

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.

Í stað „Þinglýsingarstjórar“ í fyrirsögn í I. kafla komi: Þinglýsingarstjóri.

2. gr.

1. gr. laganna orðist svo:

Ísland er eitt þinglýsingarumdæmi og sýslumaðurinn á/í xx er þinglýsingarstjóri.

3. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 1. mgr. 3. gr. laganna: Í stað orðanna „lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra“ í lok 1. málslíðar komi: í því umdæmi þar sem fasteign er, eða eigandi annarra eigna á varnarþing.

4. gr.

4. gr. laganna orðist svo: Skjal, eða rafræna færslu sem þinglýsa á, skal afhenda þinglýsingarstjóra.

5. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 5. gr. laganna:

- a. Við 1. mgr. bætast tveir nýir málslíðir, svohljóðandi: Einnig er heimilt að beiðast þinglýsingar með rafrænni færslu og gilda þá sömu reglur og gilda um þinglýsingar eftir því sem við á nema annað sé sérstaklega tekið fram.
- b. Við greinina bætast tvær nýjar málsgreinar, sem verða 2. og 3. mgr., svohljóðandi: Rafræn þinglýsingarfærsla skal staðfest með fullgildri rafrænni undirskrift sem uppfyllir 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, tímastimplanir, auðkenni, innsigli og önnur atriði sem varða framkvæmd rafrænnar þinglýsingar og kröfur til rafrænna þinglýsinga.

6. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 6. gr. laganna:

- a. a liður 2. mgr. fellur niður.
- b. Á eftir 2. mgr. bætast við tvær nýjar málsgreinar svohljóðandi: Beiðni um þinglýsingu sem send er með rafrænni færslu þarf að uppfylla skilyrði stafliða 2. mgr. annarra en g og h liða.
- c. Við 3. mgr. sem verður 5. mgr. bætast orðin: og tíma.

7. gr.

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

8. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 8. gr. laganna:

- a. Í stað orðanna „þinglýsingarstjórar færa“ í 1. mgr. komi: þinglýsingarstjóri færir.
- b. Í stað orðsins „þinglýsingarstjórum“ í 2. mgr. komi: þinglýsingarstjóra.
- c. Orðin „og hvort það skuli gert í sumum þinglýsingarumdæmum eða þeim öllum“ í lokamálslíð 2. mgr. falla niður.

9. 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, auk tímastimplunar dagbókarfærslu. Við þinglýsingu er stöðu skjals breytt úr „dagbókarfært“ í „þinglýst“.
- b. Við 2. mgr. bætist: eða staðfestir þinglýsingu rafrænnar færslu.

10. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 10. gr. laganna:

- a. 2. málslíður 3. mgr. fellur niður.
- b. 2. málslíður 4. mgr. fellur niður.

11. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 12. gr. laganna:

- a. Við 1. málslíð bætist: og skal það gert með rafrænni færslu, eða með skjali.
- b. Framan við 2. málslíð bætist: Ef um handhafabréf er að ræða.
- c. Orðið „þá“ í 2. málslíð fellur niður.

12. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 13. gr. laganna:

- a. Í stað 3. og 4. málslíða 1. mgr. komi tveir nýir málslíðir svohljóðandi: Aflýsing skjals í tölvufærðri þinglýsingabók fer þannig fram að stöðu skjals er breytt úr „þinglýst“ í „aflýst“. Upplýsingar um aflýst skjöl og yfirlýsingu rétthafa skulu varðveittar í ferilskrá viðkomandi eignar í þinglýsingabók.
- b. Í stað 1. og 2. málslíða 2. mgr. komi tveir nýir málslíðir svohljóðandi: 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.

13. gr.

Við 14. gr. laganna bætist ný málsgrein svohljóðandi: Viðtaka rafrænnar færslu í dagbók er tímastimpluð þegar hún berst og telst afhent til þinglýsingar á þeirri stundu. Skjal sem afhent er til þinglýsingar fær tímastimplun kl. 21 þann dag sem það berst.

14. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 15. gr. laganna:

- a. Í stað orðsins degi í 1. málslíð, komi: þeirri tímasetningu.
- b. Í stað orðanna þeim degi, sem tilgreindur í 2. málslíð komi: þeirri tímasetningu, sem tilgreind.
- c. Í stað orðsins samdægurs í 3. málslíð, komi: samtímis.
- d. 4. málslíður fellur niður.

15. gr.

20. gr. laganna fellur niður.

16. gr.

Við 22. gr. laganna bætist ný málsgrein svohljóðandi: Fullgild rafræn undirskrift á beiðni um þinglýsingu rafrænnar færslu staðfestir dagsetningu og undirskrift. Fjárræði útgefanda skal sannreynt í skrá yfir lögræðissvipta menn.

17. gr.

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

18. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 39. gr. laganna:

- a. Aftan við 1. málslíð 2. mgr. bætist: , eða þinglýst sé staðfestingu þinglýsts rétthafa um aflýsingu skjals.
- b. 2. málslíður 2. mgr. fellur niður.

19. gr.

41. gr. laganna fellur niður.

20. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 42. gr. laganna:

- a. Orðin „og flutning“ í 1. mgr. falla niður.
- b. 3. málslíður 1. mgr. fellur niður.
- c. 2. og 3. mgr. falla niður.

21. gr.

1. mgr. 43. gr. laganna fellur niður.

22. gr.

45. gr. laganna fellur niður.

23. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 47. gr. laganna:

- a. 1. og 2. mgr. falla niður.
- b. 4. mgr. sem verður 2. mgr. orðist svo: Ef eigendaskipti verða að eign má þinglýsing fara fram að nýju, en það er ekki nauðsynlegt.

24. gr.

Siðari hluti 1. málslíðar 1. mgr. 48. gr. laganna sem hefst á orðunum „ef í kaupstað“, fellur niður.

25. gr.

Eftirfarandi breytingar verða á 52. gr. laganna:

- a. Lokamálsliður 4. mgr. fellur niður.
- b. 5. mgr. fellur niður.

26. gr.

Við 53. gr. laganna bætist ný málsgrein, svohljóðandi: Ráðherra ákveður í reglugerð hvaða tegundum skjala má þinglýsa með rafrænni færslu, hvaða upplýsingar teljist meginatriði skjals og á hvaða tegundir eigna skv. IV. til VII. kafla laganna má þinglýsa rafrænum færslum.

27. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2017.

28. gr.

Breyting á öðrum lögum.

Við gildistöku laga þessara verða eftirfarandi breytingar á öðrum lögum:

1. Við 7. tölulið 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90/1989 bætist eftirfarandi á eftir orðunum „þar sem“: skuldari hefur undirritað með fullgildri rafrænni undirskrift, eða.
2. Við 3. mgr. 11. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 bætist nýr máliliður, svohljóðandi: Ef nauðungarsölu er krafist á grundvelli rafrænnar þinglýsingarfærslu, skal staðfesting á henni fylgja beiðninni. Í 1. mgr. 18. sömu laga koma orðin „eignin er“ í stað orðanna „réttindum yfir eigninni verður þinglýst“.
3. Í 3. mgr. 8. gr. laga um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu nr. 30/2002 falla niður orðin „stimpilskylda samninga og samninga sem stofna eða yfirfæra rétt yfir fasteignum, nema þegar um leigurétt er að ræða. Þá gilda þau ekki um þinglýsingar“ og á eftir orðinu „og“ bætist orðið um.

Ákvæði til bráðabirgða.

Innan tveggja mánaða frá gildistöku laganna skal fara fram innköllun kröfuhafa að þinglýstum veðbréfum, annarra en handhafabréfa. Innköllunin skal birtast þrisvar sinnum í Lögbirtingablaðinu, einu sinni í dagblaði og á vef sýslumanna. Innköllunarfrestur skal vera fjórir mánuðir frá síðustu birtingu í Lögbirtingablaðinu. Ef kröfuhafi er ríkissjóður, opinber stofnun, banki, sparisjóður, lífeyrissjóður, tryggingafélag eða veðbréfasjóður má leiðrétta kröfuhafa án þess að frumriti eða ljósriti veðbréfs sé framvísað til sönnunar á framsali. Leiðréttingu kröfuhafa í þinglýsingarkerfinu 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 aðgerð. Breyta þarf formlegu og stundum seinvirku 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. Tilefni 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 sem inniheldur meginatriði skjals eða þess löggernings sem þinglýsa á.

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 gert ráð fyrir að landið verði eitt þinglýsingarumdæmi og að einu sýslumannsembætti verði falin framkvæmd þinglýsinga. Samskipti

þinglýsingarbeiðenda og þinglýsingarstjóra munu með tilkomu rafrænna þinglýsinga að mestu verða tölvusamskipti. Því skiptir staðsetning þinglýsingarstjóra ekki máli. Þá verður innleiðing rafrænna þinglýsinga markvissari ef hún fer fram í einni stofnun. Gera má ráð fyrir að innan tiltölulega skamms tíma verði meirihluti þinglýsinga með rafrænum færslum. Því verður til hagræðingar, samræmingar og bættrar þjónustu að hafa allar þinglýsingar á einni hendi. Við samningu þessa frumvarps var skoðað að fela einu sýslumannsembætti rafrænar þinglýsingar, en að aðrar þinglýsingar yrðu áfram á öllum embættunum. Eftir nána athugun á þessu varð niðurstaðan sú að því fylgdi ýmislegt óhagræði. Þannig gæti komið upp ágreiningur þess þinglýsingarstjóra sem færi með rafrænar þinglýsingar og þess sem færi með aðrar þinglýsingar. Þá gæti orðið álitamál undir hvorn þinglýsingarstjórann leiðréttingar skv. 27. gr. laganna heyrðu. Úrlausn þess konar ágreinings gæti tafið framkvæmd þinglýsinga og leitt til réttarspjalla fyrir þinglýsingarbeiðanda. Þá myndi slík tilhögun leiða til flóknari ákvæða um undir hvaða héraðsdómstól bera ætti ágreining. Skoðað var hvort fela mætti Þjóðskrá Íslands framkvæmd þinglýsinga á landinu. Ýmis rök mæla með þeirri leið. Frá því að núverandi tölvukerfi þinglýsinga var tekið í notkun eftir aldamótin hefur Þjóðskrá Íslands, áður Fasteignamat ríkisins, annast rekstur tölvukerfisins og alla forritun. Þá hefur stofnunin sinnt leiðbeiningum til sýslumannsembættanna varðandi notkun þinglýsingakerfisins og sinnt kerfisþróun í samráði við þinglýsingarstjóra. En niðurstaða vinnuhópsins sem vann við gerð þessa frumvarps var sú sem fyrr greinir.

Með rafrænum þinglýsingum verður hætt að þinglýsa skjali í heild sinni. Þess í stað verður réttindum skv. skjalinu þinglýst, en skjalið sjálft ekki sent til þinglýsingarstjóra. Í raun er þá þinglýst þeim atriðum sem nú eru skráð í tölvukefi þinglýsinga, en þinglýsingarbeiðandi færir þau sjálfur inn í þinglýsingarkerfið sem þinglýsir sjálfvirk ef færslan uppfyllir skilyrði þinglýsingar. Ef ekki, er beiðnin annað hvort endursend 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 þinglýsingarstjóra rafrænt með vefþjónustum sem þinglýsingarbeiðendur tengjast. Gert er ráð fyrir að aðilar sem tengjast beint með þessum hætti geri sérstakan þjónustusamning um notkun vefþjónustunnar. 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 þinglýsingarkerfið. Skjöl munu því ekki lengur verða vistuð hjá þinglýsingarstjóra.

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 þinglýsingarbeiðni í þinglýsingakerfið. Því er lagt til að rafrænar þinglýsingar fái forgang á þinglýsingar á pappírsskjöllum og að forgangur aðfarargerða og kyrrsetningargerða gagnvart öðrum skjöllum verði afnuminn. Þetta er nánast sama leið og Norðmenn fara í sinni löggjöf.

Skoðað var hvort ástæða væri til að gera breytingar á bótaákvæðum VIII. kafla þinglýsingalaga. Niðurstaðan var sú að ekki væri þörf á því þar sem gildandi ákvæði og almennar reglur skaðabótaréttar væru nægilegar. Tölvukerfi hefur verið notað um árabíl við

þinglýsingar. Meginbreytingin í þessu frumvarpi er sú að þinglýsingarbeiðendur senda beiðnir rafrænt og þinglýsing verður sjálfvirk þar sem það er unnt. Bilanir og tímabundnar lokanir á tölvukerfinu munu áfram geta komið upp en slík tilvik skapa almennt ekki skaðabótaábyrgð ríkissjóðs.

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 sjálfvirkir í gegnum þinglýsingarkerfið án allrar aðkomu starfsmanna þinglýsingardómstólsins. Einn dómstóll sér um allar þinglýsingarnar og er staðsettur í Hobro á Jótlandi. Nánari upplýsingar um þinglýsingar í Danmörku má sjá á heimasíðu þinglýsingardómstólsins: www.tinglysning.dk

Noregur: Í Noregi eru þinglýsingar miðlægar og hafa allar þinglýsingar verið á einum stað í Hønefoss frá 2009, en flutningur þangað hófst 2004. Afgreiðslutími þinglýsinga er 4 dagar fyrir utan tímann sem fer í póstsendingar. Starfsmenn þinglýsingardeildarinnar eru um 270. 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. Nánari upplýsingar um þinglýsingar Noregi má sjá á heimasíðunni kartverket.no.

Í Svíþjóð fara þinglýsingar fram hjá fasteignaskráningarstofnun Svía, Lantmaeteriet. Þinglýsingar eru ekki alveg orðnar miðlægar en tekið er við öllum beiðnum um þinglýsingar á einum stað (Norrtälje) en þær svo skannaðar og svo þinglýst á 7 skrifstofum víða um landið. Þar er unnið að undirbúningi fyrir rafrænar þinglýsingar og eru þeir komnir tiltölulega langt í innleiðingu pappírslausra úrgáfu og þinglýsingar veðskjala. Núna bjóða þeir upp á vefþjónustu, þar sem þinglýsingarbeiðandi getur fyllt út form en manns höndin kemur að þinglýsingunni sjálfri svo það er ekki um fulla sjálfvirkni að ræða.

Í Finnlandi er einnig unnið að undirbúningi fyrir rafrænar þinglýsingar bæði lagabreytingum og breytingum á þinglýsingarkerfum. Þinglýsingar fara fram hjá fasteignaskráningarstofnuninni í Finnlandi, Lantmaeteriverket en sú stofnun tók við verkefninu fyrir 3 árum og hefur gengið að óskum og fer hluti af þinglýsingum fram með rafrænum hætti. Mesta vandamálið er vinnslutími erinda vegna þess að ekki fengust nógu margir lögfræðingar til starfa þannig að flóknari mál tóku lengri tíma.

V. Mat á áhrifum

Frumvarpið mun leiða til hagræðingar og aukinnar skilvirkni við þinglýsingar. 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 munu sparast verulegir fjármunir og tími hjá lánastofnunum og við þinglýsingar, 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 undirskrifa 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 og 2. gr.

Lagt er til að eitt sýslumannsembætti annist allar þinglýsingar á landinu. Landið verður þá eitt þinglýsingarumdæmi. Undirbúningur og framkvæmd rafrænna þinglýsinga er viðamikilið verkefni sem óskynsamlegt er að eftirláta hverju sýslumannsembætti fyrir sig að setja á laggirnar. Augljóst hagræði er af því að eitt embætti sjái um rafrænar þinglýsingar og til að gæta samræmis í framkvæmd og til einföldunar á réttarfari þykir rétt að allar þinglýsingar verði sameinaðar í einu embætti.

Um 3. gr.

Lagt er til að varnarþing þinglýsingarmála ráðist af staðsetningu fasteigna og varnarþingi eigenda annarra eigna, þ.e. skipa, flugvéla, bifreiða og lausafjár.

Um 4. gr.

Þar sem gert er ráð fyrir því að landið verði eitt þinglýsingarumdæmi verða öll skjöl og rafrænar færslur sem þinglýsa á afhentar þinglýsingarstjóra á þeim stað sem hann er staðsettur.

Um 5. gr.

Hér er lagt til að lögfest verði heimild til að þinglýsa réttindum með rafrænum færslum. Tækni á sviði rafrænna samskipta er í sífelldri þróun og því þykir ekki rétt að fastsetja í lög hvaða tegund rafrænnar undirskriftar skuli notuð eða hvaða staðal skuli miðað við. Gert er ráð fyrir að fjallað verði um þessi tæknilegu atriði í reglugerð. Frumvarpið miðar að því að vera hlutlaust hvað varðar útfærsluatriði tæknilegs eðlis, svo ekki sé gert upp milli aðferða við

rafræna undirritun, og svo hægt sé að bregðast við hraðri tækniþróun. Þinglýsingarstjóri skal gæta þess að kerfi hans uppfylli hæstu gæðakröfur að því er varðar öryggi 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 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. 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.

Um 6. gr.

Um a-lið.

a-liður verður óþarfur ef landið verður eitt þinglýsingarumdæmi.

Um b-lið

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

Móttaka rafrænnar þinglýsingar er staðfest með rafrænni tilkynningu til þinglýsingarbeiðanda.

Um 7. gr.

Rafræn þinglýsing fer í rafræna skoðun um leið og hún berst þinglýsingarstjóra. Ef hún uppfyllir ekki öll skilyrði þinglýsingar er henni sjálfvirkir 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 8. gr.

Frumvarpið gerir ráð fyrir að aðeins einn þinglýsingarstjóri verði í einu umdæmi.

Um 9. 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 verða meginatriði skjalsins áfram skráð í þinglýsingarkerfið 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 þinglýsinguna. Ef færslunni er þinglýst handvirkir af þinglýsingarstjóra berst staðfesting til þinglýsingarbeiðanda að henni lokinni.

Um 10 . gr.

Þarna er tillaga að niðurfellingu ákvæða um þinglýsingarumdæmi enda er lagt til að landið allt verði eitt þinglýsingarumdæmi.

Um 11 . gr.

Þegar þinglýsingar eru rafrænar eru veðleyfi, veðbandlausnir og aðrar áþekkar yfirlýsingar rafrænar. Það hefur í för með sér að aðeins sá kröfuhafi sem skráður er í þinglýsingarkerfinu getur gefið út slíkar yfirlýsingar. Í 11. 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 handhafabréf 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 12 . 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 rétthafa á skjalið verði hætt að árita afrit þinglýsingarstjóra, en þess í stað verði frumritið skannað og varðveitt í tölvukerfinu.

Um 13. gr.

Hér er lagt til að rafræn þinglýsingarfærsla teljist móttækin þegar hún berst í þinglýsingarkerfið og að forgangsáhrif ráðist því af móttöku tíma hennar sem er staðfestur með tímastimplun. Þá er lagt til að skjöl á pappír sem móttækin eru á skrifstofutíma, eða áður en ein klukkustund er eftir af honum, skv. 2. mgr. 14. greinar, fái öll sömu tímastimplun á eftir rafrænum skjölum sem berast sama dag. Þau fengju því dagsetningu móttökudags og tímastimplun kl. 21. Skjöl berast ýmist til þinglýsingar með boðsendingu eða pósti. Það getur verið tilviljun háð í hvað röð póstsend skjöl eru móttækin. Þá getur verið óhægt um vik að tryggja að boðsend skjöl verði móttækin í réttri 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 þinglýsinga 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 handvirk. Í Noregi er farin sama leið með þessum rökum.

Um 14. 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. Í tæknilegri útfærslu er tryggt að rafræn þinglýsingarfærsla fá einkvæma tímastimplun, þ.e. ekki er mögulegt að tvær eða fleiri færslur fái sama tímastimpil. 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 pappír í þinglýsingu.

Um 15. gr.

Þar sem landið verður eitt þinglýsingarumdæmi verður þessi grein óþörf.

Um 16. gr.

Þetta er árétting á ákvæði í 3. gr. frumvarpsins um vitundarvotta. Rafræn undirritun staðfestir dagsetningu og undirritun. Fjárræði er kannað með rafrænni uppfléttingu í skrá yfir lögræðissvipta menn hafi útgefandi náð lögræðisaldri.

Um 17. gr.

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

Um 18. gr.

Í rafrænu og sjálfvirku þinglýsingarkerfi fara aflýsingar fram með rafrænni færslu sem rétthafi sendir í þinglýsingarkerfið. Þegar innköllun kröfuhafa er lokið er ekki lengur þörf á sérákvæðum 2. málslíðar 2. mgr. 39. gr. þinglýsingalaga. Allir þinglýstir rétthafa munu geta gefið út staðfestingu á samþykki til aflýsingar án þess að framvísa frumriti veðbréfs.

Um 19. gr.

Hér er lagt til að ákvæði um þinglýsingarumdæmi verði felld úr gildi.

Um 20 gr.

Lagt til að felld verði niður ákvæði sem verða óþörf ef landið verður eitt þinglýsingarumdæmi.

Um 21. gr.

Hér er lagt til að ákvæði um þinglýsingarumdæmi verði felld úr gildi.

Um 22 gr.

Hér er lagt til að ákvæði um þinglýsingarumdæmi verði felld úr gildi.

Um 23. gr.

Hér er lagt til að ákvæði um þinglýsingarumdæmi verði felld úr gildi. Þá er lagt til að felld verði niður heimild til að þinglýsa að nýju er eigandi flytur úr þinglýsingarumdæmi, en sú heimild verður óþörf, en áfram verður heimilt að þinglýsa að nýju við eigendaskipti.

Um 24. gr.

Hér er lagt til að frestur til að afhenda veðbréf, sem veita sjálfsvörsluveð í lausafé verði alltaf sá sami, óháð útgáfustað.

Um 25 gr.

Hér er lagt til að ákvæði um þinglýsingarumdæmi verði felld úr gildi.

Um 26 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 27. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.

Um 28. gr.

Lagðar eru til breytingar á aðfararlögum og nauðungarsölulögum til að árétta að þinglýst rafræn færsla sé jafngild þinglýstu veðbréfi í þessum lögum. Þá er lagt til að breyting verði gerð á lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu, þannig að þau gildi um stimpilskylda samninga og samninga sem stofna eða yfirfæra rétt yfir fasteignum. Einnig að þau gildi um þinglýsingar.

Um 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 þinglýsingarkerfið. 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 þinglýsingarkerfið. 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 þinglýsingarstjóra 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.

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 ...