



FÉLAG FASTEIGNASALA

Nefndarsvið Alþingis
Kirkjustræti
150 Reykjavík

Reykjavík, 2. nóvember 2018

Umsögn Félags fasteignasala vegna frumvarps til laga um breytingu á þinglýsingarlögum – 68 mál

Félag fasteignasala telur jákvætt að opna á að rafrænar þinglýsingar við fasteignaviðskipti og það geti flýtt afgreiðslu mála verulega án þess að öryggi sé á nokkurn hátt brugðið. Miklar tafir í þinglýsingu hafa leitt til ýmiss konar vandamála í framkvæmd s.l. misseri sem breytingin mun vonandi leysa úr.

Félag fasteignasala telur brýnt að huga vel að því að fasteignakerfi sem fasteignasalar nota við milligöngu fasteignaviðskipta og geyma alla skjalagerð fasteignasala auk allra annarra gagna er viðskiptin gera kröfu um uppfylli þær kröfur er gera verður þannig að rafrænar þinglýsingar geti orðið að veruleika. Jafnframt er brýnt að tryggt sé að tengingar þessara kerfa við önnur kerfi t.d. lánstofnana og sýslumanns virki örugglega og séu fullkomlega tryggar.

Í Noregi voru sett lög um rafrænar þinglýsingar en lögin tóku gildi um mitt ár 2017. Nú meira en ári síðar hafa rafrænar þinglýsingar vegna fasteignakaupa engan veginn orðið eins og stefnt var að. Einungis örlítill hluti fasteignaviðskipta fer fram með rafrænni þinglýsingu en fram hefur komið hjá félagi fasteignasala í Noregi að fasteignakerfi sem fasteignasalar nota hafi ekki verið tilbúin með m.a. tæknilegar útfærslur.

Brýnt er að horfa vel til þessa og er Félag fasteignasala reiðubúið að leggja sitt lóð á vogarskálarnar þannig að hægt verði að komast hjá þeim mikla vanda er Norðmenn hafa átt í að koma þessu í framkvæmd. Að mörgu er að hyggja í gegnum allt ferli fasteignaviðskipta og brýnt fasteignakerfin styðji við það.

Virðingafyllst f.h. Félag fasteignasala

Grétar Jónasson
Grétar Jónasson
framkvæmdastjóri Félags fasteignasala

Alþingi
Allsherjar- og menntamálanefnd

Reykjavík, 26. október 2018

Efni: Umsögn Íbúðalánasjóðs um frumvarp að lögum til breytingar á þinglýsingalögum o.fl.

I. Almenn

Íbúðalánasjóður vísar til erindis frá nefndarsviði Alþingis, dags. 28. september 2018, þar sem óskað var umsagnar sjóðsins um frumvarp til breytinga á þinglýsingalögum o.fl., 68. mál á 149. löggjafarþingi, þskj. 68.

II. Umsögn Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður fagnar frumvarpi um innleiðingu á rafrænum þinglýsingum og styður að slíkur valkostur sé lögfestur, í fyrstu samhliða þinglýsingu á pappír. Af hálfu sjóðsins er þó bent á tvö atriði sem rétt væri að taka afstöðu til við meðferð frumvarpsins á Alþingi. Annars vegar er um að ræða atriði sem enn frekar gæti stuðlað að markmiðum frumvarpsins um aukið hagræði með rafrænum þinglýsingum. Hitt atriðið lýtur að því að varðveisla rafrænna skjala sé tryggð, m.a. hjá sýslumannsembættunum.

Samkvæmt almennum athugasemdum með frumvarpinu er markmiðið með rafrænum þinglýsingum að auka sjálfvirkni við þinglýsingar, sem hafi vonandi í för með sér hagræði fyrir alla sem koma að þinglýsingu og byggja rétt sinn á þinglýsingu. Í athugasemdunum er vísað til skýrslunnar „Þinglýsing rafrænna skjala“, sem kom út árið 2010. Í þeirri skýrslu segir um hagsmuni fjármálastofnana að það skipti þær miklu máli að rafrænt ferli þinglýsinga sé a.m.k. jafn öruggt og ferlið með pappírsgögnum. Rafrænt ferli geti gefið fjármálastofnunum möguleika á að bjóða viðskiptavinum sínum betri þjónustu, s.s. með hraðvirkari afgreiðslu lána. Af hálfu Íbúðalánasjóðs er hægt að fallast á að lögfesting frumvarpsins geti stuðlað að hraðvirkari afgreiðslu að nokkru leyti, en það kemur þó ekki til með að ganga nægilega langt til þess að tryggja viðskiptavinum fjármálafyrirtækja hagræði af skjótri afgreiðslu lánamála. Í því samhengi er bent á að fjármálafyrirtæki koma áfram til með að þurfa að gefa veðskjöl út á pappír og með lögfestingu frumvarpsins bætist við að þau þurfa einnig að fylla út rafræna færslu til þinglýsinga.

Íbúðalánasjóður bendir því á sömu atriði og koma fram í umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja, um að æskilegt sé að fleiri skref verði tekin til þess að mögulegt sé að útgáfa veðskjala geti einnig orðið rafræn. Til þess mætti nýta grunn að tækni sem þegar er fyrir hendi og gerir viðskiptavinum

kleift að undirrita helstu skjöl með rafrænum hætti. Í öllum tilvikum þyrfti að tryggja rekjanleika, þannig að undirritun færi fram með fullgildum rafrænum skilríkjum.

Af hálfu Íbúðalánasjóðs er bent á nauðsyn þess að tryggja varðveislu rafrænna gagna, sbr. ákvæði upplýsingalaga nr. 140/2012 um rétt til aðgangs að gögnum og ákvæði laga um opinber skjalasöfn nr. 77/2014. Ef frumvarpið verður lögfest hefur það í för með sér að hætt verður að þinglýsa skjölum í heild sinni, heldur aðeins þeim réttindum og skyldum sem færð eru í rafræna færslu ef hún uppfyllir skilyrði. Afrit þinglýstra skjala verða heldur ekki geymd hjá þinglýsingarstjóra lengur. Markmiðið með lögum um opinber skjalasögn er að tryggja myndun, vörslu og örugga meðferð opinberra skjala með réttindi borgaranna, hag stjórnsýslunnar og varðveislu sögu íslensku þjóðarinnar að leiðarljósi. Þetta markmið er til þess fallið að tryggja eitt af meginmarkmiðum upplýsingalaga, þ.e. upplýsingarétt almenningss og aðgang að gögnum, með þeim undantekningum sem tilgreindar eru í lögum. Í lögum um opinber skjalasöfn er kveðið á um það hvaða aðilar eru afhendingarskyldir. Ljóst er að sýslumannsembættin falla þar undir, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 14. gr. laganna, en þessi skylda á ekki við um alla þá aðila sem til greina kemur að geti afgreitt færslur til þinglýsinga rafrænt. Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laganna skal afhenda skjöl til opinbers skjalasafns þegar þau hafa náð 30 ára aldri. Skjöl og önnur gögn á rafrænu formi að jafnaði afhent eigi síðar en þegar þau hafa náð fimm ára aldri. Afhendingarskyldur aðili ber ábyrgð á afgreiðslu úr rafrænum gögnum þar til þau hafa náð 30 ára aldri, sbr. lokamálsl. 1. mgr. 15. gr. laganna, enda vaknar skylda opinbers skjalasafns til þess að veita almenningi aðgang að skjölum ekki fyrr en þegar 30 ár eru liðin frá því að þau urðu til. Að teknu tilliti til framangreindra atriða telur Íbúðalánasjóður að tryggja verði að sýslumannsembættin geti varðveitt rafræn skjöl og afgreitt upplýsingar úr þeim, þar til sú skylda færist á hendur opinberra skjalasafna samkvæmt lögum nr. 77/2014, þ.e. eftir 30 ár.

Áréttað er að Íbúðalánasjóður telur breytingar samkvæmt frumvarpinu fela í sér framfararskref. Íbúðalánasjóður mælir jafnframt með því að löggjafinn skoði ítarlega hvort og hvernig lagaumgjörð um varðveislu gagna sé hjá þeim löndum sem þegar viðhafa rafræna þinglýsingu.

Virðingarfyllst,



f.h. Íbúðalánasjóðs

Hafsteinn Viðar Hafsteinsson, lögmaður
Deildarstjóri lögfræðimála

Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 31.10.2018
Tilv. 2018/0729 - 0.0.01
TA

Efni: Umsögn - breyting á þinglýsingarlögum (rafrænar þinglýsingar) 68. mál.

Neytendastofa vísar til erindis allsherjar-og menntamálanefndar Alþingis dags. 28. september 2018 þar sem óskað er eftir umsögn varðandi frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingarlögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar), 68. mál.

Neytendastofa telur mikilvægt að unnið verði markvisst að því að hagnýta í vaxandi mæli rafrænar viðskiptaleiðir varðandi m.a. þinglýsingar hér á landi eins og markmið virðist vera með framlagningu á frumvarpi til breytinga á lögum um þinglýsingar sem hér liggur fyrir.

Það er hins vegar að mati stofnunarinnar ekki tímabært að breyta þinglýsingarlögum með þeim hætti sem gert er ráð fyrir í frumvarpinu fyrr en fullnægjandi undirbúningsvinna hefur átt sér stað varðandi tæknilega þætti rafrænna þinglýsinga.

Í athugasemdum við frumvarp þetta er m.a. bent á að norska þinglýsingarstofnunin, þ.e. Kartverket í Noregi, hefur opnað fyrir rafrænar þinglýsingar á vormánuðum 2018 en þar eru m.a. sett og byggt á ítarlegum skilyrðum fyrir þá sem vilja hagnýta sér það hagræði sem í því felst. Þar er t.d. gert ráð fyrir að einungis fagaðilar sem hafa til þess bæði tæknilegan búnað geti á grundvelli aðildarsamnings við þinglýsingarstjóra sem heldur hina norsku rafrænu þinglýsingarbók sett inn rafræn skjöl til þinglýsingar og jafnframt staðfest þau með rafrænum undirskriftum og tímastimplunum sem teknar eru gildar af hinni norsku rafrænu þinglýsingu.

Reglugerð ESB um rafrænar undirskriftir nr. 910/2014 (eIDAS reglugerðin) hefur verið felld inn í EES samninginn. Þess er vænst að innleiðing eigi sér stað á vorþingi 2019. Í reglugerðinni er að finna margvísleg skilyrði sem hafa þýðingu varðandi fullgildar rafrænar undirskriftir en einnig varðandi fullgildar tímastimplanir.

Þar segir m.a. um tímastimplanir í 42 .gr:

„Kröfur til fullgildra rafrænna tímastimpla

1. Fullgildur rafrænn tímastimpill skal uppfylla eftirfarandi kröfur:

- a) hann tengir dagsetningu og tímasetningu við gögn þannig að hægt er að útiloka með viðunandi hætti möguleikann á að gögnunum sé breytt án þess að það uppgötvist,
- b) hann skal byggjast á nákvæmri tímaheimild sem er tengd samræmdum heimstíma (e. Coordinated Universal Time) og
- c) hann er undirritaður með útfærðri rafrænni undirskrift eða innsiglaður með útfærðu rafrænu innsigli fullgilds

traustþjónustuveitanda, eða með jafngildri aðferð.

2. Framkvæmdastjórnin getur, með framkvæmdargerðum, ákveðið tilvísunarnúmer fyrir staðla til að tengja dagsetningu og tíma við gögn og um nákvæmar tímaheimildir. Gengið skal út frá því að tenging dagsetningar og tíma við gögn og nákvæm tímaheimild fullnægi kröfunum sem mælt er fyrir um í 1. mgr. ef þær uppfylla þessa staðla. Þessar framkvæmdargerðir skulu samþykktar í samræmi við rannsóknarmálsmeðferðina sem um getur í 2. mgr. 48. gr."

Neytendastofa telur að mikilvægt sé að tryggja lögfestingu á framangreindum reglum svo og innleiðingu þeirra áður en næstu skref verði tekin varðandi rafrænar þinglýsingar. Ákvæði um rafrænar undirskriftir voru fyrst lögfest með ákvæðum laga nr. 28/2001 en útbreiðsla þeirra hefur ekki orðið nægileg hvorki í atvinnulífinu eða stjórnsýslu almennt þrátt fyrir tækni sé til staðar öll þau 17 ár sem framangreind lög hafa verið í gildi. Ástæða þess er að tæknileg uppbygging tekur tíma hjá þjónustuveitendum en líka hjá neytendum og fyrirtækjum sem vilja nota slíkar leiðir í stað hefðbundinna undirskrifa á pappír. Mikilvægt er því að mati Neytendastofu áður en þinglýsingarlögum verði breytt að tryggt sé að allir innviðir hjá þinglýsingastjórum og almenningi séu tilbúnir til þess að hagnýta sér slíkar nýjungar sem vissulega spara mikil útgjöld og tíma.

Í gildandi lögum um þinglýsingar eru þinglýsingarstjórar hver í sínu umdæmi sem hver um sig færir skjöl sem afhent eru til þinglýsingar í „dagbók“. Í fyrirliggjandi frumvarpi um breytingu á lögum um þinglýsingar segir svo í 15. gr. frumvarpsins:

„Ráðherra ákveður í reglugerð hvaða tegundum skjala má þinglýsa með rafrænni færslu, hvaða upplýsingar teljist meginatriði skjala og á hvaða tegundir eigna skv. IV.–VII. kafla þinglýsa megi með rafrænni færslu.“

Mikilvægt er að benda á að tæknileg útfærsla getur verið yfirgripsmikil og byggja þarf upp innviði sem standast kröfur sem gera verður til rafrænna þinglýsinga. Hér er m.a. um að ræða kröfur til skjala sem unnt er að færa rafrænt til þinglýsingar, þ.e.a.s. „dagbóka“ sem þinglýsingarstjóra halda og kerfi sem notuð eru til að staðfesta tímastimplun í rafrænni þinglýsingarbók sem og fullgildar undirritanir.

Ljóst er einnig sem fyrr segir að í Noregi er í upphafi eingöngu fagaðilum sem hafa fullnægjandi tæknilega getu og hafa undirritað samskiptasamning leyft að senda inn skjöl til þinglýsingar í rafrænni þinglýsingarbók. Hér er öllum slíkum kröfum vísað áfram til nánari ákvörðunar í reglugerð sem ráðherra setur án þess að frekari ákvæði sé hér að finna um tæknilegar kröfur sem gera þarf til jafn þýðingarmikilla löggerninga sem hér um ræðir.

Í III. kafla laga um þinglýsingar eru mikilvæg ákvæði um forgangsáhrif þinglýsingar, sbr. 14 og 15. gr. gildandi laga. Í breytingartillögum sem er að finna í frumvarpinu er m.a. rætt um tímastimplun án þess að þess sé getið í hvaða mæligrunn skuli sækja tímann, sbr. t.d. áður nefnt ákvæði 42. gr. eIDAS-reglugerðarinnar um að miða skal við s.n. „Coordinated Universal Time“ en tímastimplun, afhending og röð innkominna skjala hefur grundvallar þýðingu við ákvörðun á rétt hæð þinglýstra skjala.

Neytendastofa telur að við lauslega skoðun á starfsháttum t.d. í Noregi varðandi rafrænar þinglýsingar þá sé nauðsynlegt að huga betur að því að byggð sé upp rafræn þinglýsingarbók fyrir landið allt og ein sameignleg tænkilausn notuð í öllum lögsagnarumdæmum landsins. Auk þess skuli hún byggð upp og samhliða núverandi dagbókarkerfi þar sem skjöl eru afhent á pappír. Gera verður ráð fyrir því að í framtíðinni verði ekki öllum gert skylt að nota þjónustu sérhæfðra fagaðila eða t.d. fjármálafyrirtækja til að koma skjölum til þinglýsingar, öðrum en t.d. veðskuldabréfum og þess háttar löggerningum til að mynda fjármálafyrirtækjanna sjálfra, nema að einstaklingar óski sérstaklega eftir þannig þjónustu.

Gera verður því áfram ráð fyrir því að með sama hætti og nú er gert á öðrum Norðurlöndum verði áfram notuð þinglýsingarbók og færslur sem byggja á afhendingu löggilts pappírs, og þá þinglýsingarlögum sem taka áfram mið af slíkum aðferðum þegar það á við.

Í slíkri undirbúningsvinnu þá verði allar kröfur vel skilgreindar, s.s hverjir hafi heimild til framlagningar skjala með rafrænum hætti, hvernig tæknileg umgjörð skuli líta út o.s.frv. Huga þarf að því hvernig tímastimplun fer fram annars vegar varðandi rafrænar undirskriftir, hvert sækir kerfið tímann, hvaða kröfur þarf að gera varðandi skjöl sem afhent eru til hinnar rafrænu þinglýsingarbókar, o.fl.

Af frumvarpinu eins og það er hér lagt fyrir er vandséð hvort innviðir á sviði rafrænna þinglýsinga eru tilbúnir eða ekki. Neytendastofa telur heppilegra að vinna fyrst að gerð skýrslu um innleiðingu á rafrænni þinglýsingarbók fyrir Ísland, t.d. með hliðsjón af góðu fordæmi Norðmanna. Verði slík skýrsla og aðgerðaráætlun um tæknilega uppbyggingu rafræns þinglýsingarkerfis sem fullnægir öllum lagakröfum sbr. t.d ákvæði í eIDAS reglugerðinni þá séu forsendur skýrari til þess að gera breytingar á þinglýsingarlögum og ætti slík forvinna að skapa greiða leið fyrir rafrænar þinglýsingar öllum til hagsbóta. Ljóst má telja að slíka aðgerðaráætlun væri unnt að fullgera á stuttum tíma, tryggja uppsetningu á nauðsynlegum tækjabúnaði sem þarf til rekstur á rafrænni þinglýsingarbók sem nýtur trausts og skilar jafnt fyrirtækjum og almenningi auknum sparnaði við notkun fullgildra rafrænna undirskrifa og tímastimplana sem hvorki tæknilega né lagalega verða vefengdar. Hvorki verður séð af frumvarpinu eða greinargerð sem því fylgir að slík aðgerðaráætlun liggi nú fyrir og því mikilvægt að unnið verði að þess konar verkefnaáætlun sem aftur væri unnt að byggja á og taka mið af við breytingu á þinglýsingarlögum til þess að skapa trausta lagaumgjörð fyrir rafrænar þinglýsingar hér á landi.

Virðingarfyllst
f.h Neytendastofu



Tryggvi Axelsson
Forstjóri

Alþingi
Allsherjar- og menntamálanefnd
101 Reykjavík



Persónuvernd

Rauðarárstíg 10 105 Reykjavík
sími: 510 9600 bréfasími: 510 9606
netfang: postur@personuvernd.is
veffang: personuvernd.is

Reykjavík, 8. nóvember 2018

Tilvísun: 2018101478BS/--

Persónuvernd vísar til beiðni allsherjar og menntamálanefndar Alþingis frá 28. september 2018 um umsögn um frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum nr. 39/1978, lögum nr. 30/2002 um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum nr. 88/1991 um aukatekjur ríkissjóðs (þskj. 68, 68. mál á 149. löggjafarþingi).

Ekki eru gerðar athugasemdir við frumvarpið.

F.h. Persónuverndar,

Þórður Sveinsson

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK

Reykjavík 23. október 2018

Efni: Umsögn um frumvarp um breytingu á þinglýsingalögum o.fl. lögum, 68. mál.

SFF fagna því að langþráð frumvarp til að innleiða rafrænar þinglýsingar hér á landi hefur verið lagt fram á Alþingi. SFF styðja lögfestingu frumvarpsins en benda þó á að æskilegt væri að ganga skrefinu lengra en gert er í frumvarpinu þannig að útgáfa allra veðskjala og stjórnsýsla tengd þeim geti orðið rafræn. Í þessu frumvarpi er skrefið til rafrænna viðskipta og rafrænnar stjórnsýslu tengdri þeim aðeins stigið til hálf. Aðeins er gert ráð fyrir rafrænni þinglýsingu veðskjala en ekki er gert ráð fyrir að veðskjölín sjálf geti verið rafræn eða undirrituð með rafrænum hætti.

Árið 2014 undirrituðu Samtök fjármálafyrirtækja og þáverandi fjármála- og efnahagsráðherra viljayfirlýsingu um stórauðna notkun rafrænna skilríkja. Eitt af þeim markmiðum sem stjórnvöld settu sér með viljayfirlýsingunni var að gera þinglýsingar veðskuldabréfa rafrænar innan tveggja ára. Á móti settu SFF sér þá stefnu að viðskiptavinir fjármálafyrirtækja gætu undirritað helstu skjöl með rafrænum skilríkum innan tveggja ára. Rafrænu undirskriftirnar voru þannig forsenda áforma um að gera þinglýsingar rafrænar. Hvorugt markmiðið hefur náðst en þó hafa einstök fjármálafyrirtæki nú rafvætt lánaferla sína að nokkru leyti og er þróunin nú hröð innan fyrirtækjanna í þessa átt. Eins og frumvarp þetta lítur út í dag verður útgáfa veðskjala ekki rafræn heldur eingöngu þinglýsing þeirra.

Framangreint fvrirkomulag er í raun að verða úrelt þar sem nú er unnið að því að innleiða eIDAS reglugerð ESB (910/2014) í íslenskan rétt. Í 46. gr. eIDAS reglugerðarinnar segir: „Ekki skal hafna því að rafrænt skjal fái réttaráhrif og sé viðurkennt sem sönnunargagn í málarekstri einungis af þeirri ástæðu að það er á rafrænu formi.“ Með þessu er ætlunin að opna á það rafræn skjöl hafi sömu réttaráhrif og skjöl á hefðbundnu pappírformi.

Að mati SFF þarf því enn frekari breytingar á lögum til þess að ná því markmiði að útgáfa veðskjala geti orðið rafræn. Eins og frumvarpið lítur út munu sjónarmið um breytt form skjala, sparnað á tíma og pappír og þar með betri þjónustu ekki ná fram að ganga gagnvart viðskiptavinum. Fjármálafyrirtæki munu áfram þurfa að gefa út veðskjöl á pappírformi og síðan bæta við rafrænni færslu til þinglýsingar. Að mati SFF er mun heppilegra að stjórnvöld móti skýra sýn til framtíðar þar sem lagarammi er skapaður sem liðkar frekar fyrir rafrænum viðskiptum og rafrænni stjórnsýslu..

Þannig telja SFF að æskilegt sé að breyta ýmsum ákvæðum réttarfarslaga til þess að aðfarargerðir svo sem fjármám og nauðungarsala verði á rafrænu formi og hægt verði að fullnusta skjöl sem undirrituð eru með rafrænni undirskrift. Það yrði mikið hagræði fyrir kerfið í heild þ.e. fjármálafyrirtæki, viðskiptavinir þeirra og stjórnsýsluna ef því yrði komið við. Eðli málsins samkvæmt ætti einnig að huga að brottfellingu lagaákvæða sem óframkvæmanleg verða við upptöku rafrænna skjala, elsta dæmið þar á meðal er tilskipun um áritun afborgana á skuldabréf frá 1798.

Þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu eru af hinu góða en ekki er nógu langt gengið til þess að gera ferlið við útgáfu veðskjala að fullu rafrænt. Úr því er brýnt að bæta.

Að mati SFF er eðlilegt að frekari skref verði nú þegar tekin til þess að þinglýsingalög styðji við að hægt verði að gefa út veðskjöl rafrænt að öllu leyti og horfa í því skyni í átt til þeirra landa sem lengst eru komin í þessum efnum.

Virðingarfyllst,
f.h. Samtaka fjármálafyrirtækja



Jóna Björk Guðnadóttir, yfirlögfræðingur

Nefndasvið Alþingis
nefndasvid@althingi.is



SÝSLUMAÐURINN

UMSÖGN SÝSLUMANNINS Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU VIÐ FRUMVARP TIL LAGA UM
BREYTINGU Á LÖGUM VEGNA RAFRÆNNA ÞINGLÝSINGA, 68. MÁL

SÍÐA: 1/7
DAGS 29.10.2018

Umsögn Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum nr. 39/1978, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar).

SÝSLUMAÐURINN
Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU
— REYKJAVÍK

Þinglýsingabækur sýslumannsembætta eru að mestu rafrænar í dag. SMH fagnar því að frumvarp hafi verið lagt fram til breytinga á þinglýsingalögum til að unnt verði að þinglýsta færslum/skjölum með rafrænum hætti.

HLÍÐASMÁRI 1
201 KÓPAVOGI

KT. 650914 – 2520

SÍMI 458 2000
SMH@SYSLUMENN.IS
WWW.SYSLUMENN.IS

Samkvæmt 1. og 2. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga fer þinglýsing fram með þeim hætti að meginatriði úr skjali því sem þinglýsa á eru færð í þinglýsingabók, auk dagsetningar dagbókarfærslu. Við þinglýsingu er stöðu skjals breytt úr „dagbókarfært“ í þinglýst“. Þegar skjal hefur verið fært í þinglýsingabók ritar þinglýsingarstjóri vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins, sem er þinglýsingavottorðið.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að færsla sú sem skráð er inn í þinglýsingabók feli í sér að ekki verði um skjöl að ræða við þinglýsingar heldur verði eingöngu færsla meginatriða skjals þinglýst. Gildir þetta bæði hvað varðar pappírsskjöl og rafræn skjöl/færslu. Mikilvægt er að ekki fari milli mála að þinglýsingarstjóri er sá sem færir inn færsluna/skjalið í þinglýsingabók og þinglýsir því ef það uppfyllir skilyrði þinglýsingalaga. Þinglýsingarvottorðið er því í raun framangreind aðgerð. Með því að vera ekki með rafræn skjöl og nota hugtakið færsla við þinglýsingu er um gjörbreytingu að ræða við þinglýsingar sem hætta er á til framtíðar litið að skapi meiri vandamál en þessi styttri leið sem valin er með þessu frumvarpi við rafrænar þinglýsingar, sbr. athugasemdir við 5. gr. frumvarpsins.

SMH telur að skoða beri betur hugtakanotkun og afleiðingar þess að pappírsskjölum og rafrænum skjölum verði ekki þinglýst m.a. fyrir viðskiptalífið. Það er mat SMH að öryggi viðskiptalífsins gæti verið ógnað og gæti haft í för með sér réttaróvissu ef ekki er til staðar þinglýst skjal heldur eingöngu helstu atriði einhvers skjals sem kemur ekki til þinglýsingarstjóra. Það er mat SMH að embætti sýslumanna eru ekki geymslustaður fyrir skjöl heldur hafi embættin mikilvægu hlutverki að gegna fyrir viðskiptalífið með því að þinglýsa skjölum en ekki færslum. Er hér m.a. verið að huga að notkun þinglýstra „færslna“ í viðskiptum og t.d. einnig við nauðungarsölur sem dæmi. Það getur haft í för með sér réttaróvissu ef um tvöfalt kerfi í viðskiptalífinu er að ræða. Þá er einnig bent á að til framtíðar litið þarf einnig að kanna betur hvernig best er að haga þessu formi með hliðsjón af öðrum skjölum en veðskjölum svo sem eignarheimildum, eignaskiptayfirlýsingum og lóðamarkabreytingum. SMH hefur áður vakið athygli á þessu.

Vakin er athygli á því að bæði í Noregi og Danmörku eru það „skjöl“ sem fyllt eru út við þinglýsingu. Skjöl er varða t.d. veðsetningar eru til staðar hjá þinglýsingarstjóra og er unnt að sækja þau þar í tölvunni, fylla þau út og senda til þinglýsingar, sjá t.d. <https://www.kartverket.no/eiendom/tinglyse-rettighet/pant/Pant/> og <http://www.tinglysningssretten.dk/tinglysning/nyvejledninger/Pages/default.aspx>

Ekki er rétt um færslu, þótt þarna sé ekki annað skjal en rafrænt. Þinglýsing þinglýsingarstjóra Norðmanna og -Dana er í raun skjal innfært í þinglýsingabók, eins og nú er framkvæmt hér á landi á grundvelli 9. gr. þinglýsingalaga, þótt vottorð þinglýsingarstjóra sé rafrænt áritað á skjalið.

SMH leggur til að skjölum verði áfram þinglýst hvort sem um er að ræða pappírsskjöl eða rafræn skjöl. Þessi breyting á frumvarpinu ætti ekki að hafa í för með sér seinkun á meðferð frumvarpsins á hinu háa Alþingi enda gera þinglýsingalögin ráð fyrir að skjölum sé þinglýst að undanskildum þeim ákvæðum sem breytt er með frumvarpi þessu. Hins vegar gæti tæknivinnan orðið aðeins flóknari í byrjun án þess þó að hún sé óyfirstíganleg.

SMH telur mikilvægt að skoða ítarlega hvað felst í móttöku færslna/skjala til þinglýsingar og í framhaldi innfærslu þeirra í þinglýsingabækur.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að móttaka rafrænna færslna/skjala skuli staðfest með rafrænum hætti. Þá fer afhending rafrænna skjala fram rafrænt og gerist sjálfkrafa þegar færslunni/skjalinu hefur verið þinglýst. Breytir þar engu um þótt um rafræn skjöl yrði að ræða.

SÝSLUMAÐURINN

Með frumvarpinu er sýslumannsembættum gert kleift að þinglýsa skjölum/færslum rafrænt. Mikilvægt er að við smíði reglugerðarinnar, sem mun fjalla nánar um framkvæmd rafrænna þinglýsinga, verði haft samráð við sýslumenn enda liggur reynslan og þekkingin á þinglýsingum hjá starfsfólki sýslumanna.

SÍÐA: 3/7

SMH gerir ráð fyrir að allar þær upplýsingar sem þarf til að unnt sé að þinglýsa skjali/færslu verði í tölvukerfinu þegar þinglýsing rafrænna skjala/færslna hefst. SMH er kunnugt um að fyrir liggi yfirlit um hvaða upplýsingar eru nauðsynlegar til að þinglýsa rafrænum veðskjölum/færslum.

Vakin er athygli á að framkvæmd þinglýsinga hefur ennig áhrif á aðra málaflokka sem falla undir verksvið sýslumanna. Má þar nefna aðfarargerðir, nauðungarsölur, lögráðamál, skipti dánarbúa og hjónaskilnaði. Þá þurfa að liggja fyrir upplýsingar um hjúskaparstöðu, sbr ákvæði 60. – 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Mikilvægt er að viðskiptavinir sýslumannsembættanna geti óskað eftir því að skjöl sem gefin eru út af sýslumannsembættum fari rafrænt í þinglýsingu. Því þarf að tengja embættin við þinglýsingavefpjónustuna þótt sýslumenn séu í raun ekki þinglýsingabeiðendur. Í athugasemdum um 9. gr. frumvarpsins kemur fram að það sé frekar einfalt að innleiða rafræna þinglýsingu aðfarargerða og kyrretninga.

Ekki verður séð að gert sé ráð fyrir auknum útgjöldum sýslumannsembættanna til að koma á þinglýsingum rafrænna skjala/færslna. Ljóst er að undirbúningsvinnan verður mikil á embættunum og nauðsynlegt er að vandað verði til verksins svo vel takist til. Nauðsynlegt er að koma sem flestum fasteignum sem enn eru í gömlu bókunum og spjöldunum í þinglýsingabókina í tölvunni. Þá er nauðsynlegt að fara yfir kvaðir þær sem hvíla á eignum þar sem þær hafa verið teknar inn á mismunandi skjaltegundum og koma oft á tíðum ekki nægjanlega skýrt fram í þinglýsingabókunum. Þá þarf skráning réttahafta veðskjala í þinglýsingabókunum að vera rétt. Hjá SMH er fjöldi skjala í svokölluðu „ólagi“ og þarf að vinna það niður áður en rafræn þinglýsing skjala/færslna

hefst. Það er því ljóst að embættin þurfa aukið fjármagn til að gera þinglýsingu rafrænna skjala/færslna mögulega. Ekki verður séð að horft hafi verið til þessa við áætlun kostnaðar vegna rafrænna þinglýsinga. Hafa verður einnig í huga skaðabótaábyrgð ríkissjóðs vegna mistaka við þinglýsingu.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu gerir eftirfarandi athugasemdir við ákvæði frumvarpsins, athugasemdir við einstaka greinar frumvarpsins og athugasemdir við það sem fram kemur í greinargerð með frumvarpinu:

Lagt er til að í stað orðanotkunnar í lagafrumvarpinu með rafrænni færslu komi hugtakið rafræn skjöl.

1. gr. Í stað „með rafrænni færslu“ komi: **rafrænna skjala**
2. gr. a liður Í stað „með rafrænni færslu“ komi: **rafrænum skjölum**
2. gr. b liður Í stað „Rafræn þinglýsingarfærsla skal“ komi: **Rafræn skjöl skulu**
Í stað „um framkvæmd þinglýsinga með rafrænni færslu“ komi: **um framkvæmd þinglýsinga rafrænna skjala**
og „kröfur til þinglýsinga með rafrænni færslu“ komi: **kröfur til þinglýsinga rafrænna skjala**
3. gr. a liður Í stað „beiðni um þinglýsingu með rafrænni færslu“ komi: **beiðni um þinglýsingu rafrænna skjala**
Í stað „Móttaka beiðni um rafræna þinglýsingu skal“ komi: **Móttaka rafræns skjals í þinglýsingu skal**
4. gr. Telja verður breytinguna við 2. máls. 5. mgr. 7. gr. laganna „eða þinglýsing með rafrænni færslu staðfest“ sé óþörf verði rafrænum skjölum þinglýst. Afhending fer fram um leið og skjalinu hefur verið þinglýst hvort sem það er rafrænt skjal eða pappírsskjal og með rafrænum hætti eða á annan hátt.
5. gr. Í ákvæði þessu felst veigamikil breyting á þinglýsingum eins og fram kemur hér að framan.
5. gr. a liður Í stað „að meginatriði skjals eru færð í þinglýsingabók“ komi: **að meginatriði úr skjali því sem þinglýsa á eru færð í þinglýsingabók**
„Við þinglýsingu er stöðu skjals breytt úr „dagbókarfært“ í þinglýst.“ SMH leggur til að þetta ákvæði verði felld brott þar sem hér er verið að lýsa framkvæmd þinglýsingar í tölvu og er að mati SMH óþarft í lögum. Ef talið verður

- nauðsynlegt að lýsa tölvuframkvæmd þá verði það í reglugerð en ekki í lögum. Í lögnum kemur fram að meginatriði skjals séu færð í þinglýsingabók og á það einnig við um rafræn skjöl/færslu.
5. gr. b liður Í stað „Þá er skjal hefur verið fært í þinglýsingabók, ritar þinglýsingarstjóri vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins eða staðfest er að þinglýsing hafi farið fram með rafrænni færslu“ komi: **Þá er skjal hefur verið fært í þinglýsingabók, ritar þinglýsingarstjóri vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins eða rafræna skjalið.** Ritunin verður rafræn á rafrænum skjölum.
6. gr. a liður Í stað „gera það með rafrænni færslu“ komi: **gera það með rafrænu skjali**
6. gr. b liður Hér er um að ræða veigamikla breytingu frá núgildandi þinglýsingalögum. Í framkvæmd hjá flestum sýslumannsembættum hefur verið gerð sú krafa að frumriti veðbréfsins sé framvísað með hliðsjón af 39. gr., þ.e. í þeim tilvikum sem bréfið er ekki gefið út til ríkissjóðs, opinberra stofnana, banka, sparisjóða, lífeyrissjóða, tryggingafélaga eða verðbréfasjóða. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því að breyta 12. gr. í þá veru að eingöngu þurfi að framvísa frumriti handhafabréfs. Sama á við um 2. málsl. 2. mgr. 39. gr. Það er mat SMH að þangað til veðskjölum verði eingöngu þinglýst rafrænt þurfi áfram að vera ákvæði varðandi pappírsskjöl eins og framangreindri framkvæmd er lýst. Í stað „Ef um handhafabréf er að ræða verður“ verði ákvæðið óbreytt en bætist við nýr málslíður: **Ef um er að ræða bréf sem gefin hafa verið út til ríkissjóðs, opinberra stofnana, banka, sparisjóða, lífeyrissjóða, tryggingafélaga eða verðbréfasjóða er fullnægjandi að ljósrit af frumriti með áritun um veðbreytinguna fylgi með yfirlýsingunni.**
7. gr. a liður Í lögnum og frumvarpinu eru notaðar gæsalappir „breytt úr „þinglýst“ í „aflýst“.“ SMH veltir fyrir sér hvort gæsalappir séu nauðsynlegar í þessu tilviki.
7. gr. b liður Ekki neinar athugasemdir
8. gr. a liður Hér er um veigamikla breytingu að ræða. Skjöl sem koma inn til þinglýsingar eru ekki jafn rétthá eftir því hvort um er ræða rafræn skjöl/færslu eða pappírsskjöl. Þeir sem hafa aðgang að þinglýsingavefþjónustunni geta samkvæmt

frumvarpinu lagt inn rafrænt skjal/færslu en aðrir hafa ekki sama möguleika. Það er mat SMH að slík framkvæmd gæti talist brjóta í bága við jafnræðisreglu stjórnarskrárinnar og stjórnsýslulaga. Þó er þess að geta að samkvæmt 1. mgr. 2. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 kemur fram að þau gildi ekki um þinglýsingu. Hins vegar er hér verið að fjalla um jafnræði veðhafa er varða forgangsáhrif þinglýsingar. SMH bendir á tvær lausnir er varðar forgangsáhrif þinglýsingar. Í fyrsta lagi er unnt að láta öll skjöl, rafræn skjöl/færslur og pappírsskjöl fá tímastimplunina kl. 23:59 þann dag sem þau teljast afhent. Í öðru lagi er unnt að ákveða í reglugerð að tilgreindri skjalategund verði eingöngu þinglýst rafrænt. Kerfið verður þá að vera útbúið strax með þeim hætti að allir geti þinglýst rafrænum skjölum/færslum. Í greinargerð í kafla 3, 3. mgr. kemur fram að gert er ráð fyrir að afgreiða rafræna þinglýsingu sem berst eftir lok skrifstofu.

Þá er vakin athygli á að aðfarargerðir sem lagðar eru inn til þinglýsingar á pappír gætu misst marks þar sem aðili sem hefur aðgang að þinglýsingavefþjónustunni gæti þinglýst strax rafrænu skjali/færslu og færi skjalið framar í veðröð jafnvel þótt aðilinn sendi inn þinglýsingarbeiðni mörgum klukkutímum eftir móttöku aðfarargerðar í dagbók verði gerður greinarmunur á þinglýsingu rafrænna skjala/færslna og pappírsskjala.

SMH telur heppilegra að öll skjöl sömu skjaltegundar komi eingöngu rafrænt til þinglýsingar eftir að ákvörðun um skjaltegund hefur verið tekin og henni komið í framkvæmd.

8. gr. b liður Í stað „Rafræn þinglýsingarfærsla í dagbók er tímastimpluð“ komi: **Rafrænt skjal í dagbók er tímastimplað**
9. gr. Engar athugasemdir.
10. gr. Í stað „beiðni um þinglýsingu rafrænnar færslu“ komi: **rafrænt skjal**
11. gr. Engar athugasemdir.
12. gr. a liður Engar athugasemdir.
12. gr. b liður Vísað er til þess sem fram kemur varðandi 6. gr. vegna breytinga á 12. gr. SMH leggur til að varðandi pappírsskjöl verði ákvæðið óbreytt.
13. gr. Engar athugasemdir.
14. gr. Engar athugasemdir.

15. gr. Í stað „má þinglýsa með rafrænni færslu“ komi: **má þinglýsa rafrænt**
Í stað „þinglýsa megi með rafrænni færslu“ komi: **þinglýsa megi rafrænum skjölum**
16. gr. Engar athugasemdir.
17. gr. Engar athugasemdir.
18. gr. Engar athugasemdir. Þó ber þess að geta að ætla má að fjöldi þinglýstra skjali aukist eitthvað við þessa aðgerð en þess var ekki getið í greinargerðinni og ekki heldur gert ráð fyrir fjármagni vegna þessa.
19. gr. SMH gerir ekki athugasemdir við gildistöku lagabreytinganna enda eingöngu um að ræða heimild til rafrænna þinglýsinga en ekki kveðið á um ákvörðunardag um upphaf rafrænna þinglýsinga. Það er mat SMH að nauðsynlegt sé að gæta þess að fara ekki of geyst af stað og gæta fyllsta öryggis við framkvæmd rafrænna þinglýsinga og smíði reglugerðar.

SÝSLUMAÐURINN

SÍÐA: 7/7

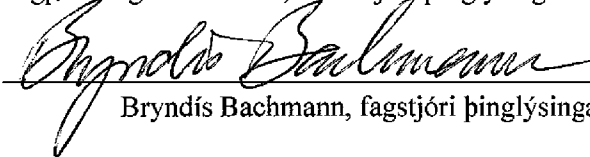
Virðingarfyllst



Þórólfur Harðdórsson, sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu



Bergþóra Sigmundsdóttir, sviðsstjóri þinglýsinga- og leyfasviðs



Bryndís Bachmann, fagstjóri þinglýsinga

VINNUSTOFA Í ÞINGLÝSINGUM

18. OG 19. OKTÓBER 2018

TÖLFRÆÐILEGAR UPPLÝSINGAR

UNNID AF BERGPÖRU SIGMUNDSDOTTUR OG VIGDÍSI EDDU JONSDOTTUR

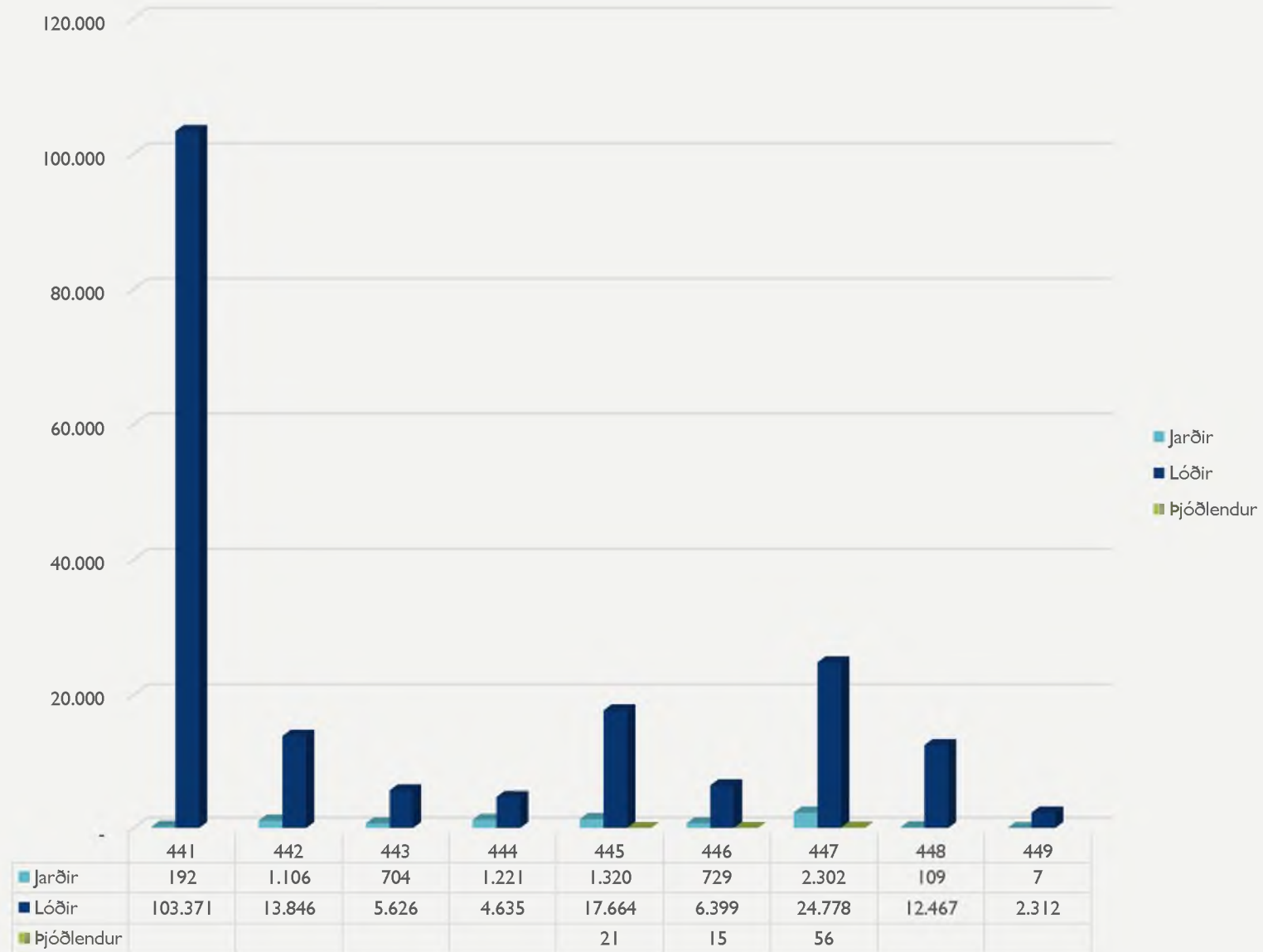




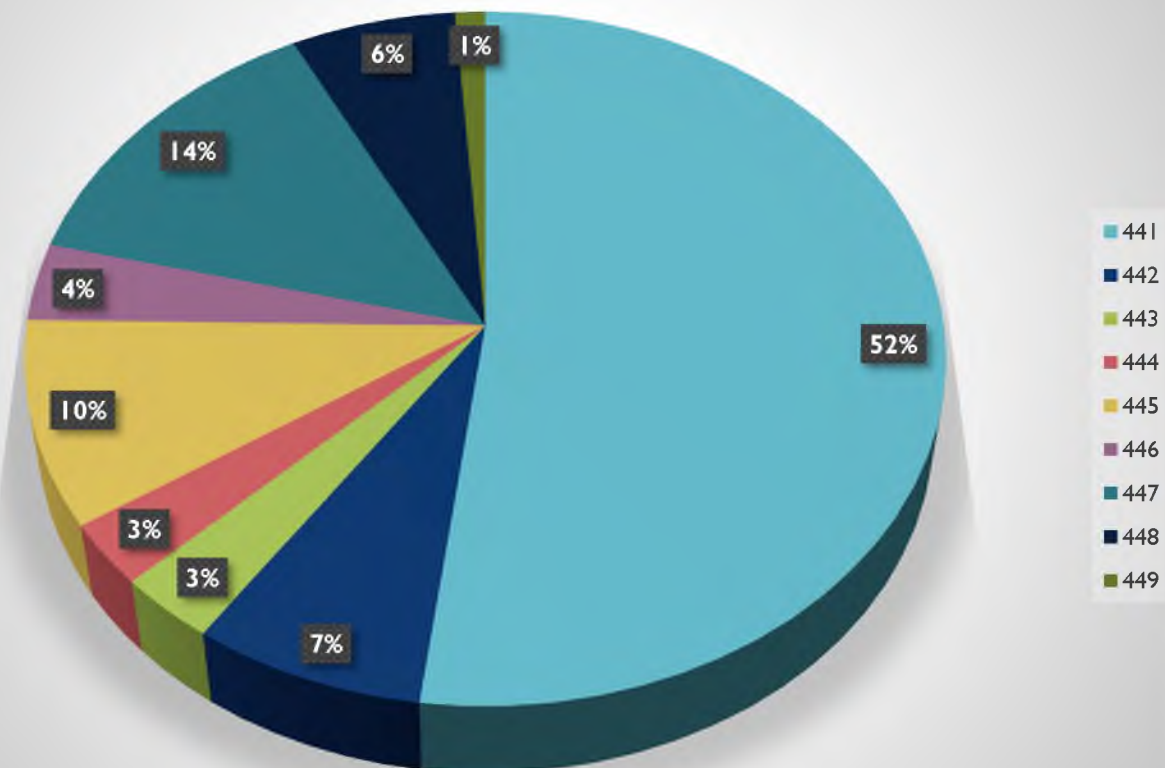
ÞINGLÝSINGASKÁPURINN Í DAGBÓK



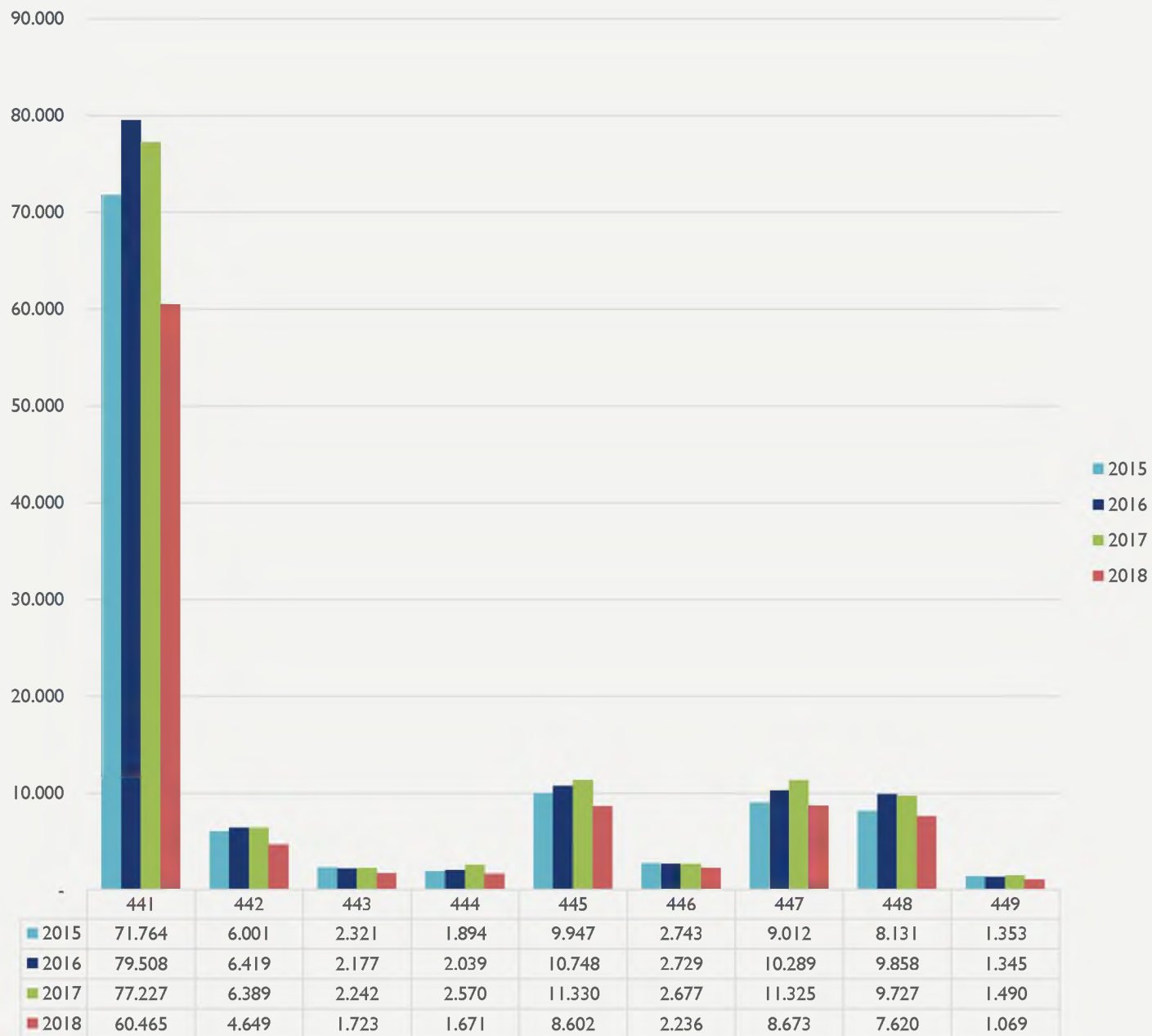
Fjöldi fasteigna



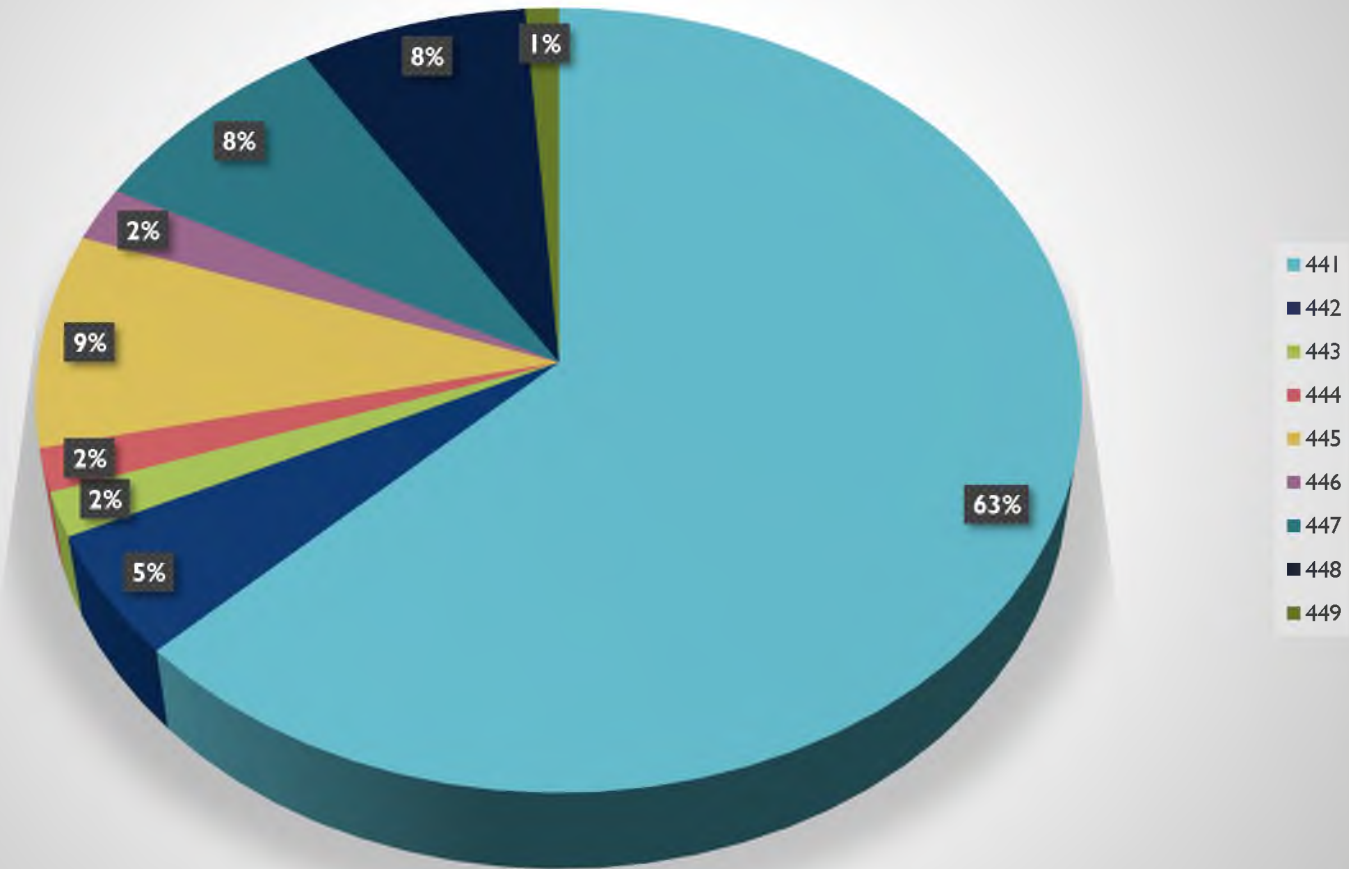
Samtals fjöldi fasteigna 198.880



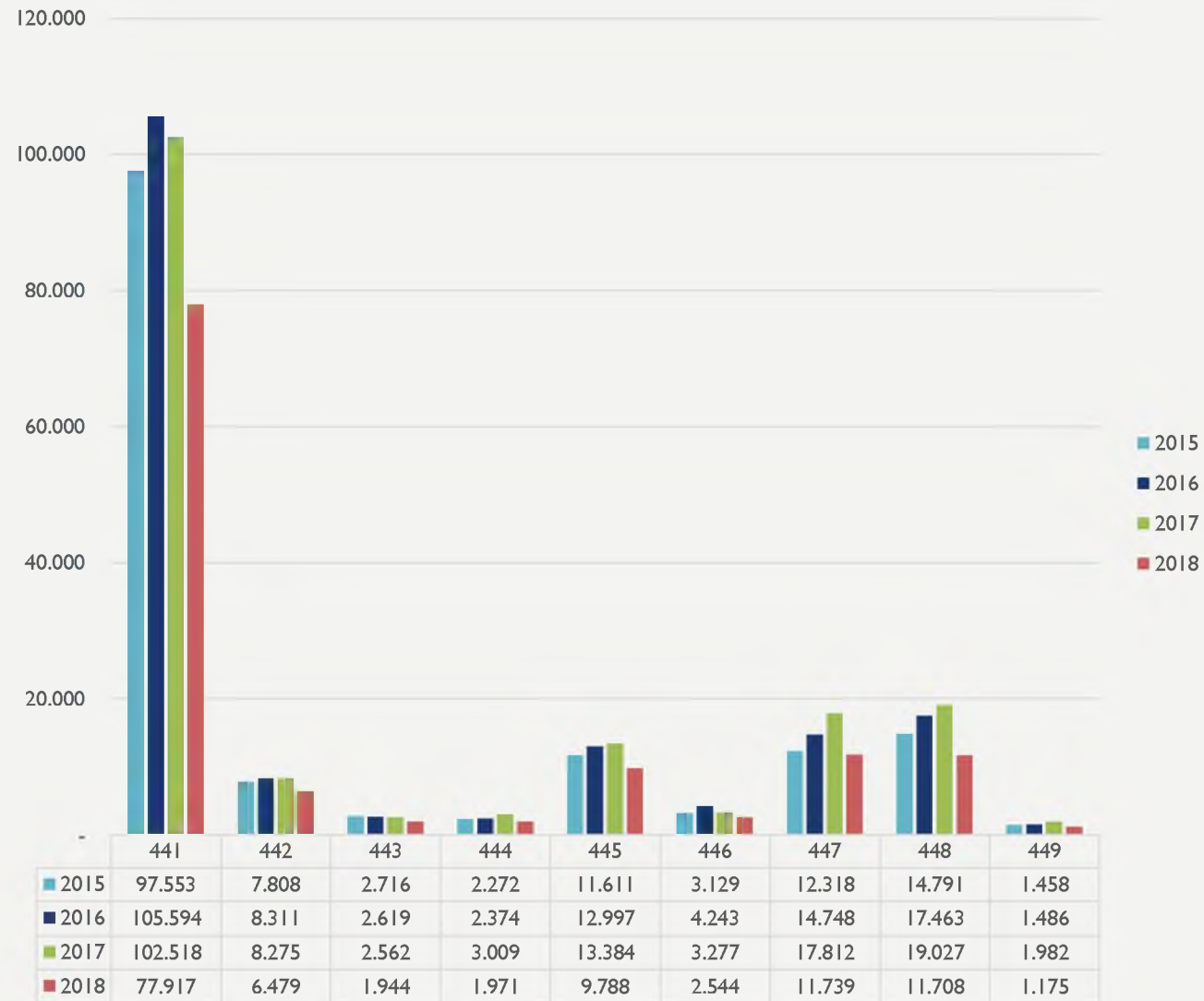
Fjöldi skjala 1. janúar 2015 - 15. október 2018



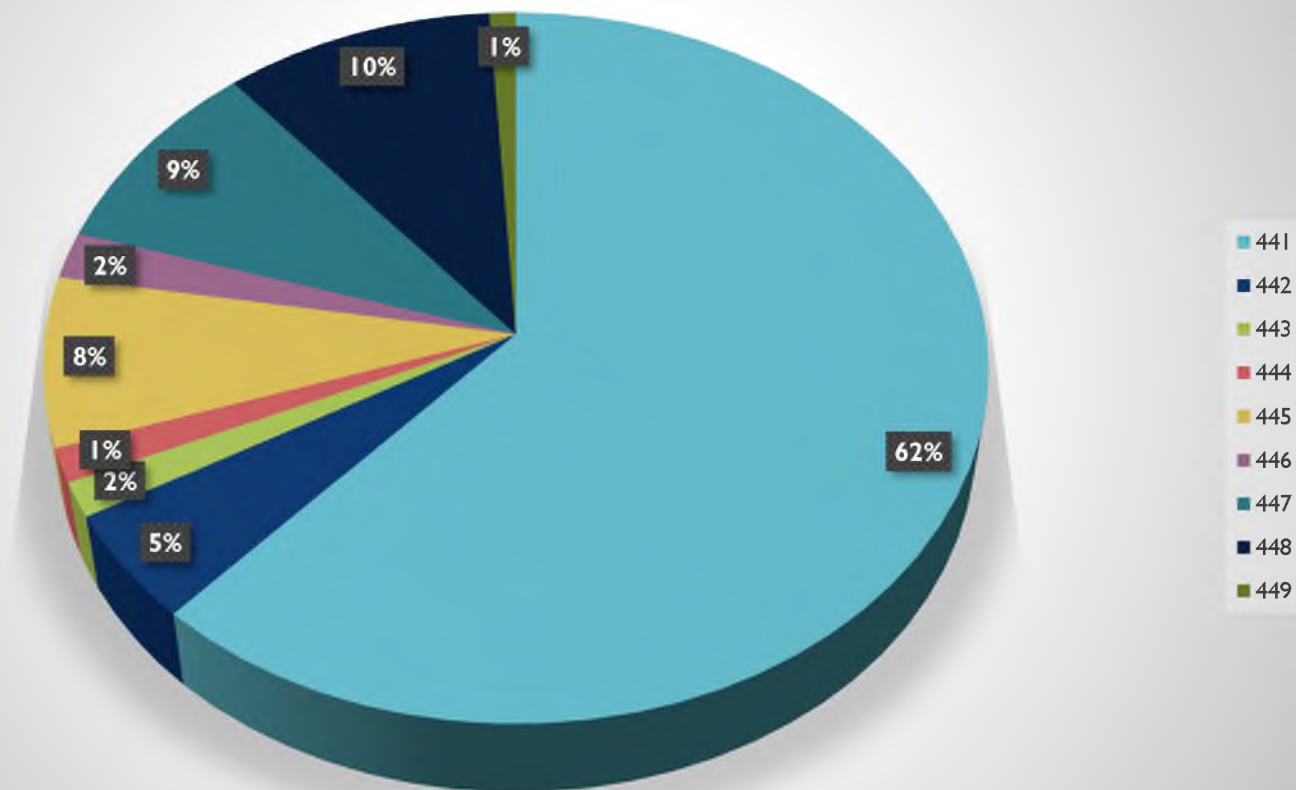
Samtals fjöldi skjala frá 1. jan 2015 - 15. okt 2018
459.963



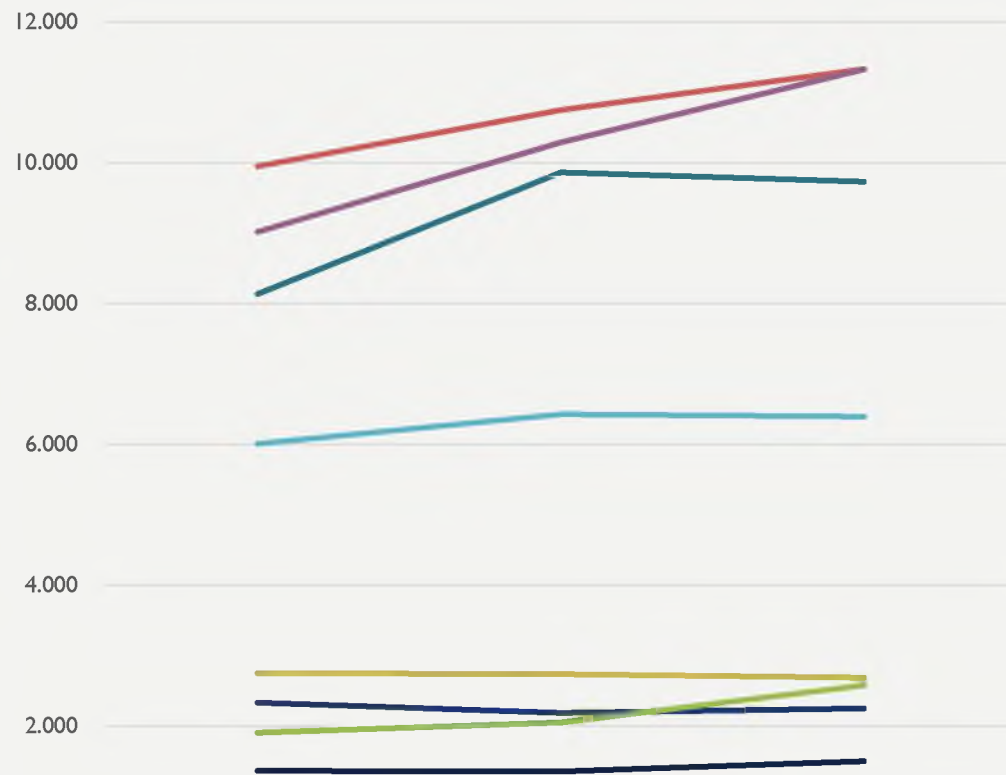
Fjöldi úrskurða 1. janúar 2015 - 15. október 2018



Fjöldi úrskurða 1. janúar 2015 - 15. október 2018
620.602



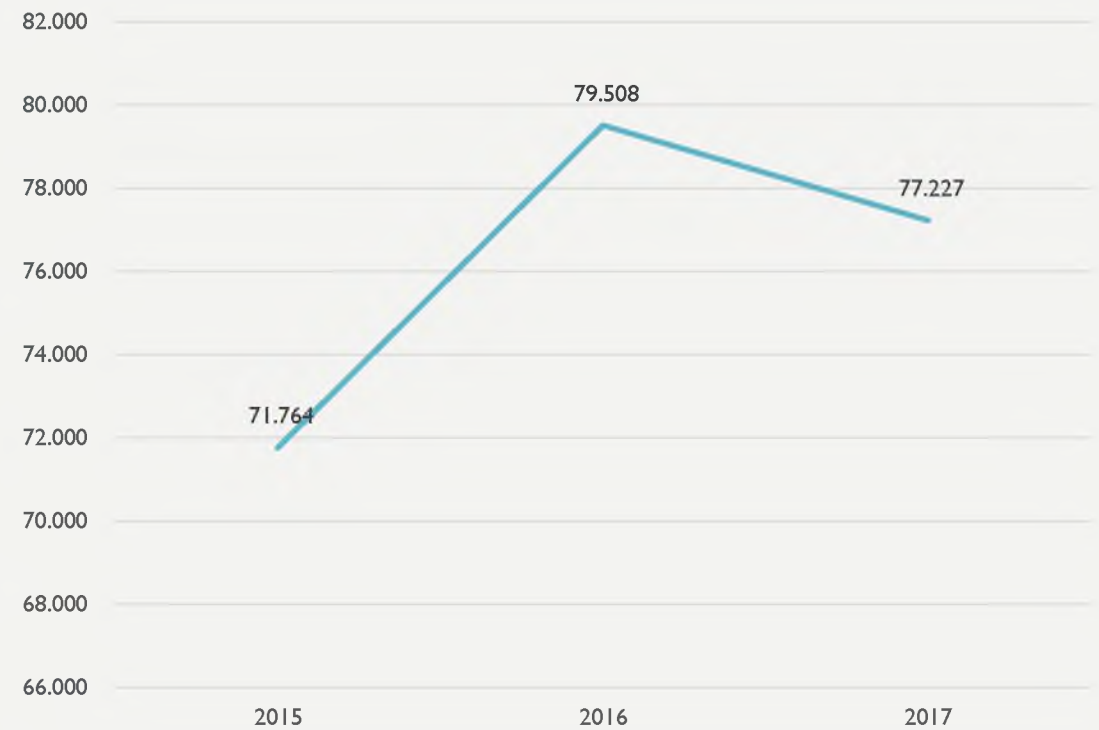
Þróun í fjölda skjala milli ára, 442-449



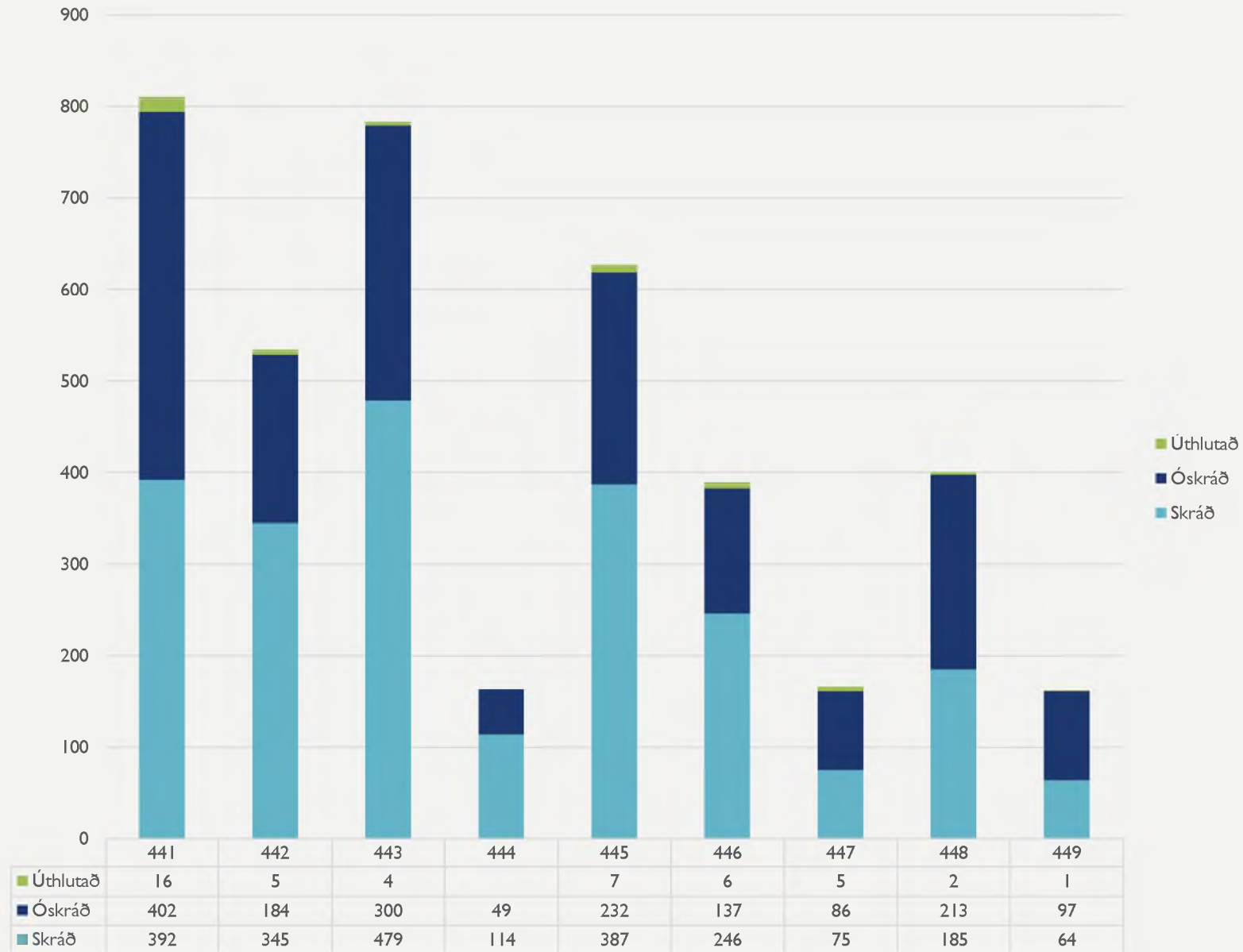
	2015	2016	2017
442	6.001	6.419	6.389
443	2.321	2.177	2.242
444	1.894	2.039	2.570
445	9.947	10.748	11.330
446	2.743	2.729	2.677
447	9.012	10.289	11.325
448	8.131	9.858	9.727
449	1.353	1.345	1.490

442 443 444 445 446 447 448 449

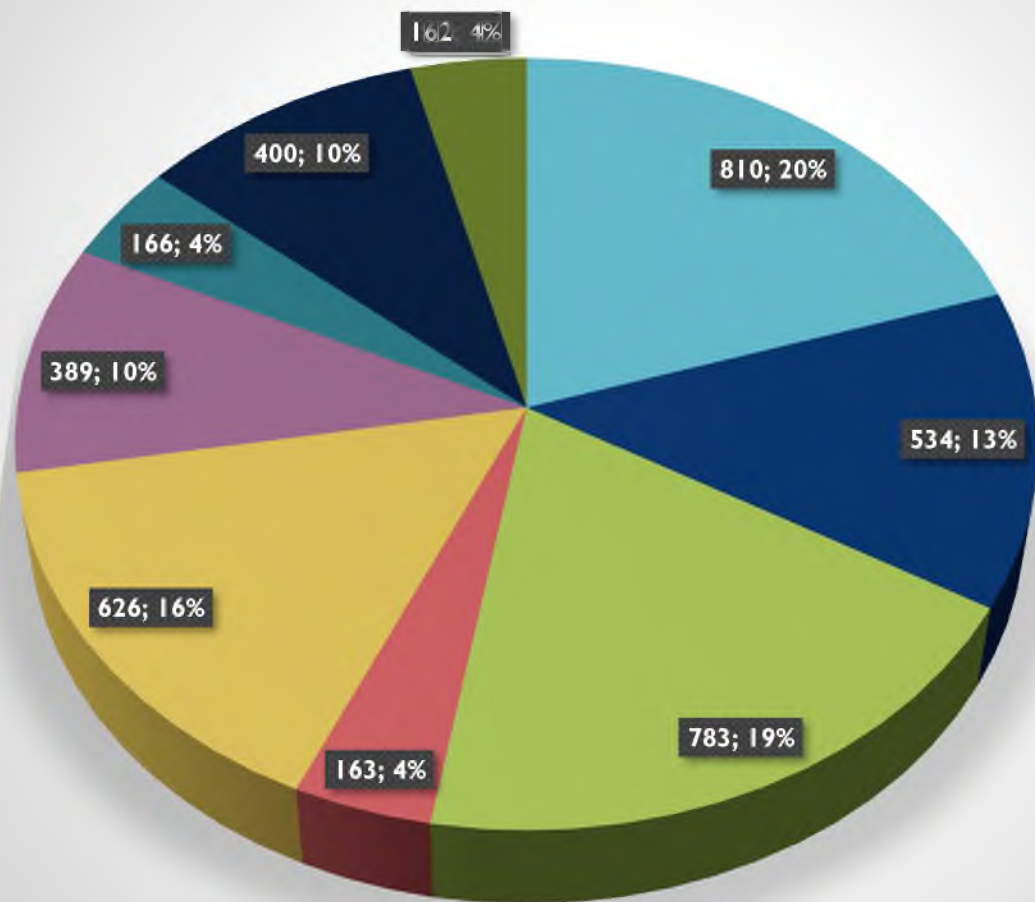
Þróun í fjölda skjala milli ára, 441



Fjöldi skipa

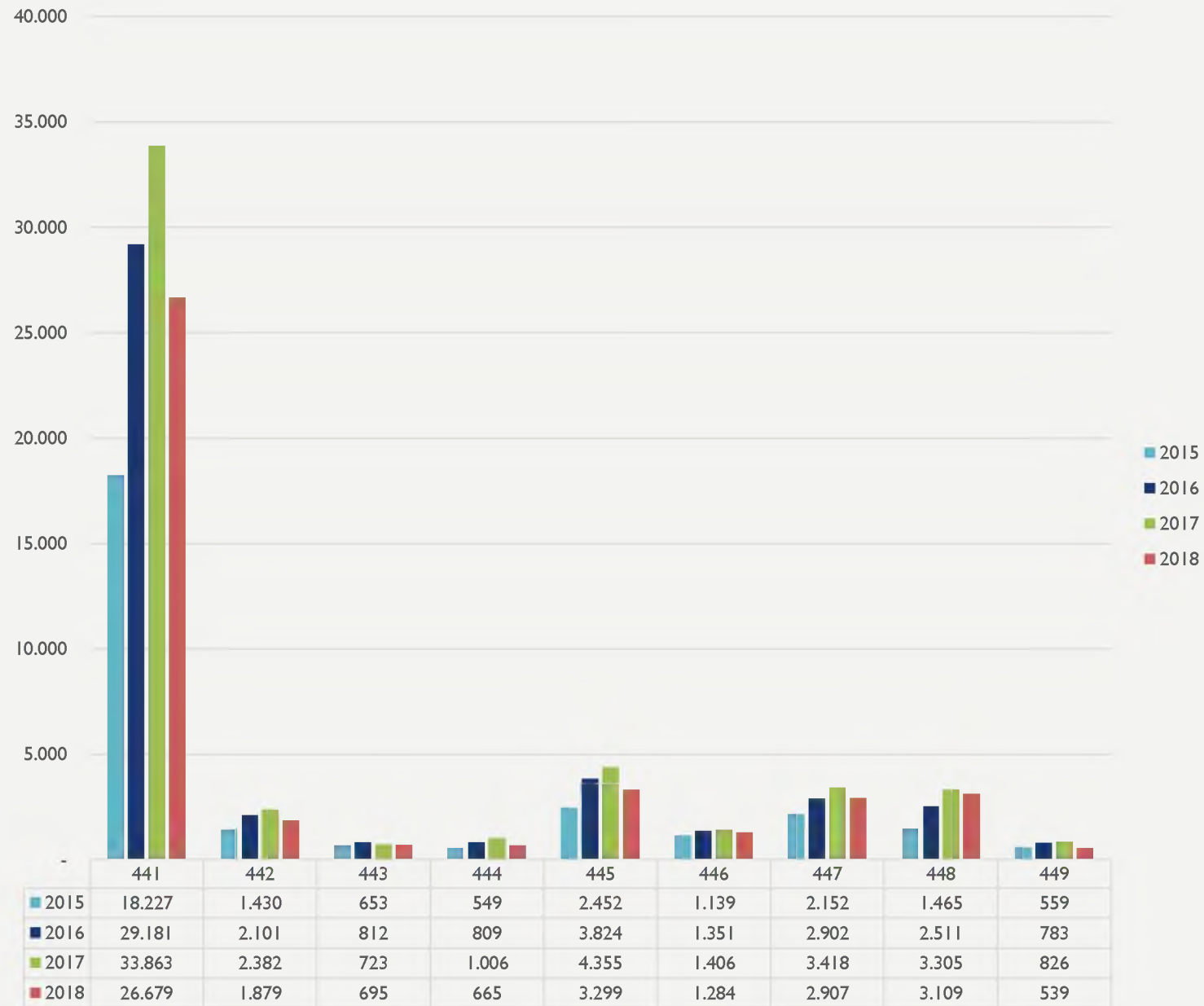


Samtals fjöldi skipa:
4033

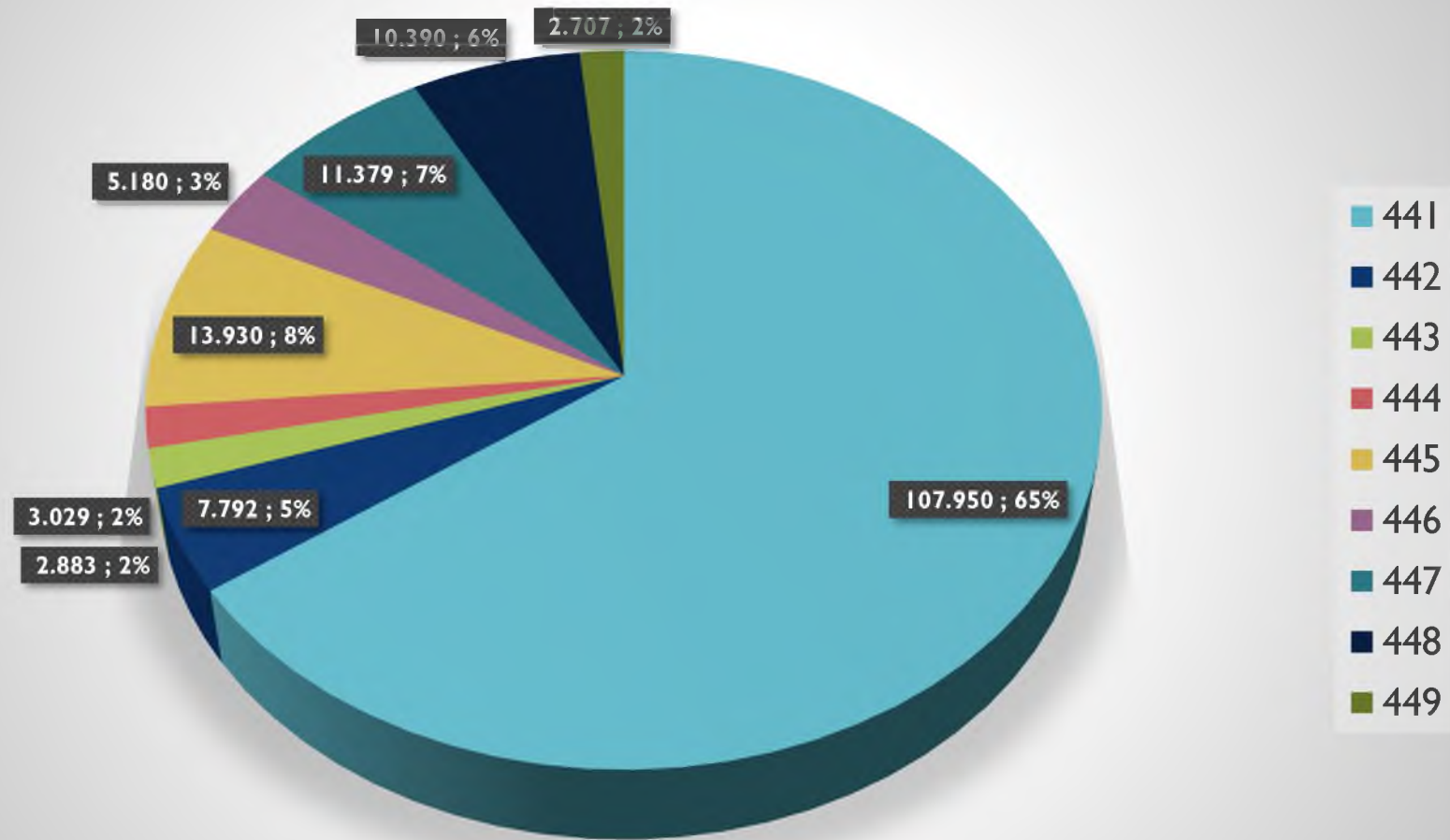


- 441
- 442
- 443
- 444
- 445
- 446
- 447
- 448
- 449

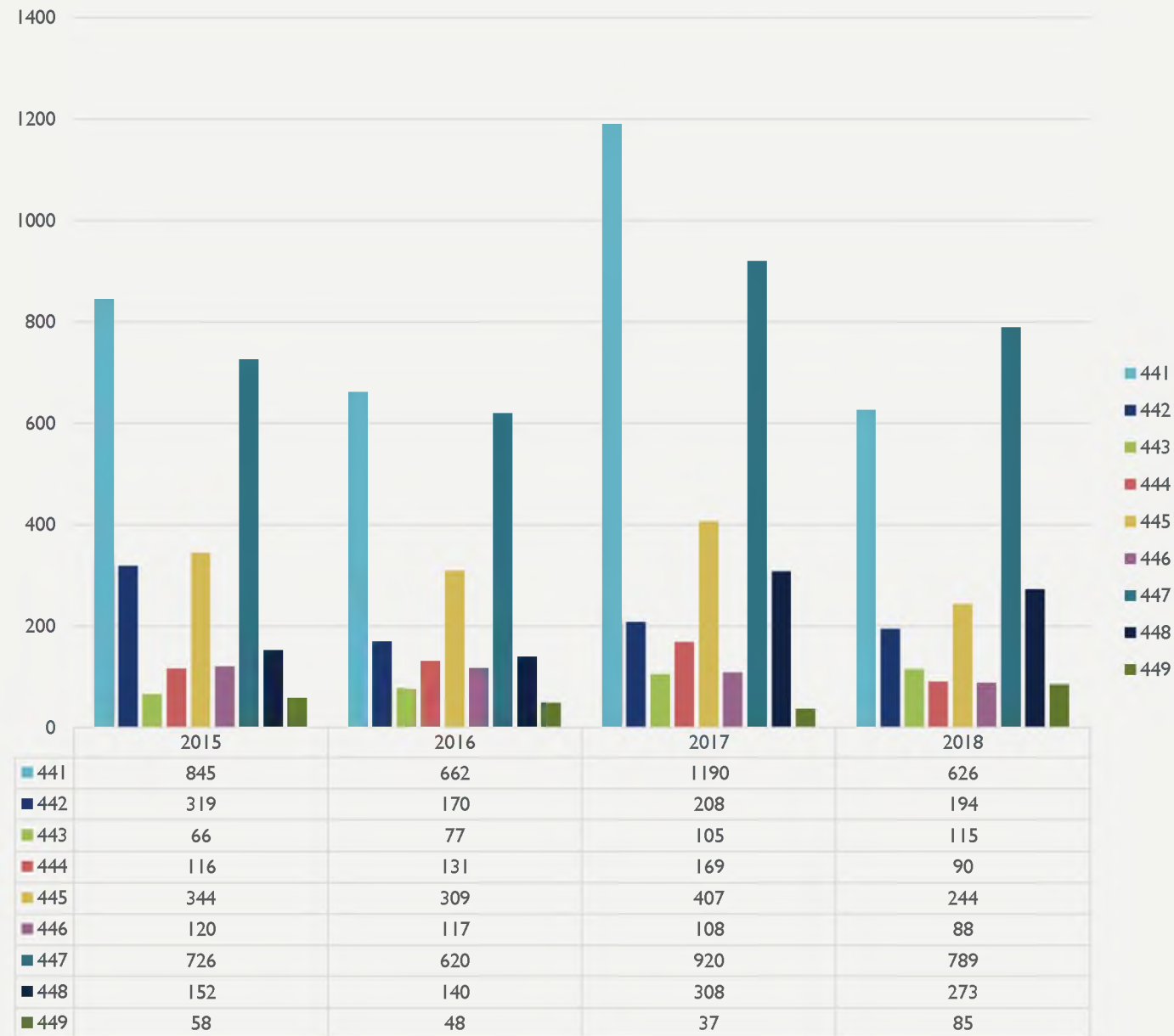
Fjöldi aflýstra skjala



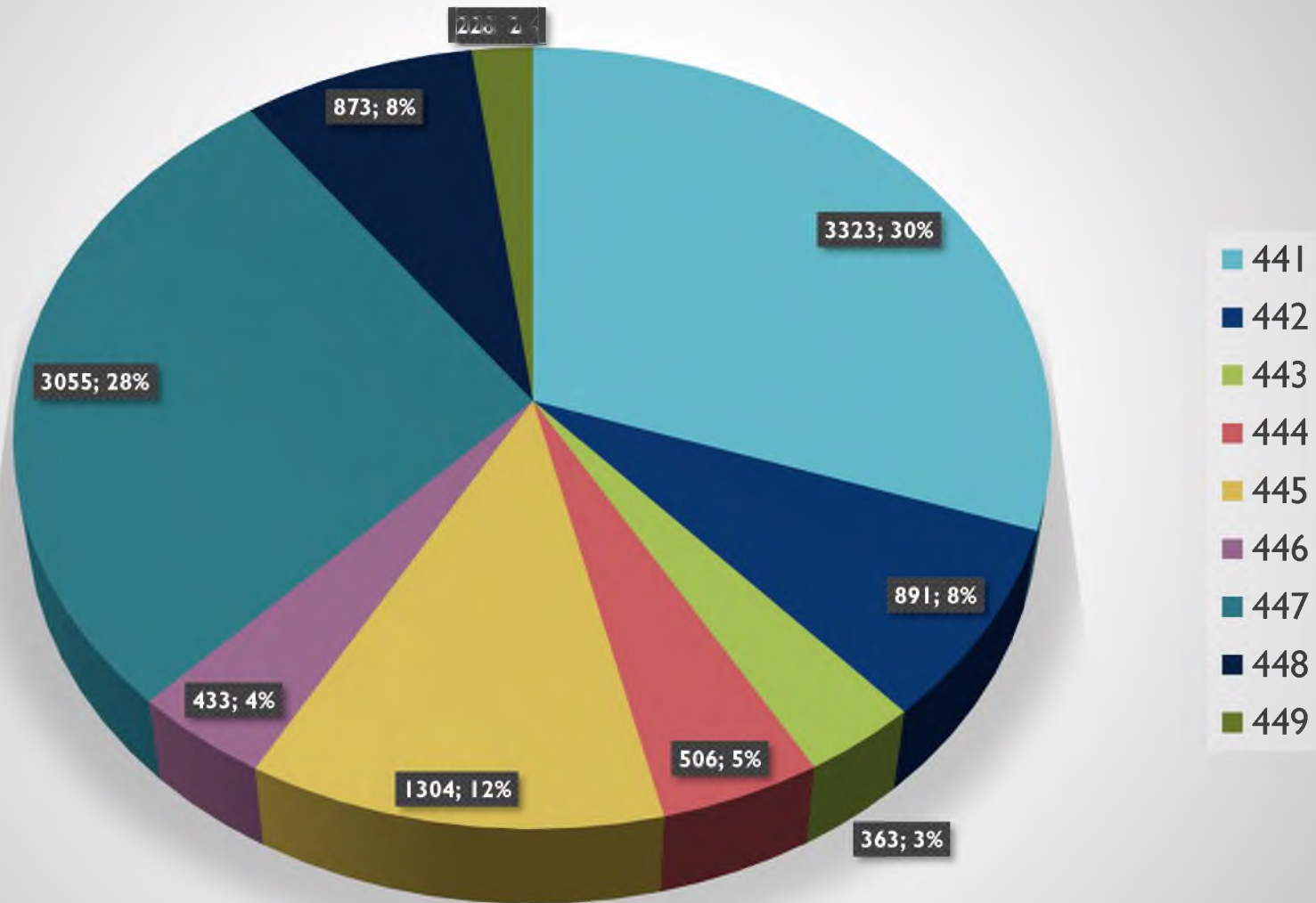
Fjöldi aflýstra skjala:
165.240



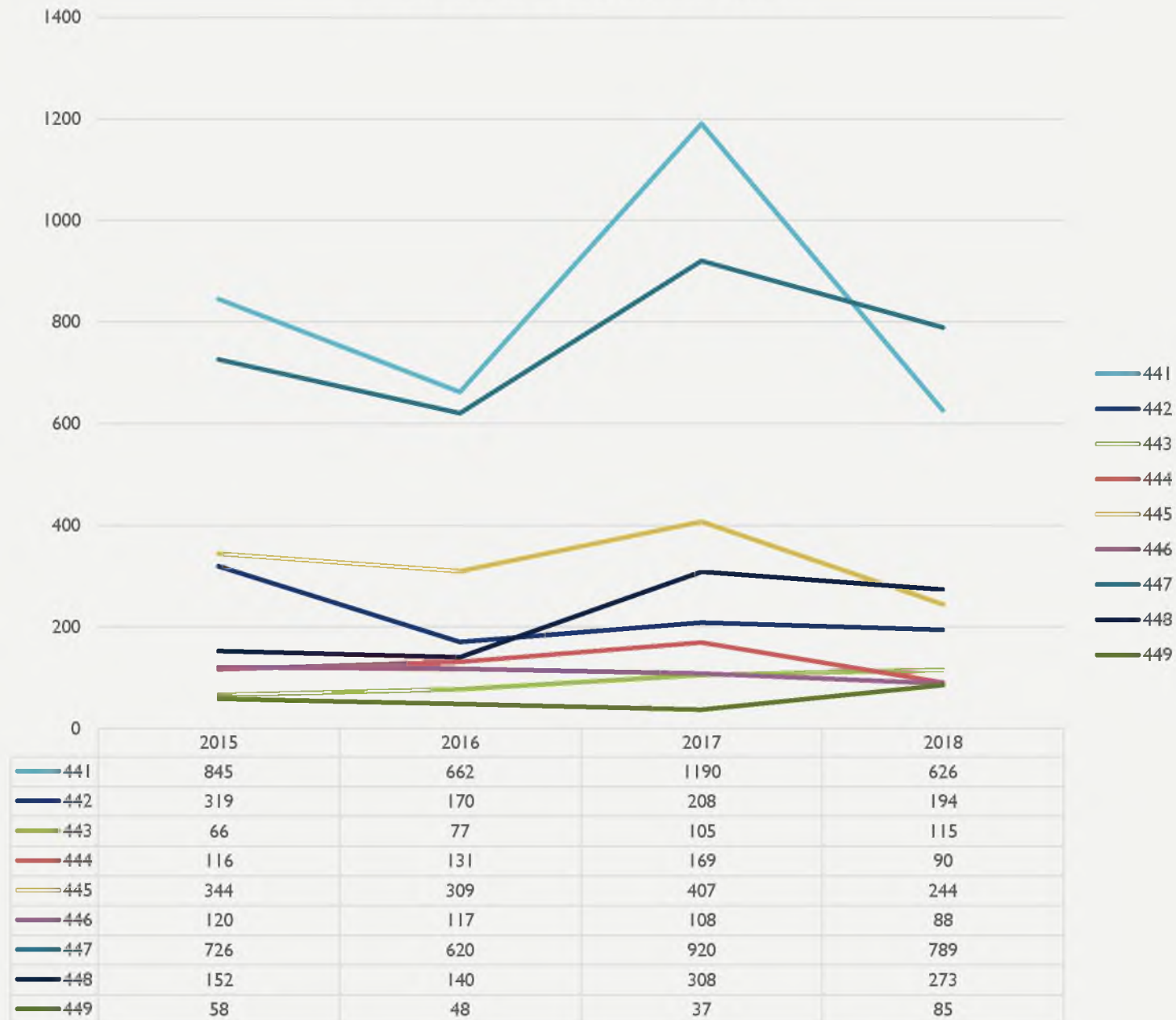
Fjöldi staðfestinga úr biðskrá 1. jan 2015 - 15. okt 2018:
10.976



Fjöldi staðfestinga úr biðskrá 10.976



Þróun í fjölda staðfestinga úr biðskrá





Alþingi, nefndasvið
Kirkjustræti
150 Reykjavík

Sauðárkrókur 30.10.2018

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingar á þinglýsingalögum, 68 mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis þann 28. september 2018, þar sem embættinu var sent til umsagnar frumvarp til breytinga á þinglýsingalögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar), 68 mál. Vill embætti sýslumannsins á Norðurlandi vestra koma á framfæri nokkrum athugasemdum vegna frumvarpsins.

Almennt um þinglýsingar

Þinglýsingaframkvæmd hefur verið í verkahring embætti sýslumannsins á Norðurlandi vestra og forverum þess um langa hríð. Þinglýsingabækur embættisins ná til ársins 1831 og þar áður voru réttindi lesin upp og skráðar inn af sýslumönnum í dóm- og þingbækur sem ná aftur í aldir. Í dag hefur embættið að skipa öflugum starfsmönnum sem sinna þessu málaflokki, sumir hverjir í áratugi og búa því yfir mikilli þekkingu á þeim fasteignum, bæði mannvirkjum og jörðum, sem er að finna í umdæminu. Auk þess búa starfsmenn embættisins yfir góðri þekkingu á lögum, reglum og þeirri stjórnsýslu sem tengist þinglýsingum. Þar sem mikið er af jörðum í umdæminu sem krefjast flókinnar úrvinnslu við þinglýsingu, verður þjónustan við þinglýsingarbeiðendur oft persónulegri en gengur og gerist og hefur sýslumaður ekki orðið var við annað en að almenn ánægja ríki um þá þjónustu sem hann veitir á þessu sviði.

Í ljósi þess hversu tæknilegar þinglýsingar eru, auk þess sem fæstum er kunnugt um framkvæmd þeirra nema þeim sem við þær starfa, þykir embættinu rétt að hefja þessa umsögn á að fjalla örstutt um þinglýsingar og framkvæmd þeirra til að hægt verði að gera betur grein fyrir þeim atriðum sem koma fram í umsögn þessari.

Fyrst skal tekið fram að þinglýsing er í eðli sínu réttindaskráning. Þannig geta aðilar, hvort sem þeir eru fasteignaeigendur eða þeir sem eignast óbein eignaréttindi yfir fasteign, t.d. afnotarétt eða veðrétt, þinglýst réttindum sínum og halda þeir þá þinglýstu réttindunum gagnvart þriðja manni. Þinglýsing aflar þannig réttindunum verndar gagnvart þriðja manni en hún hefur almennt ekki þýðingu milli samningsaðilanna sjálfra heldur gildir samningur aðilanna um þeirra réttarsamband.

Í frumvarpi þessu er gert ráð fyrir að þinglýsingar verði rafrænar. Orðanotkunin rafrænar þinglýsingar er eilítið villandi um efni málsins, þar sem þinglýsingar hafa verið rafrænar í mörg ár. Þinglýsing fer almennt þannig fram að skjal er afhent á skrifstofu sýslumanns og efni skjalsins er fært inn í rafrænt þinglýsingarkerfi sem einungis starfsmenn sýslumannsembætta

og Þjóðskrá Íslands hafa aðgang að. Skjalið er m.ö.o ekki lengur fært í bók eða á spjöld eins og áður var gert. Þegar búið er að færa efni skjalsins í þinglýsingakerfið fer skjalið til löglærðs þinglýsingastjóra sem fer yfir efni þess og færsluna í tölvuforritinu, gætir þess að skjalið uppfyllir þau atriði sem þinglýsingarstjóra ber að rannsaka, þinglýsir síðan skjalinu í tölvuforritinu og rekur að lokum stimpil á frumrit og afrit skjalsins því til staðfestu. Embættið heldur síðan eftir afriti skjalsins á löggiltum pappír og geymir í eldvörðum skáp.

Þær breytingar sem lagðar eru til í frumvarpinu og hafa verið kynntar sýslumanni, munu felast í því að þinglýsingarbeiðandi hefur sjálfur aðgang að þinglýsingarforriti, þar sem hann færir sjálfur inn efni skjalsins og forritið mun síðan þinglýsa skjalinu sjálfvirkt ef öll skilyrði eru fyrir hendi. Skjalið sjálft kemur því ekki til þinglýsingarstjóra og verður eingöngu í vörslu þinglýsingarbeiðanda, ef skjalið verður á annað borð búið til. Hugsanlega mætti því að kalla þessa nýju framkvæmd; *sjálfvirk þinglýsing færð inn af notenda með rafrænni færslu*. Um er að ræða grundvallarbreytingar á framkvæmd þinglýsinga, sem mikilvægt er takist vel til. Fyrst og fremst af því að traust verður að ríkja um réttindaskráningu eigna á hinum almenna markaði enda hefði annað í för með sér réttaróvissu. Geta má þess að kenningar hafa verið uppi að eignarhaldsskráning, og þá sérstaklega réttindaskráning sem varðar fasteignir, séu grundvöllur fyrir hagsæld í hverju hagkerfi. Sjá t.d. bók Hernando de Soto frá árinu 2000, *Leyndardómur fjármagnsins, hvers vegna er kapitálsminn sigursæll á Vesturlöndum en bregst hvarvetna annarstaðar*, þar sem bent er á tengslin á milli þess að hafa gott eignaréttarkerfi og skilvirkt markaðshagkerfi, þar sem vandlega skráð réttindaskráning tryggir öryggi og framseljanleika eigna. Þannig verði eignir grundvöllur lánstrausts sem lánveitendur geta tekið veð í og tryggi þannig að fjármagnið leiti áfram. Þá þarf líka að gæta að samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga ber ríkissjóður skaðabótaábyrgð á tjóni sem telja verður sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingastjóra. Um er því að ræða mikla samfélagslega hagsmuni.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

1. gr. frumvarpsins

Sýslumaður telur það skynsamlega niðurstöðu, a.m.k. fyrst um sinn, að þinglýsingar verði áfram hjá hverju embætti fyrir sig. Ljóst er að mikið vatn þarf að renna til sjávar áður en kemur að því að hægt verði að treysta sjálfvirkum þinglýsingum á öllum skjölum. Yfirfara þarf þinglýsingabækur, þ.á.m. eldri þinglýstar heimildir m.t.t. kvaða sem gætu mögulega fundist þar og komið gætu í veg fyrir þinglýsingu. Einnig þarf að leysa úr misræmi á milli skráninga í þinglýsingabókum og Landskrá fasteigna. Þá má einnig benda á að þegar og ef það kemur til að allar þinglýsingabeirðir verði færðar undir eitt embætti, mun það hafa veruleg áhrif á önnur sýslumannsembætti. Vill embættið því taka undir það sem fram kemur í 7. kafla frumvarpsins, að slíkar breytingar muni þarfnast vandaðs undirbúnings.

2. gr. frumvarpsins

Í 2. gr. frumvarpsins er ráðherra veitt heimild til að setja reglugerð um framkvæmd þinglýsinga með rafrænni færslu. Ljóst er að reglur um rafræna og sjálfvirka þinglýsingu verða að miklu leyti tæknilegs eðlis, og því eðlilegt að færa þau atriði sem snúa að tæknilegum kröfum í reglugerð. Sýslumaður vill hins vegar vekja athygli á því að mögulega er verið að veita of víðtæka heimild um framkvæmd þinglýsinga í reglugerð sem á betur heima í lögum, þannig að löggjafarvaldið hafi yfirsýn um þennan mikilvæga málaflokk. Þá er þegar að finna heimild í 53. gr. þinglýsingalaganna sem heimilar ráðherra að setja reglugerð um framkvæmd laganna

auk þess sem í 15. gr. frumvarpsins er ráðherra veitt frekari heimild til að setja reglugerð. Embættið leggur því til að orðið „framkvæmd“ verði felld úr 2. gr. frumvarpsins, og ráðherra verði veitt heimild til að setja reglugerð um kröfur til þinglýsinga með fullgildri rafrænni undirskrift. Málgreinin gæti þá hljóða svona:

„Ráðherra er heimilt að setja reglugerð um kröfur til þinglýsinga með rafrænni færslu, m.a. um rafrænt öryggi, vottun, tímastimplanir, auðkenni, innsigli og önnur atriði sem varða kröfur til þinglýsinga með rafrænni færslu.“

3. gr. frumvarpsins

Þau frumskilyrði, sem skjöl þurfa að uppfylla til að hægt sé að þinglýsa þeim, er að finna í 6. og 7. gr. þinglýsingalaga. Ef skjal uppfyllir ekki þau skilyrði sem talin eru upp í ákvæðunum ber að vísa skjali frá. Það liggur því fyrir að sjálfvirkt þinglýsingarkerfi þarf að vera forritað á þá leið að efni samnings sem skráður er í tölvuforritið þarf að vera í samræmi við skilyrði þessa ákvæða. Samkvæmt 3. gr. frumvarpsins þarf efni skjala sem þinglýst verða með rafrænum færslum einungis að uppfylla skilyrði a-f liðar 6. gr. laganna, þar sem g- og h- liður geta ekki átt við um skjöl sem þinglýsingarbeiðandi færir sjálfur inn. Vakin er athygli á því að í frumvarpinu er ekki getið þess að 7. gr. laganna gildi um þinglýsingu með rafrænni færslu með sama hætti og skilyrði a-f liðar 6. gr. laganna. Mögulega væri hægt að halda því fram að ákvæði 7. gr. laganna gildi ekki um sjálfvirka þinglýsingu. Til að bæta úr því, væri hægt að snúa við formerkjunum í a-lið 3. gr. frumvarpsins, þannig að gert sé ráð fyrir að önnur ákvæði gildi um rafræna þinglýsingu og myndi ákvæðið þá geta hljómað svona:

„Skilyrði g- og h- liðar 2. mgr. gilda ekki um beiðni um þinglýsingu með rafrænni færslu.“

8. gr. og 9. gr. frumvarpsins

Í 8. gr. og 9. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að rafrænar þinglýsingafærslur hafi forgang fram yfir skjöl sem berast á pappír. Verði framkvæmdin með þeim hætti sem lagt er til, gæti staðan orðið sú að fjárnám sem gert er að morgni til í fasteign skuldara, þarf að víkja fyrir kröfum sem þinglýst er með sjálfvirkum hætti þann sama dag. Skuldari gæti því komist undan fullnustugerðum með því að láta þinglýsa á eign sína, síðar sama dag öðrum veðkröfum á undan fullnustugerðinni í veðröðinni. Sýslumaður telur að af þeim sökum sé vissara á þessu stigi að þinglýsa ekki beiðnum samstundis sem berast með rafrænum hætti heldur láta duga að dagbókafæra færslunar þann dag sem þær berast inn og þinglýsa þeim daginn eftir þannig að þinglýsingabeiðnir sem berast sama daginn, hvort sem þær koma í formi rafrænna færslna, eða í skjalaformi séu jafn rétt háar. Með þeim hætti er ekki þörf á því að fella niður forgangsáhrif fullnustugerða að svo stöddu.

10. gr. frumvarpsins

Í síðasta málslið 10. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að fjárræði útgefanda skuli sannreynt í skrá yfir lögræðissvipta menn. Það liggur þó fyrir að til að hægt verði að þinglýsa skjölum með sjálfvirkum hætti þarf að tengja þinglýsingarkerfið við fleiri opinberar skrár. Hér má nefna fyrirtækjaskrá svo hægt sé að kanna hverjir geta ritað firma lögaðila, þjóðskrá til að kanna hjúskaparstöðu aðila, bifreiðaskrá Samgöngustofu til að kanna eigendaskráningu á bifreiðum o.s.frv. Þá þarf einnig að yfirfara lögræðisskrár og uppfæra þær reglulega til að hægt verði að treysta á slíka skráningu. Lagt er því til að annað hvort verði seinni málsliðnum sleppt og

ákvæði fært í reglugerð sem kveður á um þær skrár sem samtengja skuli nýju þinglýsingakerfi eftir því sem við á eða að sambærilegt ákvæði verði fært inn í lög.

Önnur lagaleg álitaefni sem embættið telur að þurfi að skoða

Þrátt fyrir að fram komi í 3. kafla frumvarpsins að gert sé ráð fyrir að einungis veðskjölum verði þinglýst með rafrænum hætti, munu þær breytingar á þinglýsingalögum sem frumvarpið boðar, veita heimild til að þinglýsa öllum skjölum með rafrænum og sjálfvirkum hætti, sem ráðherra ákveður með reglugerð. Verður ekki hjá því komist að nefna á þessu stigi nokkur lagaleg atriði sem sýslumaður telur að skýra mætti nánar áður en kemur að þeirri grundvallarbreytingu sem fyrirhuguð er um framkvæmd þinglýsinga. Tekið skal fram að hvorki er farið djúpt í þessi atriði né er um tæmandi list að ræða, heldur einungis nokkur dæmi tekin sem skynsamlegt væri að skýra og einfalda í lagaframkvæmd áður en kemur að sjálfvirkum þinglýsingum.

Er samningur kominn á með þinglýsingu skjals?

Eins og áður hefur komið fram hefur þinglýsing eingöngu áhrif á réttindi þriðja manns en samningurinn á milli aðilanna gildir um þeirra réttarsamband. Þrátt fyrir þá breytingu á þinglýsingalögunum sem boðað er með frumvarpinu, munu önnur lög, t.d. lög um nauðungarsölu nr. 90/1990 gera ráð fyrir að aðilar þurfi áfram að gera með sér skriflega samninga um efni málsins. Ákvæði 3. mgr. 11. gr. laga um nauðungarsölu kveður á að ef nauðungarsölu er krafist á grundvelli veðskuldabréfs er gerðarbeiðanda rétt að láta myndrit fylgja beiðni sinni, en sýslumaður getur hvenær sem er krafist hann um frumrit skjalsins. Þá leggur 2. tl. 2. mgr. 15. gr. laga um nauðungarsölu þá skyldu á hendur gerðarbeiðanda að láta sýslumann í té frumrit veðskuldabréfs til stuðnings beiðni sinni, sbr. 3. mgr. 11. gr., áður en boð er samþykkt í eignina. Sinni gerðarbeiðandi ekki þessari skyldu sinni leiðir það til að beiðni um nauðungarsölu telst fallin niður.

Vaknar þá spurningin hver réttarstaðan verður þegar veðhafi sem krafist hefur nauðungarsölu, afhendir veðsamning skv. nefndum lagaákvæðum, en samningurinn ekki verið undirritaður af réttum aðilum, heldur einungis staðfestur af þeim í þinglýsingakerfi? Má gera ráð fyrir að samningur sé orðinn skuldbindandi fyrir aðila þrátt fyrir að þeir hafi mögulega ekki séð skilmála hans heldur eingöngu staðfest aðalefni hans í opinberri réttindaskráningu? Á þessu réttaratriði mætti taka með breytingum á viðeigandi lögum.

Uppfærsla á þinglýsingalögum

Núgildandi þinglýsingalög tóku gildi 1. janúar 1979 og voru upprunalega samin með það í huga að skráning í þinglýsingabók færi fram í fjórar bækur; fasteignabók, skipabók, bifreiðabók og lausafjárnabók. Með breytingalögum nr. 45/2000 var gerð sú breyting á þinglýsingalögum að heimilað var að tölvufæra mætti þinglýsingabækurnar í Landskrá fasteigna en þrátt fyrir ýmsar breytingar á lögunum við það tilefni, eru löginn í grunninn ennþá að miklu leyti miðuð við að þinglýsingar fari fram í bók auk þess sem þau hafa ekki verið uppfærð eins og best verður á kosið í samræmi við aðra lagaþróun og dómaframkvæmd. Finna má því ýmis dæmi um úrelta framkvæmd á lögunum, t.d. 3. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga sem kveður á um að vikulega skuli gera skrá um þinglýst skjöl sem skal liggja frammi á skrifstofu þinglýsingastjóra ásamt fleiri ákvæðum sem miða að því að sýslumaður útbúi sérstök blöð í bókina við ýmsar aðstæður sbr. 25. og 26. gr. laganna.

Skilyrði þinglýsingar í öðrum lögum

Eins og áður hefur komið fram má finna helstu skilyrðin fyrir að þinglýsing geti farið fram í 6. og 7. gr. þinglýsingalaga. Það eru þó ekki einu skilyrðin. Víða í lögum er að finna ákvæði sem hamlar því að skjölum verði þinglýst. Hér má nefna sem dæmi ákvæði laga um stjórn fiskveiða nr. 116/2006, 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, 5. gr. laga um sjóði og sjálfseignarstofnanir nr. 19/1988, 4. mgr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1996 og 3. gr. laga um eignar- og afnotarétt fasteigna nr. 19/1966. Mikilvægt er að nýtt þinglýsingakerfi sé forritað á þá leið að það geti greint öll slík ákvæði þannig að skjölum verði ekki þinglýst sjálfkrafa sem uppfylla ekki þau skilyrði sem ákvæði þessi setja. Kanna þarf því þessi ákvæði en sum þeirra eru þess eðlis að erfitt verður að greina þau í sjálfvirkri þinglýsingu og má t.d. benda á að 9. gr. laga um lax og silungsveiði nr. 61/2006 kveður á að ekki megi skilja veiðirétt frá fasteign. Um er að ræða efnisatriði sem er almennt ekki skráð inn í þinglýsingabók heldur kemur það eingöngu í ljós við yfirferð þinglýsingastjóra á skjalinu sjálfu. Sjálfvirk þinglýsing myndi því að öllum líkindum ekki geta gert athugasemdir við slík ákvæði við þinglýsingu. Yfirfara þarf því sérstaklega ákvæði í öðrum lögum með tilliti til þessa.

Yfirferð kvaða

Sjálfvirk þinglýsing þarf að geta gert grein fyrir hvort að kvöð hafi verið þinglýst á fasteign sem leggur bann við að tilteknum efnisatriðum sé þinglýst á fasteignina. Það kann að vera ýmsum erfiðleikum háð þar sem kvaðir eru margskonar og í mörgum tilvikum hafa þær ekki verið færðar í sérstakan kvaðaglugga í þinglýsingakerfinu sem myndi stöðva sjálfvirka þinglýsingu. Yfirfara þarf allar fasteignir í öllum þinglýsingabókum á landinu með tilliti til hvort og hvernig kvaðir er að finna í þinglýstum skjölum. Um er að ræða umfangsmikið verkefni, sem gæti valdið því að þjónusta skerðist meðan þinglýsingafulltrúar eru að yfirfara þinglýsingabækur. Þá má einnig taka fram að kvöð eða tegundir kvaða hafa ekki verið skilgreindar í lagaframkvæmd. Gott væri ef slíkar skilgreiningar lægu fyrir áður en kemur að sjálfvirkum þinglýsingum.

Ábyrgð á þinglýsingu

Samkvæmt 49. gr. laga þinglýsingalaga er kveðið á um að hljóti maður tjón sem telja má sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingastjóra, á hann rétt á bótum úr ríkissjóði. Í 3. kafla frumvarpsins er þess getið að tekið var til athugunar hvort ástæða væri til að gera breytingar á bótaákvæðum þinglýsingalaga. Var niðurstaðan sú að ekki væri þörf á því þar sem gildandi ákvæði og almennar reglur skaðabótaréttar væru nægilegar. Sýslumaður vill hins vegar leggja það til að það verði tekið til frekari skoðunar hvort að nýja framkvæmdin gæti valdið því að ríkissjóður beri skaðabótaábyrgð þegar færslu í þinglýsingabók er þinglýst en hefði átt að vera vísað frá og tjón skapast af þeim sökum. Að mati sýslumanns þyrfti að kveða á um það skýrt í þinglýsingalögum, hver ber ábyrgð á rangri færslu í þinglýsingakerfið; notandinn sem færir hana inn, eða þinglýsingastjóri fyrir að hafa þinglýst færslunni sjálfkrafa athugasemdalaust.

Þinglýsingar sem eru bersýnlegar óþarfar til verndar rétti

Í 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga er að finna ákveðin skilyrði fyrir því að hægt sé að þinglýsa skjali, þ.á.m. er það skilyrði að þinglýsing getur ekki verið bersýnilega óþörf til verndar rétti. Á þetta atriði reynir stundum þegar fasteignaeigendur óska eftir að þinglýsa ýmsum yfirlýsingum sem óvíst er hvort verndi rétt, t.d. yfirlýsing um samþykki fyrir hundahaldi í fjöleignarhúsum. Þarf því að meta það í hverju tilviki fyrir sig hvort að efni skjalsins er óþarft

til verndar rétti. Hefur ákvæðið almennt verið túlkað rúmt enda er kveðið á um að þinglýsing þurfi bersýnilega að vera óþörf. Skynsamlegt væri hins vegar að þrengja þetta skilyrði frekar til að einfalda þinglýsingaframkvæmdina.

Eignaskiptayfirlýsingar.

Athuga þarf að eignaskiptayfirlýsingar geta komið í veg fyrir að öðrum skjölum verði þinglýst á fasteignir. Samkvæmt ákvæði 4. mgr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1996 er það skilyrði fyrir eignayfirlýsingu á fjöleignarhúsi eða hluta þess að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir. Í dómaframkvæmd má hins vegar merkja þau sjónarmið að ef skiping húss og réttarstaða eiganda sé ljós er ekki þörf á því að gera eignaskiptayfirlýsingu eins og t.d. raðhús. Þessa reglu er m.a. að finna í 5. gr. reglugerðar nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum. Hvergi er haldið sérstaklega utan um fjöleignarhús sem ekki þurfa eignaskiptayfirlýsingu í opinberum skrá og þarf þinglýsingastjóri því að meta það í hverju tilviki fyrir sig hvort að skipting húss og réttarstaða liggur ljós fyrir sjá t.d. dóm *Hæstaréttar frá 1. ágúst 2006 nr. 380/2006*. Þetta er atriði sem þyrfti að skýra frekar í lagaframkvæmd.

Þinglýstar eignarheimildir ríkis og sveitarfélaga.

Í þinglýsingabókum er að finna töluvert af eignum þar sem þinglýsta frumheimild skortir og á það sérstaklega við um fasteignir ríkis og sveitarfélaga. Til að mynda er það töluvert algengt að sveitarfélög hafa ekki þinglýsta eignarheimild fyrir landi sem er innan þéttbýlismarka og hefur það því komið fyrir að sveitarfélög hafa stofnað lóðir úr landi þar sem engin þinglýst eignarheimild liggur fyrir. Með dómi *Hæstaréttar frá 25. apríl 2017 í máli nr. 189/2017* er ljóst að setja má spurningarmerki við slíka framkvæmd en skv. 3. mgr. 51. gr. þinglýsingalaga skal aðili sem brestur þinglýsta eignarheimild höfða eignardómsmál. Verði það niðurstaðan að ríki og sveitarfélög þurfi að höfða eignardómsmál til að lýsa yfir rétti sínum vegna jarða undir þéttbýlisstöðum þegar þinglýst eignarheimild liggur ekki fyrir, þarf að koma til heildarskoðunar á fjölmörgum lóðum í þéttbýli víða um landið áður en kemur að sjálfvirkri þinglýsingu.

Afnotasamningar

Í þinglýsingalögum er ekki fjallað sérstaklega um afnotasamninga en slíkir samningar þurfa almennt að uppfylla sömu formskilyrði og aðrar eignayfirlýsingar sbr. 6. og 7. gr. þinglýsingalaga. Í framkvæmd hafa komið upp ýmis álitamál er varðar þinglýsingu á leigusamningum, t.d. hvort að allir þinglýstir eigendur þurfi að undirrita slíka samninga sem leigusalar, hvort að hægt sé að þinglýsa leigusamningum þegar einungis hluti af fasteign er leigð út eða þegar kemur að því að aflýsa þurfi leigusamningi en leigjandinn er horfinn af landi brott eða finnst ekki af öðrum ástæðum. Reglur um þinglýsingu á leigusamningum mættu því vera skýrari áður en kemur að því að hægt verði að þinglýsa þeim með sjálfvirkum hætti.

Einhliða afsöl.

Hvorki í þinglýsingalögum eða í lögum um fasteignakaup er kveðið á um að skyldu þess efnis að kaupandi fasteignar undirriti afsal, enda er afsal einhliða yfirlýsing seljanda um að kaupverð sé að fullu greitt. Álitafni er uppi hvort að þinglýsingastjóri geti vísað afsali frá þinglýsingu ef skjalið skortir undirskrift kaupanda. Það mæla þó ýmis rök með því að kaupandi undirriti afsalið og hafa þinglýsingastjórar jafnvel gert það að skilyrði. Þetta lagaatriði þyrfti að leiða til lykta áður en kemur að sjálfvirkri þinglýsingu.

Veðraðir

Í þinglýsingabókum er það ekki einungis sá sem á beina eignarheimild að lóð sem getur verið þinglýstur eigandi fasteignar heldur einnig sá sem öðlast tiltekin réttindi yfir lóðinni, t.d. lóðarleiguhafi á grundvelli lóðarleigusamnings. Kemur þá til skoðunar hvort að hægt sé að veðsetja fasteign með tvennum hætti, þ.e.a.s bæði rétt lóðarleiguhafans og einnig beinan eignarrétt landeigandans þannig að til verður fleiri en ein veðröð í þinglýsingabók. Sama getur átt við þegar tekið er veð í réttindum samkvæmt kaupsamningi við fjárnám. Þetta atriði þarfnast sérstakar skoðunar, þar sem núverandi þinglýsingakerfi gerir ekki ráð fyrir mörgum veðröðum heldur þarf að þinglýsa slíkum réttindum samhliða.

Lausafjárnám

Ein meginreglan í veðrétti er að hið veðsetta verður að vera tilgreint nákvæmlega. Þetta hefur valdið ýmsum vandkvæðum þegar lausafé er veðsett í þinglýsingabók þar sem þinglýsingarstjóri þarf að meta hvort lausaféð hafi verið tilgreint með nægilega skýrum hætti í veðskjali. Hafa þinglýsingarstjórar m.a. gert þá kröfu að þegar lausafé er veðsett, þá fylgi mynd af lausafénu og einhversskonar skráningarnúmer með veðskjali. Með aukinni tækni og framþróun í viðskiptalífínu hefur lausafé öðlast nýja merkingu og ljóst að undir það falla t.d. vörumerki, hugverkaréttindi og aðrar eignir sem erfitt er að greina í sjálfvirkri þinglýsingu. Verður ekki séð hvernig hægt verði að veita óbeinum eignarréttindum í lausafé réttarvernd með sjálfvirkri þinglýsingu, nema með því að setja frekari reglur um hvernig tilgreining lausafjár skuli háttáð.

Neikvæð áhrif frumvarpsins

Sýslumaður er sammála því að samfélagslegur ávinningur geti falist í upptöku á rafrænum og sjálfvirkum þinglýsingum. Geta verður þó um nokkra mögulega ókosti við framkvæmdina sem boðuð er, sem draga mögulega úr slíkum ávinningi.

Skjöl verða ekki lengur tryggilega varðveitt hjá opinberum aðilum.

Helsta breytingin við framkvæmd þinglýsinga með frumvarpi þessu verður sú að skjöl sem verið er að þinglýsa verða ekki lengur vistuð hjá opinberum aðilum. Er því hætt á að skjöl sem hafa geyma mikilvægar heimildir um fyrri tíð verða ekki lengur varðveitt. Í íslenskri stjórnarsýslu hefur verið unnið eftir því markmiði sem rakið er í 1. gr. laga um opinber skjalasöfn nr. 77/2014, sem er að tryggja myndun, vörslu og meðferð opinberra skjala með réttindi borgaranna, hag stjórnarsýslunnar og varðveislu sögu íslensku þjóðarinnar að leiðarljósi. Verði frumvarpið óbreytt að lögum er ekki víst að nefndu markmiði laga um opinber skjalasöfn verði náð á þessu sviði. Hér má einnig benda á að þau réttindi sem verið er að stofna eða breyta er oftast ætlað að standa í langan tíma, jafnvel aldir, og því fylgja ákveðnir kostir að skjölum sem innihalda slík réttindi séu varðveitt tryggilega hjá opinberum aðilum.

Almennt réttaröryggi

Benda má að ákveðið réttaröryggi felist í að láta löglærða einstaklinga yfirfara öll skjöl sem stofna eða breyta rétt sem verða fasteignir á landinu. Þrátt fyrir að lítil breyting verði á því hvernig efni skjalanna verði fært inn í þinglýsingakerfi munu skjölin sjálf ekki lengur vera yfirfarin af löglærðum þinglýsingastjórá. Í skjölunum er oft að finna ýmsar kvaðir, skilmála og önnur atriði sem kunna að vera andstæð lögum sem sjálfvirkri þinglýsingakerfi mun eiga erfitt með að taka tillit til. Áður hefur verið bent á 9. gr. laga um lax og silungsveiði nr. 61/2006 í

Þessum efnum. Hætta er á að ágreiningur muni skapast um atriði sem þinglýsingastjóri hefði getað rekið augun í, með tilheyrandi málaferlum og fjárkröfum sem leiddar verða til lykta hjá dómstólum.

Aukin hætta á mistökum

Ekki verða gerðar sérstakar kröfur á kunnáttu í þinglýsingum eða skjalagerð til þeirra notenda sem munu sjá um að færa réttindi yfir í nýtt þinglýsingakerfi. Fyrst um sinn má því gera má að aukning verði á að efni skjala verða ekki færð með réttum hætti inn í kerfið, t.d. dagsetningar, fjárhæðir eða kröfur ekki skráðar á réttan veðrétt. Mikilvægt er að nýtt þinglýsingakerfið vari við því þegar misræmi virðist vera í skráningu, t.d. þegar eyða verður í veðröð en eflaust verður erfitt að koma í veg fyrir slík mistök að fullu.

Aukinn kostnaður fyrir fasteignakaupendur

Lögin fela í sér að það starf sem starfsmenn sýslumannsembætta hafa nú í höndum við að færa inn efni samninga og yfirlýsinga í þinglýsingakerfi muni fyrst um sinn færast yfir til starfsmanna fjármálastofnana og fasteignasala. Færsla á efni skjala inn í þinglýsingarforrit mun því ekki hverfa heldur mun verkið einungis færast yfir til annarra aðila. Gera má ráð fyrir því að kostnaður við þessa auknu vinnu og mögulega aukna ábyrgð fjármálastofnana og fasteignasala muni færast yfir á fasteignakaupendur.

Fækkun starfsmanna

Í umræðunni um sjálfvirkar þinglýsingar hefur töluvert verið fjallað um aukið hagræði og sparnað fyrir sýslumannsembættin. Með því er væntanlega fyrst og fremst verið að vísa til aukins sparnaðar í starfsmannahaldi. Líkur eru á því að þegar og ef sjálfvirkar þinglýsingar komast í gagnid með fullri virkni, munu verkefni starfsmanna sýslumannsembætta um landid minnka og embættin munu þurfa að hliðra til í starfsmannahaldi. Eins og áður hefur komið fram, er um að ræða starfsmenn sem margir hverjir eru með áratugareynslu á þessu sviði og ljóst að ekki mun takast að koma sjálfvirkum þinglýsingum í gagnid án þeirrar hjálpar. Embættið vonast til þess að gert verði ráð fyrir að komið verði til móts við þá starfsmenn sem eiga hættu á að missa vinnuna eins og mögulegt er.

Niðurlag

Eins og hér hefur verið rakið telur sýslumaður einsýnt að fara verði í þá vinnu að greina öll lagaleg álitaefni varðandi þinglýsingar og einfalda þinglýsingalögin, áður en kemur að því að hægt verði að þinglýsa öllum skjölum með sjálfvirkum og rafrænum hætti. Myndi slík vinna koma í veg fyrir að traust á þinglýsingum minnki þegar sjálfvirkar þinglýsingar verða teknar í gagnid, auk þess sem slík vinna gæti minnkað líkurnar á þinglýsingamistökum. Þá mælir sýslumaður með að mynduð verði heildarstefnu um rafræna samninga í íslenskri lagaframkvæmd, þannig að almennt yrði gert væri ráð fyrir slíkum samningum, t.d. í lögum um aðför og lögum um nauðungarsölu. Í umsögninni hafa einnig verið raktir nokkrir ætlaðir ókostir við sjálfvirkar þinglýsingar sem taka mætti afstöðu til í þinglegri meðferð málsins og jafnvel mætti kanna hvort hægt væri að útfæra aðrar lausnir á sjálfvirkum þinglýsingum sem draga úr þeim ókostum.

Að lokum vill sýslumaður geta þess þinglýsingar hafa almennt gengið vel hjá sýslumannsembættum landsins og málshraði þinglýsingabæiðna verið ásættanlegur í flestum tilvikum. Yfirleitt er um að ræða einn til þrjá daga frá því skjal er afhent til þinglýsingar þangað

til því er þinglýst. Það liggur hins vegar fyrir að flestar þinglýsingabeirðir berast til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og mannekla hefur valdið því að biðtími eftir að skjölum verði þinglýst hjá því embætti hefur verið of langur þannig að þjónustu við almenning og fyrirtæki verður ekki eins og best verður á kosið að þessu leyti. Vill sýslumaður því nefna þá hugmynd að bæta mætti við heimild í 1. gr. þinglýsingalaga sem kvæði á um að þinglýsingastjóri geti óskað eftir að sýslumaður í öðrum umdæmi þinglýsi skjali sem þegar hefur verið dagbókafært, en slíkt væri tæknilega mögulegt í dag. Gæti slík heimild mögulega stýtt biðtíma eftir þinglýstum skjölum hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, áður en kemur að því réttindum verði þinglýst með sjálfvirkum og rafrænum hætti.

F.h. Sýslumannsins á Norðurlandi vestra



Björn I. Óskarsson fulltrúi sýslumanns

Jón Einarsson Sýslumaðurinn á Vesturlandi

- Lykilorð:
- Vottur
- Þinglýsing

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra mánudaginn 5. desember 2016 í máli nr. T-1/2016:

X

(Ólafur Hvanndal Ólafsson hdl.)

gegn

Z

(Andrés Már Magnússon hdl.)

Mál þetta barst dómnum 3. ágúst sl.

Sóknaraðili er X, ... Reykjavík.

Varnaraðili er Z, ... Akureyri.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði úr gildi úrlausn þinglýsingarstjórans á Akureyri dagsett 8. júlí 2016 og að lagt verði fyrir hann að leiðrétta þinglýsingabók þannig að skjal með þinglýsingarnúmeri/2016 verði afmáð úr þinglýsingabók og að hún verði færð til fyrra horfs með leiðréttingu og eigendaskráningu.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila að skaðlausu.

Varnaraðili krefst þess að málinu verði vísað frá dómi en til vara að dómkröfum sóknaraðila verði hafnað og málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Málavextir eru þeir að með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 3. maí 2016 í máli nr. E-..../2015 var maka varnaraðila, A, gert að greiða sóknaraðila 3.078.748 krónur ásamt nánar greindum dráttarvöxtum og 800.000 krónur í málskostnað. Að kröfu sóknaraðila var gert fjárnám í eignarhlut A í fasteigninni, Akureyri 7. júlí sl. Sama dag tók sýslumaður við afsali til þinglýsingar þar sem A afsalaði 50% eignarhlut sínum í nefndri fasteign til eiginkonu sinnar, varnaraðila. Skjalið var dagbókarfært 8. júlí 2016. Þann sama dag hugðist sóknaraðili láta þinglýsa fjárnáminu en var hafnað vegna afsalsins. Þinglýsingarstjóri sinnti í engu kröfu sóknaraðila um að afsalið yrði afmáð, en féllst á að taka fjárnámið til þinglýsingar á grundvelli 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga og var það fært til bókar 11. júlí sl. Afsal þetta er dagsett 28. apríl 2016, undirritað af A og varnaraðila og vottað af Andrési Má Magnússyni héraðsdómslögmanni.

Sóknaraðili kveðst telja að afsalið uppfylli ekki skilyrði 22. gr. þinglýsingalaga nr. 39, 1978. Byggir hann á því að lögmaðurinn hafi eingöngu staðfest dagsetningu og undirritun en ekki vottað fjárræði útgefanda, svo sem áskilið sé í 22. gr. laga nr. 39, 1978. Hefði þinglýsingarstjóri því átt að vísa því frá þinglýsingu.

Varnaraðili kveðst byggja á því að enga heimild sé að finna í þinglýsingalögum fyrir þinglýsingarstjóra til að afmá skjal eftir að því hafi verið þinglýst, án skýrrar lagaheimildar, nema réttindi eða gemingur sem að baki þinglýstu skjali standi hafi ekki stofnast réttilega eða sé liðinn undir lok, sbr. 38. gr. laganna. Þá kveðst varnaraðili byggja á því að í 27. gr. þinglýsingalaga séu fyrirmæli um hvernig með skuli fara verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að færsla sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsingu ella. Í 2. mgr. 27. gr. séu fyrirmæli um hvernig þriðji maður skuli krefjast leiðréttingar telji hann að færsla í þinglýsingabók horfi sér til réttarspjalla og heimild honum til handa að láta þinglýsa mótbárum sínum. Ekkert hafi komið fram um að sóknaraðili hafi neytt þessara úrræða eða að öðru leyti krafist úrlausnar þinglýsingarstjóra um efni þinglýsingar enda hafi hann fallist á að þinglýsa fjárnáminu. Þá kveðst varnaraðili byggja á því að sóknaraðili eigi ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins enda hafi fjárnámi hans verið þinglýst á eignina. Þá sé óvíst og órökstutt að hvaða leyti þinglýsing afsals skerði efnisleg réttindi hans, en í

dómaframkvæmd hafi því margsinnis verið slegið föstu að í máli sem rekið sé samkvæmt 3. gr. laga nr. 39, 1978 verði ekki leyst úr ágreiningi um efnisleg réttindi að baki þinglýstri heimild.

Þá kveðst varnaraðili byggja á því að í greinargerð með lögum nr. 39, 1978 sé tekið fram að hafi skjali verið þinglýst fyrir mistök þá sé ekki gerlegt að vísa því frá þinglýsingu á þessu stigi heldur sé unnt að gera athugasemd um þetta efni í þinglýsingabók. Sé það aðeins við þær aðstæður sem aðila bresti heimild til þess gernings sem þinglýsa eigi sem skjal sé afmáð úr þinglýsingabók eftir þinglýsingu þess, þ.e. að um efnislegan annmarka sé að ræða, sbr. 38. gr. laga nr. 39, 1978. Enginn efnislegur annmarki sé á eignatilfærslunni, enda byggji sóknaraðili ekki á því. Báðir aðilar hafi verið og séu fjárráða, enda byggji sóknaraðili ekki á því að þeir hafi ekki verið það. Breyti skortur á vottun fjárræðis þeirra í engu efni skjals eða þess gernings sem með því hafi verið gerður og hafi athugasemd um slíkt í þinglýsingabók enga breytingu í för með sér um rétt sóknaraðila um rétt þinglýsingarbeiðanda né takmarki eignarhald afsalshafa.

Þegar sóknaraðili hafi þinglýst fjárnáminu hafi varnaraðili verið afsalshafi fasteignarinnar og sé það enn. Auk þess skipti breyting á þinglýsingu afsals hans umfram breytingu á efni þess engu fyrir eftirfarandi þinglýsingu sóknaraðila, enda sé hann grandsamur um eignarhald varnaraðila eftir sem áður þar sem hann þekki efni skjalsins. Geti hann því ekki í góðri trú þinglýst fjárnáminu á eignina sbr. 29. gr. laga nr. 39, 1978.

Með vísan til þessa beri dómara að vísa málinu frá dómi.

Varnaraðili kveðst byggja kröfu um að kröfum sóknaraðila sé hafnað á sömu málsástæðum og greini hér að framan. Þá tekur hann fram að það væri verulega ósanngjarnt að afmá afsalið úr þinglýsingabók og hagsmunir varnaraðila séu mun meiri en sóknaraðila. Ef dómari fallist á að þinglýsingarstjóra hefði borið að hafna þinglýsingu í öndverðu hefði sú ákvörðun hans legið fyrir tímanlega svo varnaraðili hefði getað bætt úr ágallanum með einfaldri áritun á skjalið. Það hafi verið afhent til þinglýsingar 1. júlí 2016 og athugasemdir við greiðslu hafi borist 7. júlí 2016 og hefði verið bætt úr meintum ágalla á því tímamarki með einfaldri áritun. Sóknaraðili krefjist ekki leiðréttingar á skjalinu heldur að það verði afmáð með vísan til krafna hans. Kveðst varnaraðili byggja á því að dómara sé ekki fært að komast að þeirri niðurstöðu að þinglýsingarstjóra beri að leiðrétta skjal enda sé það ekki krafa sem rúmist innan kröfu sóknaraðila um að skjal sé afmáð á grundvelli 22. gr. laga nr. 39, 1978.

Sóknaraðili hefur lögvarða hagsmuni af að fá úrlausn um kröfu sína í þessu máli. Frávísunarkrafa varnaraðila er að öðru leyti ekki studd haldbærum rökum og verður henni því hafnað.

Samkvæmt 22. gr. laga nr. 39, 1978 verður afsali eða veðbréfi, sem ekki er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, 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.

Það skjal sem hér um ræðir er vottað af héraðsdómslögmanni hvað varðar dagsetningu og undirritun, en ekki vottað af neinum um fjárræði afsalsgjafa sem bar þó skýlaust að taka fram. Samkvæmt g-lið 6. gr. laga nr. 39, 1978 bar þinglýsingarstjóra því að vísa skjalinu frá þinglýsingu. Samkvæmt þessu verður fallist á kröfu sóknaraðila og lagt fyrir þinglýsingarstjóra að afmá skjalið úr þinglýsingabók.

Málskostnaður verður felldur niður.

Erlingur Sigtryggsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

ÚRSKURÐARORÐ

Kröfu varnaraðila, Z, um frávísun þessa máls frá dómi er hafnað.

Lagt er fyrir þinglýsingarstjórnann á Akureyri að afmá úr þinglýsingabók afsal á eignarhlut í fasteigninni, Akureyri, með þinglýsingarnúmer /2016.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Einarsson fulltrúi
Sýslumaðurinn á Vesturlandi
Þjónustuskrifstofa í Borgarnesi

REGLUR

um skrá um lögræðissvipta menn, lögráðamenn og ráðsmenn.

1. gr.

Um lögræðissviptingaskrá.

Þjóðskrá Íslands heldur skrá um lögræðissvipta menn, lögráðamenn og ráðsmenn í samræmi við ákvæði lögræðislaga nr. 71/1997, með síðari breytingum. Skráin nefnist lögræðissviptingaskrá og skal hún varðveitt með öruggum hætti þannig að upplýsingar úr henni glatist ekki og séu aðgengilegar í samræmi við reglur þessar.

Lögræðissviptingaskrá skal vera ein fyrir landið allt og aðgengileg öllum yfirlögráðendum.

Þjóðskrá Íslands og yfirlögráðendur skulu gæta þess að vinnsla og meðferð upplýsinga í skránni sé ávallt í samræmi við gildandi lög um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga nr. 77/2000, með síðari breytingum.

2. gr.

Færsla upplýsinga í lögræðissviptingaskrá.

Yfirlögráðendur færa upplýsingar í lögræðissviptingaskrá og skrá breytingar á þeim jafnóðum og tilefni er til. Eftirfarandi upplýsingar skal færa í skrána:

- a. Nafn og kennitölu hins svipta.
- b. Dagsetningu úrskurðar og heiti dómstóls.
- c. Tegund sviptingar samkvæmt II. kafla lögræðislaga.
- d. Hvenær svipting fellur úr gildi.
- e. Ef um fjárræðissviptingu er að ræða sem einungis nær til tiltekinna eigna skal það tilgreint.
- f. Niðurfellingu sviptingar eða breytingar á úrskurði um sviptingu, ef til hennar kemur.
- g. Nafn og kennitölu skipaðs lögráðamanns og breytingar sem kunna að verða á þeirri skipan, ásamt dagsetningu skipunar.

Ef fjárráða manni er skipaður ráðsmaður samkvæmt ákvæðum IV. kafla lögræðislaga skal yfirlögráðandi færa upplýsingar um ráðsmanninn og skjólstæðing hans í lögræðissviptingaskrá í samræmi við ákvæði 1. mgr. eftir því sem við á.

3. gr.

Aðgangur að lögræðissviptingaskrá og miðlun upplýsinga.

Þjóðskrá Íslands, innanríkisráðuneytið og yfirlögráðendur hafa aðgang að lögræðissviptingaskrá með þeim hætti sem tilgreindur er í 5. gr. og er þeim heimilt að nýta upplýsingar úr skránni við framkvæmd lögmæltra verkefna sinna.

Þjóðskrá Íslands annast miðlun upplýsinga úr lögræðissviptingaskrá. Miðlun getur verið með skriflegum hætti í formi vottorðs, sbr. 4. gr., eða með rafrænum uppflettiaðgangi, sbr. 5. gr.

4. gr.

Útgáfa vottorða.

Þjóðskrá Íslands er heimilt að veita eftirtöldum aðilum upplýsingar úr lögræðissviptingaskrá með útgáfu vottorða:

- a. Einstaklingi sem óskar upplýsinga um sjálfan sig eða umboðsmanni sem hann hefur veitt sérstakt umboð.
- b. Skipuðum lögráðamönnum og ráðsmönnum vegna skjólstæðinga þeirra.
- c. Opinberum aðilum eftir því sem þeir óska og nauðsynlegar eru þeim við framkvæmd lögmæltra verkefna, svo sem sjúkrahúsum og öðrum sjúkrastofnunum, dómstólum, skiptastjórum, lögreglu, handhöfum ákærvalds og félagsþjónustu sveitarfélaga eða samsvarandi fulltrúum sveitarstjórna.
- d. Öðrum aðilum en að framan greinir sýni þeir fram á lögmæta hagsmuni af því að fá upplýsingar úr skránni eða hafi sérstaka lagaheimild til slíkrar upplýsingaöflunar. Upplýsingar sem

veittar eru samkvæmt þessum staflað takmarkast við upplýsingar um fjárræði viðkomandi einstaklings.

Eingöngu skal veita upplýsingar um tilgreindan einstakling eftir því sem óskað er hverju sinni og skal þess gætt að ekki séu veittar viðtækari upplýsingar en þörf krefur. Upplýsingagjöf skal vera rekjanleg og skal sá sem upplýsinga æskir hafa sannað á sér deili með framvísun persónuskilríkja eða rafrænni auðkenningu.

Áður en upplýsingar eru veittar á grundvelli b–d-liðar 1. mgr. skal sá sem upplýsinga æskir, eða sá sem heimild hefur til að koma fram fyrir hans hönd, undirrita yfirlýsingu þess efnis að upplýsingarnar verði aðeins notaðar við framkvæmd lögmæltra verkefna eða í öðrum lögmætum tilgangi og að þeim verði ekki dreift áfram til þriðja aðila.

5. gr.

Rafræn miðlun upplýsinga.

Þjóðskrá Íslands er heimilt að gera sérsamninga um rafrænan uppflettiaðgang að lögræðis-sviptingaskrá við þá opinberu aðila sem taldir eru upp í c-lið 1. mgr. 4. gr. Rafræn miðlun upplýsinga úr lögræðissviptingaskrá með þessum hætti er bundin eftirfarandi skilyrðum:

- a. Aðgangur er bundinn við tiltekna einstaklinga sem sanna á sér deili með rafrænni auðkenningu.
- b. Eingöngu eru veittar upplýsingar um einn tiltekinn einstakling í einu.
- c. Allar rafrænar uppflettingar skulu rekjanlegar til notenda og vistaðar að minnsta kosti í eitt ár.
- d. Eingöngu skal veita upplýsingar um sviptingar sem í gildi eru á hverjum tíma.

Í samningi skv. 1. mgr. skal koma fram með skýrum hætti að upplýsingar sem fást með hinni rafrænu miðlun sé einungis heimilt að nota við framkvæmd lögmæltra verkefna eða í öðrum lögmætum tilgangi og að þeim verði ekki dreift áfram til þriðja aðila. Þeir starfsmenn sem hafa rafrænan uppflettiaðgang fyrir hönd hinna opinberu aðila, sbr. a-lið 1. mgr., skulu jafnframt undirrita yfirlýsingu þess efnis áður en aðgangur er veittur.

Við alla rafræna vinnslu samkvæmt þessari grein skal gætt að því að kröfum um dulkóðun og upplýsingaöryggi sé fullnægt miðað við staðla á hverjum tíma.

6. gr.

Gildistaka.

Reglur þessar eru settar samkvæmt 6. mgr. 14. gr., 3. mgr. 40. gr. og 2. mgr. 57. gr. lögræðis-laga, nr. 71/1997, sbr. b-lið 5. gr., 19. gr. og 21. gr. laga nr. 84/2015, sbr. einnig 1. gr., 3. tölul. 3. gr. og 19. gr. laga um þjóðskrá og almannaskráningu nr. 54/1962, með síðari breytingum, og öðlast þegar gildi.

Innanríkisráðuneytinu, 18. júlí 2016.

Ólöf Nordal.

Ragnhildur Hjaltadóttir.



Sýslumaðurinn á Vesturlandi

Borgarnesi 24. október 2018

Nefndasvið Alþingis
Kirkjustræti
150 Reykjavík

**Varðar: Frumvarp til breytinga á þinglýsingalögum o.fl. (rafrænar þinglýsingar)
Þingskjal 68, 68. mál á 149. löggjafarþingi 2018-2019.**

Virðulega Allsherjar- og menntamálanefnd.

Vísa til Umsagnarbeiðni nr. 10340 frá allsherjar- og menntamálanefnd. Embætti Sýslumannsins á Vesturlandi hefur yfirfarið frumvarp það sem vísað er til. Sýslumannafélag Íslands mun senda umsögn sem felur í sér flest þau atriði sem embættið vill taka fram og vísast til þess í meginatriðum.

En þó eru örfá sératriði sem embættið telur rétt að gefa sérstaka umsögn um:

9. gr. frv. Breyting á 1. mgr. 15. gr. laganna.

e. liður

Hér er verið að fella út sérákvæði 4. málslíðar sem fela í sér forgang aðfarar og kyrrsetningargærða (*Þó ganga aðfarargærðir og kyrrsetningar fyrir rétti, sem stafar af öðrum atvikum.*)

Hins vegar er ekkert fjallað um 5. málslíð, sem fjallar um innbyrðis samband tveggja aðfarar- eða kyrrsetningargærða. (*Ef skjöl um tvær aðfarargærðir (kyrrsetningargærðir) eða fleiri eru afhent samtímis, er hin elsta þeirra rétt hæst.*)

Ef 5. málslíð verður leyft að standa óbreyttum mun það þýða að þar verður sérregla sem verður í andstöðu við það almenna fyrirkomulag sem 8. gr. frumvarpsins er að setja upp, þ.e.a.s. þá hefði eldri fjárnámsgerð forgang en ekki sú sem kemur fyrst inn í gegnum rafræna þinglýsingu.

Nauðsynlegt er að leysa úr þessu. Að mati embættisins væri einfaldast að gera það með breytingartillögu á e. lið 9. gr. frv. sem hljóða myndi svo í heild sinni:

e. 4. og 5. málsl. fellur brott



Sýslumaðurinn á Vesturlandi

10. gr. frv. Breyting á 22. gr. laganna.

Segja má að ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978 um vottun skjala séu barn síns tíma. Ákvæðið sjálft fjallar samkvæmt orðanna hljóðan aðeins um afsöl og veðbréf, en er í framkvæmd túlkað þannig að krafan um vottun á við um öll skjöl sem ekki eru gefin út af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum.

Jafnframt inniheldur ákvæðið kröfu um að getið sé um að vottað sé fjárræði aðila (þ.e. fjárræði þess aðila sem gaf skjalið út). En vandamálið er hins vegar það að almenningur veit oft á tíðum ekki hvort einhver sé fjárráða eða ekki. Skrá yfir lögræðissvipta menn er ekki aðgengileg almenningi. Sú hugsun sem er í núgildandi lögum, að gera vott á skjali ábyrgan fyrir því að gefa í vitnisburði sínum (vottun á skjal er í rauninni vitnisburður) yfirlýsingu um atriði sem hann í fæstum tilfellum veit nokkuð um, er að mati embættisins röng.

Réttara væri að ákvæðinu væri breytt á þann veg að það gildi jafnt um öll skjöl sem ætlunin er að þinglýsa, og að orðunum *svo og að hann hafi verið fjárráða, er hann ritaði nafn sitt* væri tekin út úr greininni.

Að mati embættisins væri einfaldast að gera það með breytingartillögu á 10. gr. frv. sem hljóða myndi svo í heild sinni:

22. gr. hljóði svo:

Skjal, sem er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, þarf ekki að vera vottað.

Skjali, sem ekki er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, verður ekki þinglýst, nema undirskriftin sé staðfest af notario publico, lögmanni eða fulltrúa hans, 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. Vitundarvottar skulu geta kennitölu sinnar. Ef þeir hafa ekki íslenska kennitölu skulu þeir geta fæðingardags og heimilisfangs.

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

Fullgild rafræn undirskrift á beiðni um þinglýsingu rafrænnar færslu staðfestir dagsetningu og undirskrift. Fjárræði útgefanda skal sannreynt í skrá yfir lögræðissvipta menn.



Sýslumaðurinn á Vesturlandi

12. gr. frv. Breyting á 2. mgr. 39. gr. laganna.

b. liður

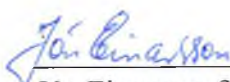
Hér er verið að fella út heimild tiltekinna aðila til að gefa út s.k. aflýsingarvottorð, sem eru skjöl sem lýsa því yfir að aflýsa megi tilteknu skjali án þess að frumrit sé sent.

Það er mat embættis vors að það væri skammsýni að fella heimildina algerlega út. Vissulega eru líkur á að flestir þessara aðila muni geta tileinkað sér möguleikann á rafrænum þinglýsingum fljótt. En ef einhver slíkur aðili kys einhverra hluta vegna að gera það ekki er nauðsynlegt að sá aðili hafi áfram möguleikann á að þinglýsa aflýsingarvottorði með hefðbundnum hætti (þ.e.a.s. á pappír).

Að mati embættisins væri einfaldast að gera það með breytingartillögu á b. lið 12. gr. frv. og fella hann þannig út úr frumvarpinu.

Virðingarfyllst.

F.h. Sýslumannsins á Vesturlandi.


Jón Einarsson fulltrúi





SÝSLUMANNAFÉLAG ÍSLANDS

Nefndasvið Alþingis
Kirkjustræti
150 Reykjavík

Varðar: Frumvarp til breytinga á þinglýsingalögum o.fl. (rafrænar þinglýsingar) 68. mál á 140. löggjafarþingi 2018-2019.

Vísað er til erindis frá nefndasviði Alþingis dags. 28. september s.l. þar sem óskað var umsagnar Sýslumannafélags Íslands um ofangreint frumvarp. Óskað var frests til að skila inn umsögn og var hann veittur með tölvuskeyti dags. 26. október 2018. Kristín Þórðardóttir, sýslumaður á Suðurlandi, vann umsögn þessa fyrir félagið.

Frumvarpið felur í sér gríðarlegt framfaramál og hefur, ef vel tekst til við innleiðingu, mikil jákvæð áhrif á þann mikilvæga þátt í opinberri þjónustu sem þinglýsingar eru.

Undirbúningur

Sýslumannafélag Íslands leggur áherslu á að vandað verði til við undirbúning og innleiðingu rafrænna þinglýsinga enda er mikilvægt að innleiðing takist vel; að menn kjósi fremur þá leið að þinglýsa með rafrænum hætti en á gamla mátann og að trausti almennings til þinglýsinga verði viðhaldið þrátt fyrir breytt vinnubrögð.

Nauðsynlegur undirbúningur við farsæla innleiðingu rafrænna þinglýsinga á sýslumannsembættunum felur einkum í sér tvennt:

- 1) yfirferð kvaðaskráninga
- 2) skráningu misræmiseigna í tölvufærða þinglýsingabók.

1) Yfirferð kvaðaskráninga

Ljóst er að framkvæmd við innfærslu kvaða í veðmálabækur hefur verið mismunandi milli embætta. Algengustu kvaðir fela í sér takmarkanir á ráðstöfunarrétti yfir þinglýsingarandlagi, t.a.m. veðsetningarbann og forkaupsréttur. Nauðsynlegt er að yfirfara veðmálabækur með samræmdu átaki embættanna svo leitast megi við að koma í veg fyrir mistök sem sjálfvirk þinglýsing gæti haft í för með sér, en mannshöndin kemur nú í veg fyrir. Embættin hafa ekki yfir að ráða nægum mannafla í verkefnið og þarf því að gera ráð fyrir fjármagni til þessa sem viðbót við tímabundinn kostnað við innleiðingu frumvarpsins. Verði ekkert að gert má ætla að upp komi tilvik sem hafi í för með sér bótaskyldu ríkissjóðs og neikvæða umræðu um rafrænar þinglýsingar. Slíkt verður framgangi verkefnisins til tjóns og traust almennings til þinglýsinga rýrnar með tilheyrandi áhrifum fyrir viðskiptalífið.

2) Skráning misræmiseigna í tölvufærða þinglýsingabók

Að meginstefnu til eru þinglýsingabækur á rafrænu formi. Hins vegar hafa um 4% fasteigna enn ekki verið færðar í rafræna þinglýsingabók sökum misræmis milli skráningar í fasteignaskrá og þinglýsingabók. Rafrænar þinglýsingar gætu því ekki átt sér stað á slíkum eignum. Embættin eru mislangt á veg komin með



SÝSLUMANNAFÉLAG ÍSLANDS

ofangreinda vinnu, en yfirstandandi er mikilvægt samstarfsverkefni milli Þjóðskrár Íslands og embættanna sem miðar að því að færa sem flestar þessara eigna í tölvufærða þinglýsingabók. Verkefnið, sem er tímafrekt, leiðir til frekari skilvirkni rafrænna þinglýsinga og aukinnar ánægju notandans um leið.

Hugtakanotkun - Þinglýsing “með”rafrænni færslu

Í 1.- 4. gr. frumvarpsins er orðnotkun með þeim hætti að rætt er um þinglýsingu *með* rafrænni færslu. Vekur slíkt orðalag upp spurningar um það hvenær hinn eiginlegi þinglýsingarúrskurður eigi sér stað og í hvers höndum hann er ef orðalagið stendur óbreytt. Má með sanni segja að þinglýsing í dag fari einmitt fram með rafrænni færslu úr stöðunni “dagbókarfært” yfir í stöðuna “þinglýst”. Ekki er talið heppilegt að orðalag sé með framangreindum hætti heldur er gerð tillaga um að notað verði orðalagið “á rafrænni þinglýsingarbeiðni” í stað “þinglýsingu með rafrænni færslu” að breyttu breytanda. Að minnsta kosti er ljóst að ekki er hægt að vísa bæði til rafrænnar færslu sem sjálfrar þinglýsingarinnar sem og beiðnar um þinglýsingu. Vísast og til greinargerðar með frumvarpinu ofangreindri orðalagsbreytingu til stuðnings.

Skjalavarsla

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að þegar þinglýsing fer fram í kjölfar rafrænnar þinglýsingarbeiðni verði heimildarskjal ekki vistað hjá þinglýsingastjóra. Eins verði ekki haldið eftir samriti þegar skjal berst á pappír. Vekur það upp spurningar hjá mörgum um aðgengileika almennings að skjölum sem send eru til þinglýsingar og hvernig hægt verði að glöggva sig á efni þeirra. Er ljóst að mjög er litið til þinglýsingastjóra sem vörsluaðila í þessum efnum, hvort sem menn telja það rétt fyrirkomulag eður ei. Í núg. þinglýsingalögum er að finna reglugerðarheimildir sem varða vörslur þinglýsingaskjala, t.a.m. 2. mgr. 5. gr. og 3. mgr. 10. gr. Ástæða þykir til að nýta fyrirbyggjandi heimildir og endurskoða núverandi fyrirkomulag á vörslu þinglýsingaskjala, samhliða ákvarðanatöku um tilhögun mála í tengslum við rafrænar þinglýsingar enda getur orðið misbrestur á varðveislu pappírgagna auk þess sem slík varsla er kostnaðarsöm.

Forgangsáhrif

Með frumvarpinu eru lagðar til breytingar á núg. reglum um forgangsáhrif jafnstæðra skjala enda verði rafrænar þinglýsingarbeiðnir tímastimplaðar um móttöku en bréflægir gerningar fá tímastimplun kl. 21:00 þann dag sem þau voru móttækin til þinglýsingar. Sýslumannafélag Íslands telur slíkt fyrirkomulag hafa í för með sér aukinn hvata til þinglýsingarbeiðenda til að velja rafrænu leiðina. Hins vegar skapast samhliða hættu á því að menn geti varnað áhrifum t.d. fjárnáma í fasteign sinni með því að senda rafræna þinglýsingarbeiðni vegna veðskjals sama dag og fjárnámið er gert (sem fær tímastimplun kl. 21:00 sama dag). Fallist er á það að nauðsynlegt er að afnema forgangsáhrif aðfarar- og kyrrsetningagerða svo rafrænar þinglýsingar nái markmiðum sínum. Hins vegar er lögð áhersla á að þinglýsing slíkra gerninga (sem verða til á skrifstofum embættanna), verði sömuleiðis rafrænar um leið og opnað verður á möguleikann varðandi veðskjöl og tengda gerninga. Með því er hægt að fyrirbyggja þá hættu sem skapast kann þegar forgangsáhrif slíkra gerða eru afnumin.

Lokaorð

Sýslumannafélag Íslands tekur undir það sem fram kemur í greinargerð með frumvarpinu að ef farin hefði verið sú leið að hafa allar þinglýsingar á landinu á einni hendi myndi það fela í sér verulegar breytingar á starfsemi sýslumannsembættanna sem þarfnist betri undirbúnings. Þá sé það einnig rétt að mikilvægt sé að ráðast sem fyrst í að heimila þinglýsingu rafrænt á ákveðnum löggerningum og að mikilvægt sé að nýta þá



SÝSLUMANNAFÉLAG ÍSLANDS

Þekkingu sem er til hjá viðkomandi sýslumannsembættum um eignir sem staðsettar eru í umdæmum þeirra. Sömu leiðis þarf að ljúka heima á embættunum skönnun eldri skjala inn í þinglýsingakerfið ásamt þeim atriðum sem fyrir eru nefnd (skráning kvaða og misræmiseignir).

Af þeim sökum má gera ráð fyrir að kostnaðarmat frumvarpsins sé full lágt vegna framangreindrar vinnu sem fyrirsjáanlega þarf að fara fram áður en rafrænum þinglýsingum á fasteignir verður hleypt af stokkunum. Má a.m.k. gera ráð fyrir að tafir kunni að verða á því að þær nái fram að ganga af fullu afli fyrir en þeirri vinnu er lokið og að það tefji málið ef fjármuni skortir til að ráðast í þá vinnu og undirbúa að fullu innreið rafrænna þinglýsinga.

Það er fagnaðarefni að frumvarp skuli komið fram og að farið skuli af stað með rafrænar þinglýsingar. Gera má ráð fyrir að rafrænar þinglýsingar muni spara stórar fjárhæðir þegar fram í sækir og þær verða komnar að fullu til framkvæmda. Því er ekki rétt að sníða tímabundnum kostnaði vegna innleiðingar of þröngan stakk og tefja framgang þessa framfaramáls með því að láta fjármagn skorta til nauðsynlegs undirbúnings þess.

Keflavík, 30. október 2018

F.h. Sýslumannafélags Íslands,

Ásdís Ármannsdóttir, formaður

Nefndasvið Alþingis
Allsherjar- og menntamálanefnd
b/t. nefndarritara
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Reykjavík, 26. október 2018

Efni: Frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar) (Mál nr. 68)

Viðskiptaráð þakkar fyrir tækifærið til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri um frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar).

Helstu atriði sem Viðskiptaráð leggur á í umsögn sinni eru eftirfarandi:

- Viðskiptaráð fagnar því að stigið sé skref á átt til stafrænnar stjórnsýslu
- Frumvarpið gengur að mati Viðskiptaráðs ekki nógu langt
- Viðskiptaráð hvetur til aukinnar stafvæðingu (e. digitalisation) íslenskrar stjórnsýslu

Skref í rétta átt en ekki gengið nógu langt

Viðskiptaráð fagnar því að frumvarp um rafrænar þinglýsingar sé komið fram. Viðskiptaráð styður lögfestingu frumvarpsins. Ráðið hvetur hins vegar til að ekki verði litið svo á að með frumvarpinu sé stafvæðingu opinberrar stjórnsýslu lokið, þó vissulega sé stigið nokkuð veigamikið skref.

Viðskiptaráð tekur því undir umsögn Samtaka fjármálafyrirtækja um málið, þar sem þau benda á að með frumvarpinu sé ekki einu sinni stigið inn í nútímann heldur aðeins stigið nær nútímanum: „Að mati SFF þarf því enn frekari breytingar á lögum til þess að ná því markmiði að útgáfa veðskjala geti orðið rafræn. Eins og frumvarpið lítur út munu sjónarmið um breytt form skjala, sparnað á tíma og pappír og þar með betri þjónustu ekki ná fram að ganga gagnvart viðskiptavinum. Fjármálafyrirtæki munu áfram þurfa að gefa út veðskjöl á pappírsformi og síðan bæta við rafrænni færslu til þinglýsingar.“

Eftirbáturinn Ísland

Ísland er í 60. sæti, á eftir Perú og undan Bangladess, á undirlista Global Innovation Index þegar aðeins er horft til stafvæðingar hins opinbera og í sæti 13. sæti af 14 meðal ríkja Vestur-Evrópu (mynd 1).

Mynd 1

Stafræðing þjónustu hins opinbera á Norðurlöndunum

Sæti, Global Innovation Sub-Index

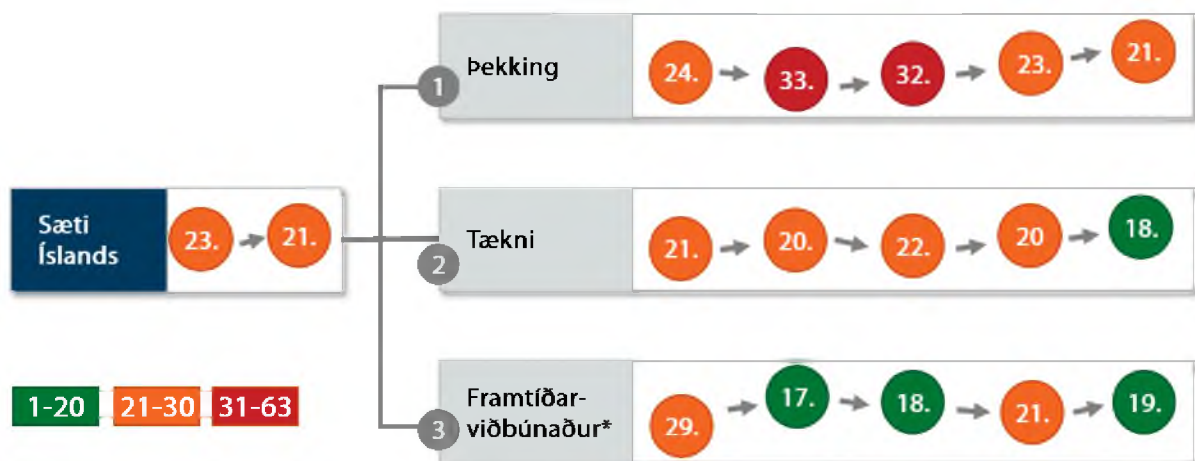


Ísland er eftirbátur þegar kemur að [stafrænni samkeppnishæfni](#). Landið fór vissulega úr 23. sæti í það 21. á lista IMD milli ára 2017 og 2018. Þrátt fyrir það er Ísland enn langt á eftir þeim löndum sem við berum okkur saman við. Bandaríkin tróna á toppnum en í 2. til 7. sæti eru Norðurlöndin, auk Singapúr og Sviss.

Mynd 2

Stafræn samkeppnishæfni Íslands

Sæti í úttekt IMD frá 2014 til 2018



*Future readiness

Viðskiptaráð hvetur til að frumvarpið verði lögfest en jafnframt að hvergi verði slegið af kröfum um áframhaldandi stafvæðingu íslenskrar stjórnsýslu og að stjórnvöld móti, í samvinnu við viðskiptalífið, stefnu um hvernig staðið skuli að stafvæðingu Íslands til lengri og skemmri tíma.

Virðingarfyllt,



Gunnar Dofri Ólafsson

Lögfræðingur Viðskiptaráðs Íslands

Nefndarsvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 31. október 2018

Tilvísun ÞÍ: 2018100033/6.7.0

Vísað er til erindis allsherjar- og menntamálanefndar Alþingis þann 28. september sl. þar sem óskað er umsagnar Þjóðskrár Íslands um frumvarp til laga um breytingu á þinglýsingalögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar), 68. mál.

Þjóðskrá Íslands fagnar framkomnu frumvarpi og styður framgang þess enda hefur stofnunin undanfarin ár unnið að verkefninu um innleiðingu rafrænna þinglýsinga í samstarfi við ráðuneyti umrædds málaflokks.

Þjóðskrá Íslands bendir þó á að orðnotkun í frumvarpinu þar sem mælt er fyrir um þinglýsingu með rafrænni færslu sé ekki allskostar rétt. Segja má að allar þinglýsingar í dag fari fram með rafrænni færslu er þær eru staðfestar í tölvufærðri þinglýsingarbók sýslumanna, virðist þá sem hugtakanotkun þessi sé í frumvarpinu bæði notuð um þinglýsingu rafrænnar færslu sem og um beiðni um þinglýsingu rafrænnar færslu.

Þá telur Þjóðskrá Íslands að skýringar þær sem koma fram í greinargerð með 5. gr. frumvarpsins, á breytingum þeim sem þar eru gerðar, séu ekki fyllilega réttar. Þinglýsing skjala á pappíriformi mun haldast óbreytt enda eru ekki lagðar til breytingar á öðrum ákvæðum laganna þar sem fjallað er um þinglýsingu skjala á pappíriformi.

Ennfremur vill Þjóðskrá Íslands leggja áherslu á mikilvægi þess að hugað verði að þeirri grunnvinnu sem kann að þurfa að fara fram hjá sýslumannsembættunum til þess að tryggja hnökralausa innleiðingu rafrænna þinglýsinga, t.d. að því er varðar skráningu kvaða og innköllun kröfuhafa. Góður undirbúningur og rétt skráning upplýsinga hjá embættunum er forsenda þess að sú hagræðing sem rafrænar þinglýsingar munu hafa í för með sér geti orðið að veruleika.

F.h. Þjóðskrár Íslands


Ásdís Halla Arnardóttir
Lögfræðingur