabók, þegar liðin eru 15 ár frá þinglýsingu bréfsins, enda hafi [þinglýsingarstjóranum][3] ekki borist tilkynning til þinglýsingar innan þessa frests um, að bréfið sé enn í gildi. Að öðru leyti gilda ákvæði 36. og 37. gr.

[1] *L. 69/2008, 6. gr.* [2] *L. 63/1988, 4. gr.* [3] *L. 85/1989, 20. gr.*

■ **45. gr.**

□ [[Nú er skráð skráningarskylt skip innan 5 brúttótonna flutt á milli skráningarumdæma. Verður þá aðgangur þinglýsingarstjóra í því umdæmi sem skip er flutt til virkur eftir umskráningu skips í aðalskipaskrá. Þinglýst skjöl um skipið skulu vera aðgengileg á tölvutæku formi í skipabók þinglýsingarstjóra.][1]

□ Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips.

□ [Þinglýsingarstjóri][2] í skráningarumdæminu fyrra sendir óbeinum rétthöfum, ef þeir eru kunnir, tilkynningu um flutning skips milli umdæma.][3]

[1] *L. 69/2008, 7. gr.* [2] *L. 85/1989, 21. gr.* [3] *L. 63/1988, 5. gr.*

■ **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. mgr. og 30.–39. gr. (sbr. þó 44. gr.).

VII. kafli. [**Þinglýsing er varðar lausafé almennt, þar á meðal skip sem ekki eru skráningarskyld og skip sem ekki hafa verið skrásett.**][1]

[1] *L. 63/1988, 6. gr.*

■ **47. gr.**

□ Skjali, sem varðar lausafé, þ. á m. skip, sem ekki er skráningarskylt, eða hefur eigi verið skráð, 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 er þinglýst skjali er varðar skrásetta bifreið og þarf þá ekki að þinglýsa eignarheimild, heldur skal eignarheimild sú, sem greind er í 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.][1)]

□ 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. mgr. og 30.–39. gr. (sbr. þó 48. gr.) eftir því, sem við á.

[1)] *L. 63/1988, 7. gr.*

■ 48. gr.

□ Veðbréf, sem veitir sjálfsvörsluveð í lausafé, þ. á m. skipi, sem ekki er skráningarskylt eða skráð, skal afhent [þinglýsingarstjóra][1)] til þinglýsingar innan þriggja vikna frá því að það var gefið út . . . [2)]. Auk staðfestingar á undirritun og lögræði útgefanda að hætti 22. gr. skal einnig votta, að dagsetning 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. mgr.

□ Veðbréf, sem veitir sjálfsvörsluveð í tilteknum lausafjármunum, skal máð úr þinglýsingabók, þegar tíu ár eru liðin frá þinglýsingu bréfsins, hafi [þinglýsingarstjóra][1)] ekki innan þessa frests borist 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 eru háð áritun á bréfið sjálft um veðsetninguna.

[1)] *L. 85/1989, 22. gr.* [2)] *L. 151/2018, 14. gr.*

VIII. kafli. Bótaákvæði.

■ 49. gr.

□ Nú hlýtur maður tjón, sem telja verður sennilega afleiðingu af mistökum [þinglýsingarstjóra][1)] eða af atvikum, sem greinir í d- og e-liðum þessarar greinar, 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 [þinglýsingarstjóra],[1)] sbr. 9. gr., eða vottorði [þinglýsingarstjóra][1)] um efni þinglýsingabóka (veðbókarvottorði), enda sé aðili grandlaus.

b. Að skjali, sem borist 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. mgr. 33. gr., er þinglýst og aðili hefur gert samning um fasteign eða skrásett skip, 5 rúmlestir eða stærra, í trausti þess, að skjalið væri gilt.

e. Að ákvæði 38. eða 50. gr. hafa leitt til þess að réttindi hans féllu niður.

[1)] *L. 85/1989, 23. gr.*

IX. kafli. Gildistaka o.fl.

■ 50. 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 [þinglýsingarstjóra][1)] 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 [þinglýsingarstjóri],[1)] að skilyrðum þessum sé fullnægt, og gefur hann þá út áskorun til rétthafa 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 [þinglýsingarstjóri][1)] athugasemd í þinglýsingabók um, að eignarheimild sé ekki áfátt.

□ Nú brestur mann þinglýsta eignarheimild og jafnframt skilríki fyrir réttindum sínum, og skal þá [höfðað eignardómsmál eftir því sem skilyrði standa til].[2)]

[1)] *L. 85/1989, 24. gr.* [2)] *L. 91/1991, 161. gr.*

■ 51. gr.

□ Nú er stofnað að fullu fyrir gildistöku laganna til réttinda yfir fasteign, skráðu skráningarskyldu skipi eða skrásettri bifreið og hefðu réttindi haldið gildi sínu gagnvart þriðja manni án þinglýsingar eftir eldra rétti, og eru þau þá einnig gild með sama hætti framvegis.

□ 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. mgr. 24. gr. laganna ekki beitt um skjöl, sem slíkar húseignir varða. 50. gr. laganna tekur ekki til slíkra eigna.

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

■ 52. gr.

□ Skjöl, sem þinglýst er fyrir 1. janúar 1949, skal ekki má úr þinglýsingabók eftir 35. gr., sbr. 38. gr., fyrir 1. janúar 1984.

□ 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 1986.

□ 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 skv. 38. gr. 1. mgr. Ef vafi er um gildi einstakra réttinda, ber dómara að leita upplýsinga hjá réttum aðiljum. Honum er og kostur að beita ákvæðum 2. mgr. 38. gr. eftir því, sem við á.

□ Þinglýsingabækur þær, sem færðar eru við gildistöku laganna, skal nota, uns [ráðuneytið][1)] skipar fyrir um nýjar bækur eða notkun nýrrar tækni. Þegar nýjar þinglýsingabækur eru teknar í notkun, skal ekki færa í þær réttindi, sem bersýnilega eru niður fallin. [Ráðuneytið][1)] ákveður, hvenær ákvæði 10. gr. frv.[2)] koma til framkvæmda í einstökum umdæmum.

□ [Ráðuneytið][1)] ákveður, hvenær færsla skjala í dagbækur samkvæmt 6. gr. skuli tekin upp í einstökum umdæmum.

Þar til slík ákvörðun hefur verið tekin, skal viðtöku skjala og áritun um hana hagað með sama hætti og verið hefur fyrir gildistöku laga þessara.

[1] *L. 162/2010, 110. gr.* [2] *Virðist eiga að vera „laganna“.*

■ **53. gr.**

□ [Ráðuneytið][1] setur í reglugerð[2] ákvæði um framkvæmd laga þessara, m.a. um þinglýsingapappír, útlit skjala og efni, endurrit skjala, um geymslu skjala, fyrirkomulag þinglýsingabóka og færslu þeirra, um þinglýsingarvottorð, 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.

□ [Ráðherra ákveður í reglugerð[3] hvaða tegundum skjala má þinglýsa með rafrænni færslu, hvaða upplýsingar teljast meginatriði skjala og á hvaða tegundir eigna skv. IV.–VII. kafla má þinglýsa með rafrænni færslu.][4]

[1] *L. 162/2010, 110. gr.* [2] *Rg. 405/2008, sbr. 1152/2014.* [3] *Rg. 360/2019.* [4] *L. 151/2018, 15. gr.*

■ **54. gr.** . . .

■ **55. gr.**

□ Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1979.

[**Ákvæði til bráðabirgða.**

■ **I.**

□ [Ráðuneytið][1] hefur umsjón með yfirfærslu þinglýsingabóka fasteigna í [fasteignaskrá][2] í samvinnu við [Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun][3] í því skyni að mynda þinglýsingarhluta [fasteignaskrár][2] í samræmi við lög um skráningu og mat fasteigna. Um gerð þinglýsingarhluta [fasteignaskrár][2] fer eftir ákvæðum laga þessara.

□ Áður en upplýsingar úr þinglýsingabók eru yfirfærðar í [fasteignaskrá][2] skal þinglýsingarstjóri bera saman lýsingu fasteignar eins og hún er í [fasteignaskrá][2] og þinglýsingabók. Komi fram misræmi þar skal þinglýsingarstjóri skrá um það athugasemdir í [fasteignaskrá].[2]

□ Sé fasteign í þinglýsingabók ekki auðkennd með fastanúmeri eða landnúmeri er þinglýsingarstjóra heimilt að nota auðkenni fasteignar í [fasteignaskrá],[2] enda leiki ekki vafi á að um sömu eign sé að ræða.

□ Við afmörkun landeignar í [fasteignaskrá][2] skal leggja til grundvallar lýsingu eignamarka í þinglýsingabók séu þau fyrir hendi, en ella skal miða við lýsingu í landamerkjaskrá. Séu upplýsingar um afmörkun landeignar ekki fyrir hendi, hvorki í þinglýsingabók né landamerkjaskrá, skal þinglýsingarstjóra heimilt að leggja til grundvallar afmörkun samkvæmt skrám sveitarfélags.

□ [Ráðherra][1] setur að öðru leyti nánari reglur um hvernig skuli brugðist við misræmi í skráningu milli þinglýsingabóka og [fasteignaskrár].[2]][4]

[1] *L. 162/2010, 110. gr.* [2] *L. 83/2008, 24. gr.* [3] *L. 11/2026, 10. gr.* [4] *L. 45/2000, brbákv.*

■ [**II.**

□ Leiðrétta skal skráningu kröfuhafa samkvæmt veðbréfum öðrum en handhafabréfum í þinglýsingabók. Ef kröfuhafi er ríkissjóður, opinber stofnun, banki, sparisjóður, lífeyrissjóður, tryggingafélag eða verðbréfasjóður má leiðrétta skráningu kröfuhafa án þess að frumriti eða ljósriti veðbréfs sé framvísað til sönnunar á framsali. Í öðrum tilvikum þarf að framvísa árituðu frumriti eða endurriti veðbréfs í samræmi við 12. og 39. gr. Stefnt skal að því að leiðréttingu skráningar kröfuhafa verði lokið innan árs frá gildistöku laga þessara.][1]

[1] *L. 151/2018, 16. gr.*

■ [**III.**

□ Þrátt fyrir ákvæði laga þessara öðlast viðauki við veðbréf, þar sem kröfuhafi er opinber stofnun eða fjármálafyrirtæki eða lífeyrissjóður með fullgilt starfsleyfi, sem kveður eingöngu á um frestun greiðslna á skuldum einstaklinga eða fyrirtækja, þ.m.t. [vöxtum og/eða afborgunum, í allt að 18 mánuði, frá og með 16. mars 2020 til og með 1. maí 2021],[1] vegna heimsfaraldurs kórónuveiru, sömu réttaráhrif og ef honum væri þinglýst og hann samþykktur af síðari veðhöfum. Viðauki skv. 1. málsl. skal undirritaður af hálfu lántaka, eða einhvers þess sem hefur heimild til að skuldbinda lögaðila, með eiginhandarundirskrift og vottaður í samræmi við 22. gr. eða undirritaður með fullgildri rafrænni undirskrift.

□ Í viðauka skv. 1. mgr. skal tekið fram að skilmálabreyting sé gerð vegna faraldurs kórónuveiru. Viðauka skv. 1. mgr. skal þinglýsa fyrir [31. desember][2] 2021.

□ Veðskuldabréf og tryggingabréf skulu ávallt árituð um skilmálabreytingu þá sem felst í viðauka skv. 1. mgr.][3]

[1] *L. 125/2020, 1. gr.* [2] *L. 37/2021, 9. gr.* [3] *L. 25/2020, 16. gr.*