



Halldór Jónsson, hdl.  
Lex, lögmannsstofa ehf.,  
Sundagörðum 2,  
104 Reykjavík.

## Minnispunktur um þinglýsingar

---

Efnisyfirlit:.....	bls.
1. Inngangur .....	2
2. Almenn um þinglýsingar.....	2
3. Hugtakið þinglýsing og réttaráhrif þinglýsingar.....	3
4. Þinglýsingarstjórar.....	4
5. Málskot til dómstóla .....	4
6. Þinglýsingabækur.....	5
7. Dagbók.....	5
8. Ferli þinglýsingar.....	6
9. Nánar um þinglýsingu með athugasemd.....	6
10. Aflýsing.....	7
11. Forgangsráhrif þinglýsingar.....	7
12. Grandleysi .....	8
13. Bótaskylda ríkissjóðs vegna tjóns af völdum þinglýsingar.....	8
14. Hver hefur þinglýsta eignarheimild?.....	9
15. Samþykki annarra.....	10
16. Önnur atriði .....	10
17. Viðauki I. Þinglýsingalög.	
18. Viðauki II. Þinglýsingareglugerð.	
19. Viðauki III. Stimpillög.	

---

## 1. Inngangur

Segja má að þinglýsingar sem þáttur í lögfræði skiptist í tvo hluta; almennan hluta og sérstakan hluta. Almennur hluti þinglýsinga fjallar um eðli þinglýsingar og málsmeðferð. Ber hann öll merki umfjöllunar um formreglur, enda er þinglýsing sem slík fyrst og fremst formlegur gerningur. Sérstaki hluti þinglýsinga fléttar saman sjónarmiðum úr almenna hlutanum og efnisreglum um það fyrirbæri sem til úrlausnar er. Þar kemur ýmislegt til skoðunar, t.d. efni eignarréttar almennt, veðréttar, félagaréttar, samningaréttar, kröfuréttar, sifjaréttar og stjórnarsýsluréttar. Sérstaki hluti þinglýsingar er þannig þverfaglegur og örðugt að gera honum skil nema í löngu og ítarlegu máli.

Í eftirfarandi minnispunktum er ætlunin að gera nokkra grein fyrir almennum hluta þinglýsinga. Er markmiðið að ólöglærður lesandi geti gert sér grein fyrir eðli þinglýsingar og hvernig hún fer fram. Í þessum texta er hins vegar ekki þess að vænta að fá svör við spurningum þar sem reynir e.t.v. á önnur atriði jafnframt.

## 2. Almenn um þinglýsingar

Réttindi manns yfir eignum sínum eru meðal grundvallarréttinda í samfélagi manna og eru þau til að mynda sérstaklega varin af mannréttindaákvæðum stjórnarskrárinnar. Langflestir gera sér glögga grein fyrir því í hverju eignarréttindi þeirra felast; vita að tiltekið hús tilheyri þeim eða tiltekið hlutabréf. En það er ekki nóg að menn átti sig sjálfir á stöðu sinni, menn þurfa einnig að gera það lýðnum ljóst, að umrædd verðmæti séu undirorpin eignarrétti, og þá hvers eðlis hann er. Önnur tilhögun fæli í sér hættu á illeysanlegum deilum og leiðindum, enda óvíst að allir væru sammála um hver ætti hvaða eign. Það er meðal annars vegna þessa sem eiginlegt ríkisvald hefur ætíð látið sig það skipta hvernig hagað er skráningu réttinda yfir eignum, að minnsta kosti öllum helstu eignum sem á annað borð eru tækar til skráningar. Um slíka eignaskráningu fjalla meðal annars reglur um þinglýsingu. Þinglýsingareglur miða að því að gera viðskipti öruggari. Koma þær mönnum undan því að þurfa að treysta á heilindi viðsemjanda sinna en gera mönnum að líta til þinglýstra heimilda og tryggja rétt sinn með þinglýsingu.

Þau eignarréttindi sem skipta máli í þessu sambandi geta verið af ólíkum toga. Þannig má í fyrsta lagi nefna beinan (eða fullkominn) eignarrétt yfir eign. Þá er talað um að maður eigi eitthvað tiltekið - hann er eigandi hlutar. En gjarnan eiga aðrir jafnframt rétt til sama hluta og getur þá ýmist verið um bein eða óbein eignarréttindi að ræða. Ef fleiri en einn eiga beinan eignarrétt yfir hlut er talað um að þeir eigi hlutinn saman, þ.e. hluturinn er í sameign. Réttindi annarra geta einnig verið annars eðlis en með beinum eignarrétti. Menn geta átt afnotarétt í eign, t.d. leigurétt að íbúð, veðrétt, haldsrétt, forkaupsrétt o.s.frv. Eru slík réttindi einu nafni kölluð óbein eignarréttindi (eða takmörkuð eignarréttindi). Slík réttindi eru að mörgu leyti háð skráningu eins og beinn

eignarréttur. Um samspil þessara réttinda, þ.e. beins eignarréttar gagnvart óbeinum hefur verið sett fram það viðmið að sá sem á beinan eignarrétt yfir hlut hefur heimild til hvers konar umráða og ráðstafana innan þeirra marka sem lög setja, að svo miklu leyti sem takmörkuð eða óbein eignarréttindi gera þar ekki takmörkun á. Þegar hin takmörkuðu eignarréttindi þrengjast eða falla niður víkkar þessi eignarréttur eigandans að sama skapi.

Enda þótt reglur um skráningu réttinda í eignum kunna að virðast flóknar, eru það einföld grundvallarsjónarmið sem leggja þarf til grundvallar við úrlausn mála af þessu tagi. Hver eign þarf að hafa sitt auðkenni; heiti eða númer, til þess að ljóst sé um hvaða eign er rætt ef skrá skal réttindi. Þá þarf að vera ljóst hver á þessa eign, hverjir eigi óbein réttindi í eigninni og nákvæmlega í hverju þau réttindi eru fólgin. Þá þarf að gæta að því hvort lagafyrirmæli setji sérstakar kvaðir eða höft á eignina. Út frá þessum sjónarmiðum spretta næstum allar reglur um þinglýsingu.

Þinglýsingareglur gilda ekki um alla opinbera skráningu réttinda. Þannig telst skráning í hlutafélagaskrá, firmaskrá og einkaleyfaskrá ekki til þinglýsingar svo eitthvað sé nefnt.

Reglur um þinglýsingu koma fram í þinglýsingalögum nr. 39/1978, með síðari breytingum, og reglugerð um þinglýsingar nr. 284/1996, sbr. reglugerð nr. 319/1997. Á reglurnar hefur reynt fyrir dómstólum og gefa dómar til kynna túlkun laganna og rétta framkvæmd. Þá hafa fræðimenn skrifað um efnið. Er þar helst að nefna rit Þorgeirs Örlygssonar, þinglýsingar – mistök í þinglýsingum – réttarreglur, en sú bók kom út árið 1993.

### 3. Hugtakið þinglýsing og réttaráhrif þinglýsingar

Þinglýsing er opinber skráning skjala er varða réttindi yfir tilteknum eignum og eru ákveðin réttaráhrif tengd við hina opinberu skráningu.

Það er grundvallaratriði um þinglýsingar, eins og á við um eignarrétt almennt, að reglurnar fjalla ekki um viðskipti eins aðila við annan um eign, heldur um réttindi aðila út á við, þ.e. gagnvart svokölluðum þriðja manni en það getur verið hver sá sem ekki á nokkra aðild að samningi aðila um eign. Af þessu leiðir annars vegar að það skiptir ekki máli um gildi samnings milli aðila, hvort honum er þinglýst, og hins vegar að ógildur samningur verður ekki gildur við það að honum sé þinglýst.

Tilgangurinn með þinglýsingu er eins og áður er komið fram sá að tryggja réttindi gagnvart þriðja manni. Helstu áhrif sem tengd eru við skráninguna eru þau að á skráðan rétthafa eignarréttar (beins eða óbeins) er litið sem raunverulegan rétthafa og skiptir þá minna máli hvort einhver annars á þessi réttindi í raun. Má sem dæmi nefna að maður sem tryggir rétt sinn ekki með þinglýsingu, t.d. skráir eign sína á nafn annars manns í því skyni að blekkja viðsemjendur, er almennt varnarlaus ef hinn skráði eigandi framselur þriðja manni eignina, enda þótt hann kunni að eiga bótarétt á hendur hinum skráða

eiganda sem brást trausti hans. Að sama skapi er litið á efni réttinda samkvæmt því sem um þau er skráð í þinglýstum heimildum. Ef þau eru ranglega skráð, t.d. veðréttur tilgreindur lægri en hann er í raun og þriðji maður eignast síðar eignina, getur eigandi veðréttarins ekki fengið skráningunni breytt síðar í trássi við rétt þriðja manns nema eitthvað sérstakt komi til. Í slíkum tilvikum kann þriðji maður að eiga bótarétt á hendur ríkissjóði eða öðrum.

Samkvæmt þessu eru réttaráhrif þinglýsingar fólgin í því að menn mega almennt treysta því að það sem fram kemur í þinglýsingarbókum sé rétt að efni til (jákvæður áreiðanleiki þinglýsingarbóka). Menn mega einnig treysta því að ef þinglýsingarbók tilgreinir ekki eignarréttindi eða takmörk þeirra þá sé slíkum rétti ekki til að dreifa um viðkomandi eign (neikvæður áreiðanleiki þinglýsingarbóka). Frávik eru frá þessum réttaráhrifum. Annars vegar geta menn ekki treyst efni falsaðra skjala, skjala sem rétthafi hefur verið neyddur til að undirrita eða skjala sem ólögráða maður hefur undirritað. Hins vegar geta menn ekki vænst þess að hvers kyns réttindi séu skráð eins og að framan getur, en sum réttindi eru ekki um réttarvernd háð þinglýsingu. Má þar nefna afnotaréttindi og svokölluð lögveðréttindi.

#### 4. Þinglýsingarstjórar

Þeir sem sjá um þinglýsingu eru kallaðir þinglýsingarstjórar. Samkvæmt 1. gr. þinglýsingalaganna eru sýslumenn þinglýsingarstjórar, hver í sínu umdæmi. Í 2. gr. kemur fram sú regla að þinglýsingarstjóri skuli ekki greiða úr því, hvort skjal skuli þinglýst, ef hann er vanhæfur samkvæmt stjórnarsýslulögum. Þau frávik gilda þó í þessu sambandi að vanhæfur þinglýsingarstjóri skal jafnan hlutast til um aðgerðir sem nauðsynlegar eru til að varna réttarspjöllum. Þá er tekið fram að fulltrúi sýslumanns geti leyst úr máli, þótt þinglýsingarstjóri sé vanhæfur.

#### 5. Málskot til dómstóla

Í 3. gr. þinglýsingalaga eru ákvæði um málskot til dómstóla. Heimild til þess hefur hver sá sem á hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra um að þinglýsa eða þinglýsa ekki tilteknum réttindum. Málskot skal fara fram innan fjögurra vikna frá því að þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um hana. Það fer þannig fram að þinglýsingarstjóra er afhent skrifleg tilkynning þar að lútandi og skal hann svo fljótt sem við verður komið afhenda hlutaðeigandi staðfest ljósrit gagna og endurrit úr þinglýsingabók. Þessi gögn skal afhenda héraðsdómara á hverjum stað án tafar. Héraðsdómari kveður upp úrskurð ekki síðar en þremur vikum eftir að honum bárust málsgögn. Þess er gætt samkvæmt 3. gr. að þinglýsingarbeiðanda er gefinn kostur á að koma að athugasemdum sínum vegna málskots ef annar skýtur málinu til dómstóla. Kæra má úrskurð héraðsdómara til Hæstaréttar.

## 6. Þinglýsingabækur

Samkvæmt 8. gr. þinglýsingalaganna skal þinglýsingarstjóri færa eftirtaldar bækur (þinglýsingabækur):

1. Fasteignabók um skjöl, er varða fasteignir
2. Skipabók um skjöl, er varða öll skráningarskyld skip.
3. Bifreiðabók um skjöl, er varða bifreiðar.
4. Lausafjárnabók um öll skjöl, er varða lausafé almennt, þar á meðal skip sem ekki eru skráningarskyld.

Fasteignabók er þannig byggð upp að hverri fasteign er ætlað eitt eða fleiri blöð og eru færð á þau réttindi og þær áletranir er máli skipta við þinglýsingu. Hverjum sem skoðar bókina á að vera ljóst hvaða eignarréttindi eru til staðar og á almennt ekki að þurfa að leita víðar, sbr. þó það sem segir um dagbók í kafla 6 hér að neðan. Fasteignabók má vera í tölvutæku formi.

Skipabók byggir á samskonar kerfi; hverju skipi er ætlað blað eða blöð þar sem færa skal réttindi á. Þinglýsing skjala um skip stærri en 5 rúmlestir skal fara fram í því umdæmi sem skipið er skráð. Sé skip flutt milli umdæma sendir þinglýsingarstjóri í því umdæmi sem skipið var skráð þinglýsingarstjóra í hinu umdæminu öll skjöl sem í gildi eru og færir sá síðarnefndi áletrun um skjölin í skipabók hjá sér. Réttaráhrif þinglýsingar rofna að sjálfsögðu ekki við flutning skipa milli umdæma.

Bifreiðabók byggir einnig á sama grundvelli. Það frávik gildir þó um bifreiðabók að ekki þarf að þinglýsa eignarheimild heldur skal eignarheimild sú sem greind er í bifreiðaskrá (ökutækjaskrá) talin nægur grundvöllur undir þinglýsingu skjala frá þeim er þar eru skráðri eigendur. Þá er kveðið svo á í 6. gr. þinglýsingareglugerðar að bifreiðabækur skuli varðveittar í tölvuvæddri skrá fyrir landið í heild og er unnt að fá svokallað þinglýsingarvottorð um sérhverja bifreið á Íslandi hjá öllum þinglýsingarstjórum. Ökutækjaskrá skal tengja bifreiðabók þannig að við notkun hennar má fá upplýsingar úr bifreiðabók um það hvort þar sé skráð skjal vegna bifreiðar.

Fasteignabók, skipabók og bifreiðabók eru byggðar upp á grundvelli auðkenningar þeirrar eignar sem við á. Lausafjárnabók er á hinn bóginn byggð upp á grundvelli auðkenningar eiganda þess verðmætis sem til réttinda er stofnað yfir. Er því hverjum manni ætlað blað eða blöð í lausafjárnabók í því umdæmi sem hann býr í og skal þar skrá réttindi yfir lausafé í eigu hans.

## 7. Dagbók

Samkvæmt 6. gr. þinglýsingalaganna skal færa öll skjöl sem afhent eru til þinglýsingar í dagbók. Hún skal vera lausblaðabók í þríriti eða í tölvufærðu formi. Dagbók telst ekki til þinglýsingabóka. Í 1. gr. þinglýsingareglugerðar er greint frá því hvað skal færa skuli í dagbók. Hvert skjal skal færa í dagbók

sama dag og það berst til þinglýsingarstjóra eða næsta virka dag, hafi skjalið borist eftir lok afgreiðslutíma. Það hefur grundvallarþýðingu að ákvarða hvenær skjal berst þinglýsingarstjóra ef saman lýstur tveimur skjölum um sömu eign.

#### 8. Ferli þinglýsingar

Þinglýsing skjals fer þannig fram að það er afhent þinglýsingarstjóra. Við afhendingu greiðir þinglýsingarbeiðandi þinglýsingargjald (1.200 kr.) og eftir atvikum stimpilgjald. Skjalinu skal fylgja samrit eða endurrit á löggiltum skjalapappír. Skjalið er fært í dagbók og fær þá þinglýsingarnúmer. Þá er skjalið og endurrit þess áritað um viðtöku og tilgreindur viðtökudagur.

Eftir að skjal hefur verið fært í dagbók skal þinglýsingarstjóri sannreyna hvort nokkuð sé því til fyrirstöðu að skjalinu verði þinglýst, sbr. 7. gr. þinglýsingalaga. Þannig er borið saman efni skjalsins við áður þinglýst skjöl vegna sömu eignar og kannað að öðru leyti hvort skjalið uppfylli ýmis skilyrði laga. Rannsókn þinglýsingarstjóra getur lokið með því að

a) hann þinglýsir skjalinu og færir meginatriði úr skjali í þinglýsingabók auk dagsetningar dagbókarfærslu,

b) hann þinglýsir skjalinu en ritar athugasemd á skjalið og í þinglýsingabók um annmarka í skjali sem kann að skipta máli eða

c) hann vísar skjali frá, þ.e. synjar um þinglýsingu skjalsins.

Skjali er þinglýst þegar það hefur verið fært í þinglýsingabók.

Þegar þinglýsingarstjóri hefur þinglýst skjali ritar hann vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins og afhendir þinglýsingarbeiðanda frumritið. Samrit skjalsins varðveitir þinglýsingarstjóri.

#### 9. Nánar um þinglýsingu með athugasemd

Þinglýsingarstjóri þinglýsir skjali með athugasemd ef í skjalinu eru atriði sem ekki eru í samræmi við efni þinglýsingabóka en skjalið er að öðru leyti tækt til þinglýsingar. Sem dæmi um þetta er að í veðskjali er getið fimm tilgreindra áhvílandi lána en raunin er að þau eru sex. Er þá rituð athugasemd um að ekki sé getið sjötta lánsins. Ef tvö eða fleiri skjöl um sömu eign eru afhent samtímis til þinglýsingar og réttindum er þau mæla um lýstur saman, skal einnig rituð athugasemd á skjölin um það atvik. Skjölunum er engu að síður þinglýst. Í þriðja lagi skal þinglýsingarstjóri árita skjal um athugasemd ef aðili, sem aðeins nýtur skilorðsbundinnar heimildar að eign, gefur út skjal án þess að greina skilorðið. Dæmi um slíkt er ef kaupsamningshafi að fasteign veðsetur fasteignina áður en hann fær gefið út afsal. Veðbréfi yrði í því tilviki þinglýst með þeirri athugasemd að veðsali nyti aðeins skilyrtrar eignarheimildar. Athugasemd þessi missti síðan gildi sitt við útgáfu afsals og yrði strikuð út.

Athugasemd þinglýsingarstjóra er gerð í því skyni að vekja athygli þeirra sem hugðust treysta efni skjals á annmörkum skjalsins. Athugasemdin virkar því eins og viðvörðun. Svo notað sé dæmið hér að ofan má ætla að lánveitanda skipti miklu, hvort á eign hvíli lán sem hann hefur ekki tekið tillit til við mat á veðhæfi eignar.

#### 10. Aflýsing

Ef aflýsa á skjali, t.d. vegna þess að skuld samkvæmt því er uppreidd, þarf að leggja fram frumrit bréfsins auk staðfestingar um að heimilt sé að aflýsa því, t.d. lokakvittun vegna greiðslu. Aflýsing skjals fer fram með þeim hætti að þinglýsingarstjóri dregur strik yfir færslu skjalsins í þinglýsingabók og tilgreinir hvaða dag það er gert og á hvaða grundvelli. Gæta skal þess að unnt sé að lesa það síðar sem áður var skráð. Á það eintak skjals sem þinglýsingarstjóri geymir skal draga lóðrétt strik og geta skal aflýsingarinnar. Þá skal frumrit skjalsins einnig áritað um aflýsinguna áður en það er afhent þinglýsingarbeiðanda. Skjöl eru að sjálfsgöðu varðveitt hjá þinglýsingarstjóra, þótt búið sé að aflýsa þeim. Um aflýsingu skjala er fjallað í 13. gr. þinglýsingalaga.

#### 11. Forgangsáhrif þinglýsingar

Eins og áður er komið fram hefur það grundvallarþýðingu að ákvarða hvenær skjal hefur borist þinglýsingarstjóra. Á það einkum við ef saman lýstur tveimur skjölum um sömu eign eða sama efni. Gildir þar hið fornkveðna; fyrstur kemur, fyrstur fær. Frá þessu eru þó þau frávik að skjöl sem berast samdægurs teljast jafnstæð að þinglýsingargildi. Tímamark undirritunar eða samþykkis skjals skiptir ekki máli um forgang heldur afhending skjalsins til þinglýsingarstjóra.

Samkvæmt 14. gr. þinglýsingalaganna telst skjal ekki afhent til þinglýsingar nema þinglýsingarstjóra séu jafnframt gefnar þær skýringar sem hann óskar eftir og lögmæt greiðsla (þinglýsingargjald og eftir atvikum stimpilgjald) sé innt af hendi fyrir meðferð skjalsins. Skjöl sem berast eftir lok skrifstofutíma teljast afhent næsta dag. Er þar átt við næsta virka dag, sbr. ummæli í skýringum með þinglýsingalögum. Skjal telst hafa verið afhent þann dag sem tilgreindur er í dagbók nema full sönnun komi fram um hið gagnstæða.

Ef tvö eða fleiri skjöl eru afhent samdægurs eru þau jafnstæð að þinglýsingargildi svo sem áður segir. Í 15. gr. þinglýsingalaganna eru nokkuð viðmið um forgang skjala þegar svona háttar til.

1. Í fyrsta lagi er tekið fram að aðfarargerðir og kyrrsetningar ganga fyrir rétti sem stafar af öðrum atvikum.
2. Í öðru lagi gildir að ef skjöl um tvær aðfarargerðir eða kyrrsetningargerðir eða fleiri eru afhent samtímis ræður aldur gerðanna úrslitum, þannig að sú elsta þeirra er réttmest.

3. Í þriðja lagi gildir að ef skjal varðar afhendingu manns á eign til annars manns, t.d. með sölu, en hann hefur jafnframt afhendingunni áskilið sér rétt yfir eigninni, svo sem veðrétt til tryggingar skilvísu greiðslu kaupverðs, þá gengur þessi réttur hans fyrir réttindum sem yngri eigandinn (kaupandinn) stofnar til í eigninni til handa öðrum mönnum. Það skilyrði er sett fyrir þessu að heimildarskjal yngra eigandans (t.d. kaupsamningur eða afsal) beri með sér áskilnaðinn um rétt eldra eigandans og að það hafi verið afhent í síðasta lagi samtímis því skjali sem heitir viðsemjanda yngri eiganda réttindum.

## 12. Grandleysi

Í sumum tilvikum hefur réttindum sem háð eru þinglýsingu ekki verið þinglýst. Getur það stafað af ýmsum ástæðum; réttihafi samkvæmt skjali hefur gleymt að láta þinglýsa því, talið það óþarft eða mistök hafa verið um þinglýsinguna hjá þinglýsingarstjóra. Þegar svona háttar til er ákveðin hættu á að réttindi geti tapast með því að þriðji maður öðlast sömu réttindi og lætur þinglýsa þeim rétti sínum. Hefur hann þá rýmt út hinum óþinglýsta rétti og gildir einu hans vegna hvort fórnarlambið á bótarétt vegna þessa á hendur einhverjum eða hvers virði sem bótaréttur er. Þetta gerist þó aðeins ef þriðji maður var grandlaus. Með grandleysi í þinglýsingalögum er átt við að þriðji maður hvorki þekki né ætti að þekkja hin óþinglýstu réttindi. Grandleysi hefur oft mikla þýðingu við úrlausn þinglýsingarmála.

## 13. Bótaskylda ríkissjóðs vegna tjóns af völdum þinglýsingar

Í 49. gr. þinglýsingalaga kemur fram regla þar sem mælt er fyrir um skyldu ríkissjóðs til að bæta mönnum tjón sem þeir hafa orðið fyrir vegna þinglýsingarstarfsemi. Er annars vegar um að ræða tjón sem stafar af mistökum þinglýsingarstjóra (a, b og c liðir greinarinnar) og hins vegar tjón sem ekki stafar af slíkum mistökum (d og e liðir). Það sem kemur aðallega til skoðunar er a liður greinarinnar. Um aðra liði verður ekki fjallað hér.

Samkvæmt a lið á maður rétt á að fá tjón sitt bætt ef tjónið stafar af því að hann hefur treyst röngu þinglýsingarvottorði þinglýsingarstjóra, sbr. 9. gr., eða vottorði þinglýsingarstjóra um efni þinglýsingarþoka (veðbókarvottorði), enda sé hann grandlaus. Nú á síðustu fimm árum hafa fallið nokkrir dómur Hæstaréttar um skilning þessa ákvæðis og er afstaða dómsins mjög skýr. Hann gerir afar miklar kröfur til þess að aðilar sem þurfa að nota þinglýsingarvottorð eða veðbókarvottorð noti einungis ný vottorð og kanni sjálfstætt, eftir því sem þeim er unnt, hvort villur kunni að leynast í vottorðinu. Eru gerðar sérstaklega ríkar kröfur til þeirra sem stunda viðskipti með viðskiptabréf.



14. Hver hefur þinglýsta eignarheimild?

Það skiptir að sjálfsögðu meginmáli við þinglýsingar hver hafi þinglýsta eignarheimild því skjöl sem stafa frá öðrum eru ekki tæk til þinglýsingar. Samkvæmt 1. mgr. 25. gr. þinglýsingalaga er meginreglan einföld: Sá sem þinglýsingabók nefnir eiganda á hverjum tíma hefur þinglýsta eignarheimild. Hér er því um að ræða formreglu eins og áður hefur verið vikið að. Til þess að fá rangri tilgreiningu eiganda breytt í þinglýsingabók er yfirleitt þörf á að leita til dómstóla til að fá viðurkennt með dómi að tiltekinn maður sé réttur eigandi. Þinglýsingarstjóri myndi að gengnum dómi þess efnis breyta tilgreiningu í þinglýsingabók.

En það er ekki alltaf svo einfalt að benda megi á einn tiltekinn eiganda. Margvísleg tilvik koma upp og þarf þá að leysa úr þeim. Þykir rétt að rekja helstu sjónarmið þar að lútandi:

- a) Afsal. Þinglýsta eignarheimild hefur sá sem hefur eignarheimild samkvæmt þinglýstu afsali.
- b) Kaupsamningur. Þegar svo háttar til að kaupsamningi um eign hefur verið þinglýst en afsal ekki farið fram er það kaupsamningshafi (kaupandi) sem hefur skilyrta eignarheimild. Eignarheimildin er bundin því skilyrði að staðið verði við ákvæði kaupsamnings. Afsalshafi (seljandi) í slíku tilfalli á einnig skilyrtan rétt til fasteignarinnar en réttur hans lýtur að því að fá greiðslu samkvæmt kaupsamningi. Á eignina sjálfa verður ekki þinglýst skjölum nema með samþykki beggja aðila kaupsamnings eða með sérstakri heimild, t.d. í kaupsamningi.
- c) Andlát þinglýsts eiganda Við andlát manns verður til dánarbú og fer það með réttindi og skyldur hins látna að því leyti sem þau hafa ekki fallið niður við andlátið. Allar eignir hins látna verða þannig eignir dánarbúsins. Sýslumaður fer með forræði dánarbúsins fyrst í stað eða allt þar til ein þriggja leiða er valin; i) að einkaskiptaleyfi verður gefið út til handa öllum erfingjum um að skipta búinu og hafa þá erfingjarnir saman forræði búsins. ii) að búið verði tekið opinberra skipta en þá fær skiptastjóri forræði búsins, eða iii) að eftirlifandi maka er veitt leyfi til setu í óskiptu búi. Þegar skiptum dánarbúsins lýkur yfirferast eignir til erfingja. Er gerð sérstök skiptayfirlýsing í því sambandi og henni þinglýst á þær eignir sem um er að ræða. Erfingi sem fengið hefur eign í arf með þessum hætti styður eignarheimild sína þá við viðkomandi skiptayfirlýsingu. Um skipti dánarbúa er fjallað í lögum nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl.
- d) Nauðungarsala. Ef eign er seld í nauðungarsölu getur sýslumaður um það í þinglýsingabók. Hefur þá kaupandi þinglýsta eignarheimild.
- e) Gjaldprotaskipti Þegar bú manns er tekið til gjaldprotaskipta er skipaður sérstakur skiptastjóri og hefur hann forræði búsins.

- f) Ópersónulegir aðilar. Um það hver fer með fyrirvar félags, sjóðs eða stofnunar fer eftir því sem ákveðið er í félagarétti og stjórnarsýslurétti. Leggja má til grundvallar að því er snertir stjórnir hlutafélaga og opinberra aðila að allir stjórnarmenn verði að undirrita skjöl sem varða eignayfirfærslu. Þá þurfa allir eigendur sameignarfélags að undirrita slík skjöl. Frá þessu kann að vera vikið í lögum eða samþykktum félags.
- g) Undirritun samkvæmt umboði Heimilt er að veita öðrum manni umboð til að undirrita skjöl fyrir sína hönd. Slíkt umboð þarf að fylgja með skjali til þinglýsingar til þess að þinglýsingarstjóri taki skjalið gilt.

#### 15. Samþykki annarra

Við þinglýsingu þarf að gæta þess í vissum tilvikum að samþykki annarra en þinglýsts eiganda er áskilið jafnframt undirritun eigandans. Byggir þetta annars vegar á lögum og hins vegar einkaréttarlegum gerningum svo sem samningum. Í síðarnefndu tilviki verður skjali þó ekki vísað frá þinglýsingu nema áður þinglýst skjöl beri með sér efni gerningsins um áskilnað þessa samþykkis.

Þau lagaákvæði sem algengast er að reyni á í þessu sambandi eru ákvæði hjúskaparlaga nr. 31/1993 um að samþykki maka eiganda þurfi til í nánar tilgreindum tilvikum, einkum ef selja á eða veðsetja eignir sem eru ætlaðar til bústaðar fjölskyldunnar. Ef þinglýstur eigandi er ólögráða þarf lög-ráðamaður og eftir atvikum yfirlögráðandi (sýslumaður) að samþykkja gerninga sem snerta eigur hins ólögráða. Um þetta fjalla lögræðislög nr. 71/1997. Í vissum tilvikum er þörf samþykkis opinberra aðila til gerninga, t.d. jarðanefndar og sveitarfélags um ráðstöfun bújarðar, sbr. jarðalög nr. 65/1976, eða samþykkis ráðherra samkvæmt lögum nr. 19/1996, um eignarrétt og afnotarétt fasteigna, ef maður uppfyllir ekki skilyrði þess að eiga fasteign á Íslandi.

Sem dæmi um raunhæfar kvaðir á eign sem lita ber til við þinglýsingu eru kvaðir um að eign sé háð ákvæðum laga um byggingasamvinnufélög, verkamannabústaði og kaupleiguíbúðir, sbr. lög nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins. Er blæbrigðamunur á kvöðum þessum en að meginstefnu til má segja að veruleg höft eru sett á viðskipti með eignir sem háðar eru þessum lagaákvæðum.

#### 16. Önnur atriði

Um önnur atriði er snerta þinglýsingar vísast til laganna sjálfra. Í þessari umfjöllun er aðeins fjallað um almenn atriði sem snerta efnið en ítarlegar reglur er að finna í lögnum. Þannig eru í IV. kafla laganna fjallað sérstaklega um þinglýsingu réttinda í fasteignum en það eru mikilvægustu réttindin sem þinglýst er. V. og VI. kafla fjalla um þinglýsingu um skrásett skip og VII. kaflinn fjallar um þinglýsingu um lausafé almennt.

