

Frumvarp til laga

um breytingu á þinglýsingalögum, nr. 39/1978, með síðari breytingum (rafrænar þinglýsingar).

(Lagt fyrir Alþingi á 145. löggjafarþingi 2015–2016.)

1. gr.

Við 1. mgr. 1. gr. laganna bætist nýr málslíður, svohljóðandi:

Ráðherra er heimilt að ákveða að þinglýsingar verði á hendi eins sýslumanns og skal skjal þá afhent til þinglýsingar í umdæmi hans þrátt fyrir ákvæði 20., 41., 43. og 47. gr.

2. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

a. Við 1. mgr. 5. gr. laganna bætast tveir nýir málslíðir, svohljóðandi:

Einnig er heimilt að afhenda skjöl vegna síðari breytinga á veðskjali til þinglýsingar með rafrænni færslu. Um rafræna þinglýsingu gilda sömu reglur og gilda um þinglýsingar eftir því sem við á nema annað sé sérstaklega tekið fram.

b. Við 5. gr. bætast tvær nýjar málsgreinar, sem verða 2. og 3. mgr.:

Rafrænt þinglýsingarkerfi skal taka á móti rafrænum undirskriftum og auðkennum sem uppfylla kröfur 8. og 9. gr. laga nr. 28/2001 um rafrænar undirskriftir.

Ráðherra er heimilt að setja reglugerð um framkvæmd rafrænna þinglýsinga m.a. um rafrænt öryggi, vottun, tímastímanir, auðkenni, innsigli og önnur atriði sem varða framkvæmd rafrænnar þinglýsingar og kröfur til rafrænna þinglýsinga.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 6. gr. laganna:

a. Við 2. mgr. bætist nýr stafliður: i. þinglýsing er send með rafrænni færslu og uppfyllir ekki ofangreind skilyrði, önnur en undirritun vitundarvotta samkvæmt g. lið og skilyrði samkvæmt h. lið.

b. Við 3. mgr. bætist nýr málslíður: Móttaka rafrænnar þinglýsingar skal staðfest með rafrænum hætti.

4. gr.

2. málslíður 5. mgr. 7. gr. laganna orðist svo: Skjal verður ekki afhent þinglýsingarbeiðanda, eða rafræn þinglýsing staðfest, fyrr en þessari rannsókn er lokið.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 9. gr laganna:

a. 1. mgr. orðist svo:

Þinglýsing fer fram með þeim hætti, að meginatriði skjals eru færð í þinglýsingabók rétta, auk tímastimplunar dagbókarfærslu. Við þinglýsingu er stöðu skjals breytt úr „daghókarfært“ í „þinglýst“.

b. Við 2. mgr. bætist: eða staðfestir rafræna þinglýsingu með rafrænum hætti.

6. gr.

12. gr. laganna orðist svo:

Gefi veðhafi samkvæmt veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi eftir veðrétt sinn að nokkru eða öllu leyti (veðbandsleysing) eða hann samþykkir nýja veðsetningu eða tilfærslu á veðrétti sínum (veðleyfi) eða hann gefur einhverjar áþekkar yfirlýsingar, vegna veðréttar síns skal það gert með rafrænni færslu, eða með skjali á pappír. Ef um handhafabréf er að ræða verður slíkum yfirlýsingum ekki þinglýst nema sjálfst veðbréfið eða endurrit þess, með áritun um veðbreytinguna, sé sýnt eða afhent þinglýsingarstjóra svo að hann geti gengið úr skugga um að hennar sé nægilega getið í veðbréfinu sjálfu.

7. gr.

13. gr. laganna orðist svo:

Aflýsing skjals fer fram með þeim hætti, að dregið er strik yfir færslu skjalsins í þinglýsingabók og ber að geta þess, hvenær slík útstrikun fór fram, og vitna til þess skjals, er heimilaði aflýsinguna. Útstrikun skal þannig gerð, að eigi séu nein vandkvæði á að lesa það síðar, er áður var skráð. Aflýsing skjals í tölvukerfi þinglýsinga fer þannig fram að stöðu skjals er breytt úr „þinglýst“ í „aflýst“. Upplýsingar um aflýst skjöl og yfirlýsingu rétthafa skulu varðveittar í ferilskrá viðkomandi eignar í tölvukerfi.

Hafi skjal verið afhent með áritaðri yfirlýsingu rétthafa um að því megi aflýsa skal rita vottorð um aflýsinguna á það eintak skjalsins og geta þess, hvenær hún fór fram og hvar hennar sé getið. Þinglýsingastjóri vistar hið áritaða eintak um aflýsingu í tölvukerfi þinglýsinga. Að svo vöxnu skal skila aðila sínu eintaki.

8. gr.

Við 14. gr. laganna bætist ný málsgrein svohljóðandi: Rafræn þinglýsingarbeiðni er tímastimpluð um móttöku rafrænt þegar hún berst og telst afhent til þinglýsingar á þeirri stundu. Skjal sem afhent er á pappír til þinglýsingar fær tímastimplun kl. 21 þann dag sem það berst.

9. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins degi í 1. málslíð, komi tíma.
- b. Í stað orðsins samdægurs í 3. málslíð, komi samtímis.
- c. 4. málslíður fellur niður.

10. gr.

Við 22. gr. laganna bætist ný málsgrein svohljóðandi: Rafræna beiðni um þinglýsingu þarf ekki að votta og fjárræði útgefanda skal þinglýsingastjóri kanna rafrænt.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 30. gr. laganna:
Orðið „ekki“ í 1. málslíð fellur niður.

12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 39. gr. laganna:
2. mgr. orðist svo: Veðskuldabréfi eða tryggingabréfi verður þó ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft, eða þinglýst sé staðfestingu þinglýsts réttihafa um aflýsingu skjals.

13. gr.

Við 53. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi: Ráðherra ákveður í reglugerð hvaða tegundum skjala má þinglýsa rafrænt, hvaða upplýsingar skuli koma fram í rafrænum færslum og á hvaða tegundir eigna skv. IV. til VII. kafla laganna má þinglýsa rafrænt.

14. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2016.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Verði ákveðið að þinglýsingar verði á hendi eins sýslumanns getur ráðherra ákveðið að þinglýsingar pappírsskjala verði á hendi sýslumanns í hverju umdæmi. Verði það ákveðið fer þinglýsingastjóri í hverju umdæmi með öll mál samkvæmt 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, með síðari breytingum.

II.

Innan tveggja mánaða frá gildistöku laganna skal fara fram innköllun kröfuhafa að þinglýstum veðbréfum. Kröfulýsingarfrestur skal vera tveir mánuðir. Innköllunin skal birtast í Lögbirtingarblaðinu, á vef sýslumanna og í a.m.k. tveimur dagblöðum. Leiðréttingu kröfuhafa í þinglýsingakerfinu skal lokið innan árs frá gildistöku laganna. Þar til leiðréttingu kröfuhafa er lokið þarf að framvísa árituðu frumriti, eða endurriti veðbréfa við ráðstafanir skv. 12. og 39. gr. þinglýsingalaga.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

I. Inngangur

Innanríkisráðuneytið skipaði vinnuhóp, með skipunarbréfi dags. 31. ágúst 2015, til að fara yfir þau lög og reglugerðir sem gilda um þinglýsingar og rafræn viðskipti og undirritanir og gera tillögur að lagabreytingum sem nauðsynlegar eru til að koma á fót rafrænum þinglýsingum. Sýslumannafélag Íslands, iðnaðar- og viðskiptaráðherra og Þjóðskrá Íslands tilnefndu aðila í vinnuhópinn. Formaður var tilnefndur af innanríkisráðherra. Eins og nánar er greint frá í II. kafla athugasemda við frumvarpið hefur undirbúningur vegna rafrænna þinglýsinga staðið yfir í mörg ár. Yfirfærsla þinglýsinga yfir í rafrænt og sjálfvirkt ferli er tæknilega flókin. Breyta þarf formlegu og þunglamalegu kerfi yfir í hraðvirka og

notendavæna rafræna þjónustu þó þannig að það glati ekki eðliseinkennum sínum og trausti. Er það mat vinnuhópsins að rafrænar þinglýsingar feli ekki í sér aukna áhættu á misferli miðað við núverandi fyrirkomulag, enda gerðar ítrustu kröfur til öryggisþátta.

II. Tilfni og nauðsyn

Ríkisstjórn Íslands ákvað 4. nóvember 2011 að undirbúningur rafrænna þinglýsinga yrði hafinn sem fyrst og fjármálaráðuneytinu, innanríkisráðuneytinu og Þjóðskrá Íslands var falið að stýra þeirri vinnu. Í framhaldi var ákveðið að setja af stað tilraunaverkefni um rafræna þinglýsingu veðskjala og annarra skjala sem þeim tengjast, með það fyrir augum að auka sjálfvirkni og hagkvæmni við þinglýsingar.

Áður höfðu dómsmálaráðuneytið, fjármálaráðuneytið og Þjóðskrá Íslands komið á fót stýrihópi um verkefnið. Stýrihópurinn stofnaði greiningarhóp sem í voru fulltrúar hagsmunaaðila rafrænna þinglýsinga. Leitað var samstarfs við Skýrr, sem tók að sér verkefnastjórnun og gerð greiningarskýrslu á tæknilegri útfærslu rafrænna þinglýsinga. Skýrslan kom út í desember 2010 og er að finna á vef fjármálaráðuneytisins.

Með rafrænum þinglýsingum er stefnt að aukinni sjálfvirkni við þinglýsingar sem mun auka hagræði og hraða í viðskiptum. Jafnframt mun þetta auka hagræði og skilvirkni hjá sýslumannsembættum. Með þessu frumvarpi er gert mögulegt að þinglýsa öllum skjölum rafrænt. En í þessu verkefni hefur verið gert ráð fyrir að fyrst um sinn verði aðeins veðskjölum og fylgiskjölum þeirra þinglýst rafrænt. Samkvæmt frumvarpinu skal ákveða í reglugerð hvaða tegundum skjala má þinglýsa rafrænt og á hvaða tegundir eigna. Með breytingu á reglugerðinni verður því hægt að fjölga tegundum skjala sem þinglýsa má rafrænt og tegundum eigna eftir því sem verkefninu vindur fram. Í þinglýsingalögum er gert ráð fyrir rafrænni skráningu þinglýsinga, en aðeins pappírsskjölum. Nú eru efnisatriði skjalanna skráð í þinglýsingarkerfið og varðveitt þar rafrænt. Meginbreytingin verður sú að þinglýsingarbeiðandi sendir þessar upplýsingar í þinglýsingarkerfið með rafrænni færslu.

III. Meginefni frumvarps

Með frumvarpi þessu um breytingu á þinglýsingalögum, nr. 39/1978, er lagður grundvöllur að rafrænum og sjálfvirkum þinglýsingum skjala, en eins og fyrr segir gert ráð fyrir að reglugerðarheimild nái fyrst um sinn aðeins til veðskjala og skjala sem þeim tengjast, þ.e. skilmálabreytingum, kröfuhafaskiptum, veðbandslausnum, veðflutningum, veðleyfum og umboðum. Þá er í frumvarpinu heimild til ráðherra að fela einu sýslumannsembætti þinglýsingar. Í bráðabirgðaákvæði er heimild til að þinglýsingar á pappírsskjölum verði áfram á öllum embættum. Samskipti þinglýsingarbeiðenda og þinglýsingastjóra munu með tilkomu rafrænna þinglýsinga að mestu verða tölvusamskipti. Því skiptir staðsetning þinglýsingastjóra ekki máli. Þá verður innleiðing rafrænna þinglýsinga markvissari ef hún fer fram á einu embætti. Þegar fjöldi rafrænna þinglýsinga er orðinn nægilegur og næg þekking hefur verið byggð upp á embætti því sem fer með rafrænar þinglýsingar, er mögulegt að fela því embætti allar þinglýsingar á landsvísu.

Með rafrænum þinglýsingum verður hætt að þinglýsa skjali í heild sinni. Þess í stað verður réttindum skv. skjalinu þinglýst, en skjalið ekki sent til þinglýsingastjóra. Í raun er þá þinglýst þeim atriðum sem nú eru skráð í tölvukefi þinglýsinga, en þinglýsingarbeiðandi sendir þau sjálfur inn í þinglýsingakerfið sem metur með rafrænum hætti hvort það uppfylli

skilyrði þinglýsingar og þinglýsir þá sjálfvirkt. Ef ekki er beiðninni annað hvort vísað frá eða hún fer í handvirka afgreiðslu. Kveðið verður á um í reglugerð hvaða upplýsingar verða að koma fram í rafrænni þinglýsingarbeiðni. Þinglýsingarbeiðni verður send til þinglýsingastjóra í gegnum ákveðið tölvuviðmót sem fjármálastofnanir munu væntalega útbúa sjálfar. En síðar verður útbúið vefviðmót sem almenningur og aðrir aðilar sem ekki hafa sitt eigið viðmót geta nýtt sér. Rafræn þinglýsing getur byggst á hefðbundnu veðskjali sem varðveitt verður hjá kröfuhafa eða rafrænu skjali, en í báðum tilfellum skrást aðeins þau réttindi sem verið er að þinglýsa í þinglýsingakerfið. Skjöl munu því ekki lengur verða vistuð hjá þinglýsingastjóra.

Vinnuhópurinn skoðaði tvær leiðir varðandi forgangsáhrif þinglýsinga. Skoðað var að hafa ákvæði um forgangsáhrif óbreytt. Þá myndu rafrænar þinglýsingar sem bærust fyrir lok frests skv. 2. mgr. 14. gr. þinglýsingalaga teljast móttækin þann dag, en þau sem bærust síðar, næsta dag. Með þessu móti yrði aldrei hægt að afgreiða rafræna þinglýsingu samstundis. Í frumvarpi þessu eru lagðar til verulegar breytingar á forgangsáhrifum þinglýsinga. Til að ná fram því markmiði að rafrænar þinglýsingar gangi hratt fyrir sig, þurfa forgangsáhrifin að miðast við tímastimplun við móttöku þinglýsingabeiðni í þinglýsingakerfið. Því er lagt til að rafrænar þinglýsingar fái forgang á þinglýsingar á pappírsskjölum og að forgangur aðfarargerða og kyrrsetningargerða gagnvart öðrum skjölum verði afnuminn.

IV. Rafrænar þinglýsingar á Norðurlöndum

Rafrænar þinglýsingar eru ekki nýjar af nálinni og hafa t.d. öll Norðurlöndin ýmist tekið upp slíkar aðferðir við þinglýsingar eða eru að vinna í því.

Danmörk: Lengst hefur verið gengið í rafrænum þinglýsingum í Danmörku þar sem allar þinglýsingar voru gerðar rafrænar í september 2009. Frá þeim tíma fara allar þinglýsingar fram rafrænt og á sama tíma voru þinglýsingar færðar á einn stað í landinu og gerðar miðlægar. Í dag fara um 75% allra þinglýsinga í Danmörku sjálfvirkt í gegnum þinglýsingarkerfið án allrar aðkomu starfsmanna þinglýsingardómstólsins. Nánari upplýsingar um þinglýsingar í Danmörku má sjá á heimasíðu þinglýsingardómstólsins: www.tinglysning.dk

Noregur: Árið 2007 hófst í Noregi tilraunaverkefni um rafrænar þinglýsingar þar sem lagt var upp með tvöfalt kerfi, þ.e. að þinglýsingar voru bæði sendar inn rafrænt og einnig með pappír. Þetta fyrirkomulag gafst ekki vel og hefur nú verið horfið frá þessu og stefna Norðmenn nú að sömu aðferð og Danir, þ.e. alveg rafrænar og sjálfvirkar þinglýsingar. Síðustu ár hefur mikil vinna verið lögð í breytingar á lögum samhliða vinnu við tæknilega þætti þinglýsinganna og er stefnt að því að opna fyrir rafrænar þinglýsingar á árinu 2016. Í Noregi eru þinglýsingar miðlægar og fara allar þinglýsingar fram á einum stað í landinu. Nánari upplýsingar um þinglýsingar Noregi má sjá á heimasíðunni kartverket.no.

Svíþjóð og Finnland: Í Svíþjóð og Finnlandi er unnið að undirbúningi fyrir rafrænar þinglýsingar bæði lagabreytingum og breytingum á þinglýsingarkerfum.

V. Mat á áhrifum

Frumvarpið mun leiða til hagræðingar og aukinnar skilvirkni hjá sýslumannsembættum. Þá mun frumvarpið leiða til meiri hraða í viðskiptum og sveigjanleika. Skammtímaáhrif innleiðingar rafrænna þinglýsinga verður aukin vinna og álag á meðan unnið er að því að koma á fót rafrænum og sjálfvirkum þinglýsingum.

Ótvírætt hagræði leiðir af rafrænum þinglýsingum og stefnt er að innleiðingu lausna á því sviði sem fyrst, sérstaklega í tengslum við þinglýsingu veðskjala. Með innleiðingu slíkra lausna mun sparast verulegir fjármunir og tími hjá lánastofnunum og sýslumannsembættum, auk þess mun almenningur fá betri þjónustu og biðtími styttest til muna. Þá verður öryggi í meðferð þinglýsinga aukið og rafræn þinglýsing leiðir til bætts umhverfis með minni pappírnotkun, eldsneytiseyðslu o.fl. Dómsmálaráðuneytið áætlaði á árinu 2010 að sparnaður hjá sýslumannsembættum yrði a.m.k. 70 - 80 milljónir króna á ári næði verkefnið fram að ganga. Fjármálafyrirtæki áætla að spara megi að lágmarki 5.500 krónur á veðskuldabréf, aðallega í formi pappírs og vinnu sem þýddi að heildarsparnaður fjármálafyrirtækja næmi þá allt að 275 milljónum á ári. Í Noregi hafa verið settar fram sambærilegar tölur um sparnað á hvert veðskuldabréf. Íbúðalánasjóður metur að meðalafgreiðslutími umsókna fari úr 21 degi í 7 daga. Sparnaður almennings og fyrirtækja gæti orðið umtalsverður þar sem tíðar ferðir eru með pappír á milli staða til undirskrifta og þinglýsinga. Sé miðað við um 52 þúsund þinglýsingar veðskjala á ári er hægt að áætla að um 210 þúsund km séu eknir með tilheyrandi eldsneytiseyðslu og sliti á vegum og má hóflega áætla að eldsneytiskostnaður vegna þessa nemi ríflega 35 milljónum króna á ári. (Tölur fengnar úr minnisblaði Þjóðskrár Íslands frá nóvember 2011).

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að heimilt verði að fela einu sýslumannsembætti að sjá um þinglýsingar. Undirbúningur og framkvæmd rafrænna þinglýsinga er viðamikilið verkefni sem óskynsamlegt er að eftirláta hverju embætti fyrir sig að setja á laggirnar. Augljóst hagræði er af því að eitt embætti sjái um rafrænar þinglýsingar og ef vel til tekst verða flestar þinglýsingar rafrænar og því mögulegt fyrir eitt sýslumannsembætti að sjá um allar þinglýsingar.

Um 2. gr.

Hér er lagt til að lögfest verði heimild til að þinglýsa veðskjölum með rafrænni færslu. Tækni á sviði rafrænna samskipta er í sífelldri þróun og því þykir ekki rétt að fastsetja í lög hvaða tegund rafrænnar auðkenningar skuli notuð eða hvaða staðal skuli miðað við. Frumvarpið miðar að því að vera hlutlaust hvað varðar útfærsluatriði tæknilegs eðlis, svo ekki sé gert upp milli aðferða við rafræna auðkenningu og undirritun, og svo hægt sé að bregðast við hraðri tækniþróun. Sýslumaður skal gæta þess að kerfi hans uppfylli hæstu gæðakröfur að því er varðar öryggi auðkenningar og undirritunar.

Útfæra þarf undirritunina með þeim hætti að hægt sé að nota undirritunina sjálfa til að ganga úr skugga um að skilríkin hafi verið gild við undirritun. Þetta er t.d. hægt að gera með því að koma fyrir staðfestum tíma í skilríkjunum og með því að bæta við staðfestu (undirrituðu) svari frá OCSP þjóni. Þannig er hægt að sjá í undirrituninni sjálfri hvenær undirritunin var framkvæmd og hvort skilríkin voru gild við undirritun. Auk þessa er mögulegt að nota rafræna tímastimplun eða innsigli með háu öryggisstigi til að tryggja áreiðanleika gagnanna.

Í ljósi þess að mikilsverð réttindi eru undir, þarf rafrænt þinglýsingarkerfi að uppfylla hæstu öryggisstig þeirra staðla sem notast er við. Í löggjöf ESB er horft til STORK og ISO 29115 þegar lágmarks öryggiskröfur eru ákvarðaðar. Þá skal tryggja langtímageymslu rafrænna gagna. Tilvísun til laga um rafrænar undirskriftir hefur þann tilgang að tryggja að miðað sé við öryggisstig sem þar koma fram og í síðari löggjöf um sama efni. Fyrirhugað er að innleiða í EES samninginn reglugerð ESB nr. 910/2014 sem tekur við af tilskipun 1999/93/EB frá 13. desember 1999 sem lög um rafrænar undirskriftir byggjast á. Reglugerðin hefur víðtækara gildissvið og fjallar um rafræn auðkenni, innsigli, tímastimplanir o.s.frv. Litið var til þeirrar reglugerðar við útfærslu þessa ákvæðis. Að lokum er sérstaklega áréttað að ekki var talin þörf á því að breyta lögum um rafræn viðskipta og aðra rafræna þjónustu nr. 30/2002. Í 3. mgr. 8. gr. þeirra laga kemur fram að rafrænir samningar séu jafngildir skriflegum samningum. Rafrænar þinglýsingarnar eru framkvæmdar þannig að réttindi eru skráð en skjalið þ.e. samningur á bak við réttindin, er ekki þinglýst. Þar af leiðandi er lagt til að engar breytingar verði gerðar á 3. mgr. 8. gr. laga nr. 30/2002. Jafnframt ber að túlka þessi lög sem sérlög gagnvart öðrum lögum sem gera kröfu um pappír.

Um 3. gr.

Um a-lið.

Rafræn þinglýsing þarf að uppfylla sömu skilyrði og skjal á pappír önnur en að vera undirritað af vitundarvottum og að ekki þarf afrit.

Um b-lið

Móttaka rafrænnar þinglýsingar er staðfest með rafrænni tilkynningu til þinglýsingarbeiðanda.

Um 4. gr.

Rafræn þinglýsing fer í rafræna skoðun um leið og hún berst þinglýsingarstjóra. Ef hún uppfyllir ekki öll skilyrði þinglýsingar er henni sjálfvirkt vísað frá, eða hún fer í handvirka skoðun hjá þinglýsingarstjóra. Hann tekur ákvörðun um hvort færslunni verður þinglýst, með eða án athugasemda, eða henni vísað frá þinglýsingu.

Um 5. gr.

Með innleiðingu rafrænna þinglýsinga verður aðeins meginatriðum skjals þinglýst. Þetta á bæði við um rafrænar færslur og skjöl sem berast á pappír. Pappírsskjali verður því ekki lengur þinglýst í heild sinni eins og nú er, heldur verður meginefni skjalsins áfram skráð í þinglýsingakerfið eins og nú er gert. Þannig verða þinglýsingar á pappírsskjölum með sama hætti og ef send hefði verið rafræn beiðni um þinglýsingu.

Ef rafræn þinglýsing uppfyllir öll skilyrði þinglýsingar fær þinglýsingarbeiðandi þegar staðfestingu um þinglýsingu. Ef færslunni er þinglýst handvirkt berst staðfesting til þinglýsingarbeiðanda að henni lokinni.

Um 6. gr.

Í rafrænum þinglýsingum eru veðleyfi, veðbandslausnir og aðrar áþekkar yfirlýsingar rafrænar. Aðeins sá kröfuhafi sem skráður er í þinglýsingakerfið getur gefið út slíkar yfirlýsingar. Í 6. gr. frumvarpsins eru lagðar til breytingar á 12. gr. þinglýsingalaga, þar sem kveðið er á um framkvæmd þessa. Samkvæmt þessum ákvæðum þarf ávallt að þinglýsa, annað hvort rafrænni færslu, eða skjali í þessum tilfellum. Þegar um handfabréf er að ræða

verður ekki hjá því komist að framvísa frumriti veðbréfsins eða endurriti þess með áritun um þá breytingu á veðinu sem verið er að gera.

Um 7. gr.

Gerð er tillaga um að aflýsingar allra skjala í tölvukerfi þinglýsinga verði með sama hætti. Ef eign hefur ekki verið skráð í tölvukerfi þinglýsinga fer aflýsing fram á sama hátt og verið hefur. Þá er hér lagt til að þegar aflýsing er gerð á grundvelli áritaðrar yfirlýsingar réttthafa á skjalið verði hætt að árita afrit þinglýsingastjóra, en þess í stað verði frumritið skannað og varðveitt í tölvukerfinu.

Um 8. gr.

Hér er lagt til að rafræn þinglýsing teljist móttekin þegar hún berst í þinglýsingakerfið og að forgangsáhrif ráðist því af móttökutíma hennar. Þá er lagt til að skjöl á pappír sem móttekin eru á skrifstofutíma, eða áður en ein klukkustund er eftir af honum, skv. 2. mgr. greinarinnar, fái öll sömu tímastimplun á eftir rafrænum skjölum sem berast sama dag. Þau fengju því dagsetningu móttökudags og tímastimplun kl. 21. Pappírsskjöl berast ýmist til þinglýsingar með boðsendingu eða pósti. Það getur verið tilviljun háð í hvað röð póstsend skjöl eru móttekin. Þá getur verið óhægt um vik að tryggja að boðsend skjöl verði móttekin í rétttri röð. Það á t.d. við um þegar fleiri en einn starfsmaður móttækur skjöl samtímis. Gera má ráð fyrir að þeir aðilar sem vilja hraða afgreiðslu þinglýsinga muni nýta sér rafræna þinglýsingu. Til að ná því markmiði rafrænna þinglýsingar að veita hraða og örugga þjónustu er nauðsynlegt að hægt sé að þinglýsa rafrænni færslu samstundis. Til að það náist er lagt til að veita rafrænum þinglýsingum forgang fram yfir pappírsskjöl, sem þinglýst er handvirkt.

Um 9. gr.

Hér eru ákvæði um að forgangsáhrif þinglýsingar miðist við tímastimplun, en ekki dag. Þá er ákvæði um að ef tvö skjöl fá sömu tímastimplun, séu þau jafnstæð. Þetta mun eiga við um öll pappírsskjöl sem berast sama dag og fá því sömu tímastimplun. Þá er lagt til að forgangsáhrif aðfarargerða og kyrrsetningargerða falli niður. Það er nauðsynlegt til að ná fram hraða rafrænna þinglýsinga. Tiltölulega sjaldan reynir á forgangsáhrif og því ekki líklegt að þetta verði til baka. Þá er frekar einfalt að innleiða rafræna þinglýsingu aðfarargerða og kyrrsetningargerða. Ef það verður gert getur gerðarbeiðandi óskað eftir að sýslumaður sendi slíkar gerðir í rafræna þinglýsingu þegar að lokinni gerð í stað þess að gerðarbeiðandi fari með endurrit á pappí í þinglýsingu.

Um 10. gr.

Þetta er árétting á ákvæði í 3. gr. frumvarpsins um vitundarvotta. Fjárræði kannar sýslumaður rafrænt í lögræðisskrá Þjóðskrár Íslands hafi útgefandi náð lögræðisaldri.

Um 11. gr.

Til þess að unnt verði að veita veðleyfi og leysa eignir úr veðböndum rafrænt þurfa réttir kröfuhafar að vera skráðir í þinglýsingakerfið. Því er nauðsynlegt að framsal og aðrar yfirlýsingar á réttindum yfir þinglýstum veðbréfum verði þinglýsingarskyld. Sá sem þinglýstur er kröfuhafi getur einn gert breytingar á réttindum skv. veðbréfinu.

Um 12. gr.

Í rafrænu og sjálfvirku þinglýsingakerfi fara aflýsingar fram með rafrænni færslu sem réttthafi sendir í þinglýsingakerfið. Þegar innköllun kröfuhafa er lokið er ekki lengur þörf á

sérákvæðum 2. málsliðar 2. mgr. 39. gr. þinglýsingalaga. Allir þinglýstir rétthafa munu geta gefið út staðfestingu á samþykki til aflýsingar án þess að framvísa frumriti veðbréfs.

Um 13. gr.

Í frumvarpi þessu er gert ráð fyrir að heimilt verði að þinglýsa öllum skjölum rafrænt á allar tegundir eigna skv. IV. til VII. kafla þinglýsingalaga. Tæknilega er þetta ekki unnt ennþá og því lagt til að kveðið verði á um það í reglugerð hvaða tegundum skjala heimilt verður að þinglýsa rafrænt og á hvers konar eignir. Fleiri tegundum skjala og eigna verði bætt við eftir því sem verkefninu vindur fram.

Um 14. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.

Um I. bráðabirgðaákvæði.

Í frumvarpi þessu er ákvæði í 1. grein sem heimilar að fela einum sýslumanni allar þinglýsingar. Með innleiðingu rafrænna þinglýsinga verða bein samskipti þinglýsingarbeiðanda og þinglýsingarstjóra að mestu óþörf. Því skiptir staðsetning rafrænna þinglýsinga ekki máli. Vanda þarf innleiðingu rafrænna þinglýsinga og því sýnist skynsamlegast að þær verði unnar á einum stað á landsvísu. En gera má ráð fyrir að skjalafjöldi í rafrænum þinglýsingum muni í fyrstu verða frekar lítill. Því er hér ákvæði um að ráðherra geti ákveðið að þinglýsing skjala sem berast á pappír verði með óbreyttum hætti. Þegar skjalafjöldi í rafrænum þinglýsingum eykst er hægt að ákveða að allar þinglýsingar færist til eins sýslumanns. Þá er hér gerð tillaga um að ágreiningur um þinglýsingar, bæði rafrænar og þær sem berast á pappír skv. 3 gr. þinglýsingalaga, heyri undir sýslumann og héraðsdóm í hverju umdæmi. En ef þinglýsingar verða á hendi eins sýslumanns mun fara um ágreining skv. 1. málslið 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga, þ.e. í héraðsdómi í umdæmi þess sýslumanns sem fer með þinglýsingar.

Um II. bráðabirgðaákvæði.

Veðleyfi, veðbandslausnir og aðrar breytingar á réttindum veðbréfa munu verða rafrænar og frumriti eða ljósriti veðbréfs ekki framvísað með áritun kröfuhafa um breytingarnar. Nauðsynlegt er að fram fari innköllun kröfuhafa þinglýstra veðbréfa svo þeir geti sent slíkar breytingar rafrænt í þinglýsingakerfið. Gera má ráð fyrir að hægt verði að leiðrétta mestan hluta kröfuhafa rafrænt. Flest veðskuldabréf eru í eigu fjármálastofnana og lífeyrissjóða. Oft hafa verið gerðar sameiningar eða yfirtökur þessara aðila og upphaflegi kröfuhafinn enn skráður kröfuhafi í þinglýsingakerfið. Þá hafa orðið nafnabreytingar á þessum aðilum. Í flestum tilfellum ætti að vera mögulegt að leiðrétta þetta með rafrænum færslum. En annað gildir um veðskuldabréf í eigu einstaklinga og annarra lögaðila en fjármálastofnana og lífeyrissjóða sem kunna að hafa gengið kaupum og sölum. Hafi orðið kröfuhafaskipti á veðskuldabréfi með framsali þarf að sanna það með því að framvísa bréfinu til sýslumanna með áritun um framsal. Verði það ekki gert innan kröfulýsingarfrest telst sá kröfuhafi sem skráður er í þinglýsingarkerfið réttur kröfuhafi. En að sjálfsögðu er alltaf hægt síðar að óska eftir leiðréttingu hafi bréfið verið framselt. Innköllunina gera þinglýsingastjórar sameiginlega.

Nauðsynlegt er að gera kröfu um að árituðu frumriti eða endurriti veðbréfa verði framvísað þar til leiðréttingu kröfuhafa er lokið.

Fylgiskjal.

*Fjármála- og efnahagsráðuneyti,
skrifstofa opinberra fjármála:*

Umsögn um frumvarp til laga um ...

DRÖÖG