

ÞINGLÝSINGALÖG.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

I. KAFLI

Þinglýsingardómarar.

1. gr.

Sýslumenn og bæjarfógetar og lögreglustjórinn á Keflavíkurflugvelli eru þinglýsingardómarar, hver í sínu umdæmi. Í Reykjavík eru borgarfógetar þinglýsingardómarar, sbr. 3. gr. laga nr. 74/1972.

Nú er sérstakur lögreglustjóri í kaптúni, og getur þá dómsmálaráðherra ákveðið, að hann skuli vera þinglýsingardómari að nokkru eða að öllu leyti, eftir atvikum.

2. gr.

Þinglýsingardómari skal ekki greiða úr, hvort skjali skuli þinglýst, ef það veitir honum sjálfum rétt eða leysir hann undan skyldu eða slíku gegnir um ættmenni hans að feðgatali eða niðja eða jafnmægða. Sama er, ef þinglýsingin varðar hann eða fyrrnefnda venslamenn hans verulega fjárhagslega. Þó ber dómaranum jafnan að hlutast til um aðgerðir, sem nauðsynlegar eru til að varna réttarspjöllum.

Fulltrúi dómara getur leyst úr þinglýsingarmáli, þótt dómara bagi þau atvik, er í 1. málsg. greinir.

3. gr.

Úrlausn dómara á þinglýsingarmáli eftir lögum þessum sætir kæru til Hæstaréttar samkvæmt meginreglum II. kafla laga nr. 75/1973. Rökstuddar ástæður dómarsans fyrir úrlausninni skulu fylgja skjölum máls til Hæstaréttar. Úrlausn skal kærð innan fjögurra vikna frá því, að þinglýsingarbeiðanda var tilkynnt hún eða tilkynning um úrlausnina var send honum.

Nú kærir aðili úrlausn, og skal þá skrá athugasemd um það í þinglýsingabók.

II. KAFLI

Framkvæmd þinglýsinga og aflýsinga.

4. gr.

Skjal, sem þinglýsa á, skal afhenda þar í umdæmi, sem þinglýsing á fram að fara, sbr. 20., 41., 43. og 47. gr.

5. gr.

Sá, sem beiðist þinglýsingar, skal afhenda dómara skjal í tvíriti, frumriti og samriti eða endurriti. Það eintak, sem dómara er ætlað, skal vera ritað á haldgóðan pappír, sem dómsmálaráðuneytið hefur löggilt í þessu skyni.

Ef skjal, sem þinglýsa á, er ritað á erlendu máli, getur dómari krafist þess, að því fylgi íslensk þýðing, rituð á löggiltan þinglýsingapappír og gerð af löggiltum skjalapýðara, sé þess kostur.

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

6. gr.

Öll skjöl, sem afhent eru til þinglýsingar, skulu færð í dagbók. Dagbók skal þannig úr garði gerð, að framlagning afrits úr henni geti, eftir atvikum með nauðsynlegum athugasemdum, fullnægt ákvæðum laga þessara um birtingu vikulegrar skrár yfir þinglýst skjöl, sbr. 9. gr. 3. mgr.

Nú er afhent skjal til þinglýsingar í röngu þinglýsingaumdæmi, eða eigi er ótvírætt við hvaða eign skjal á, eða hvert efni þess sé að öðru leyti, eða skjalið skortir undirritun útgefanda og vitundarvotta eða annarra þeirra, er skjal geta staðfest, sbr. 22. gr., sé þessa þörf, eða skjal er aðeins afhent í einu eintaki, eða samrit eða endurrit er ekki ritað á löggiltan þinglýsingapappír, og skal þá vísa skjali frá.

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

7. gr.

Eftir að skjal hefur verið fært í dagbók, skal þinglýsingardómari sannreyna, hvort nokkuð sé því til fyrirstöðu að skjalinu verði þinglýst.

Vísa skal skjali frá þinglýsingu, ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg, er skjalið greinir, sbr. þó 24., 25. og 51. gr., 3. málsg. Sama máli gegnir, ef þinglýsing er bersýnilega óþörf til verndar rétti, ef lesmál skjals eða aðrar áletrunir eru ógreinilegar eða lettri svo farið, að sérstök hættu er á, að það máist, svo og ef eintökin eru í verulegum atriðum ósamhljóða eða skjalið hefur aðra svo verulega galla, að ekki þykir fært að taka það til þinglýsingar og vörslu.

Nú eru í skjali atriði, orðuð eða óorðuð, sem ekki eru í samræmi við efni þinglýsingabóka, en skjalið er þó tækt til þinglýsingar. Skal þá gerð athugasemd um það á skjölin, ef telja verður að ósamræmið geti skipt verulegu máli um rétt þann, sem skjalinu er ætlað að veita. Ef tvö eða fleiri skjöl um sömu eign eru afhent samtímis til þinglýsingar, sbr. 15. gr., og réttindum, er þau mæla um, lýstur saman, skal og rituð athugasemd á skjölin um það atvik. Sama er, ef aðili, sem aðeins nýtur skilorðsbundinnar heimildar að eign, gefur út skjal án þess að greina skilorðið.

Nú verður skjali ekki þinglýst án athugasemdar, og skal þá þinglýsingabók hera með sér, að skjalinu hafi verið þinglýst með athugasemd.

Þinglýsingardómari skal greiða úr því svo fljótt sem föng eru á og eigi síðar en innan tveggja vikna frá því, að skjal barst til þinglýsingar, hvort það verði fært í þinglýsingabók. Skjal verður ekki afhent þinglýsingarbeiðanda, fyrr en þessari rannsókn er lokið. Sé þinglýsingar synjað, skal þinglýsingarbeiðanda þegar í stað tilkynnt um synjunina og rökstuddar ástæður fyrir henni í ábyrgðarbréfi eða á annan tryggilegan hátt.

8. gr.

Þinglýsingardómarar færa þessar bækur:

1. Fasteignabók um skjöl er varða fasteignir.
2. Skipabók um skjöl, er varða öll skip, sem skrásetningarskyld eru.
3. Bifreiðabók um skjöl, er bifreiðar varða, og
4. Lausafjárabók um öll skjöl, er varða lausafé almennt, þ. á m. skip, sem eru ekki skrásetningarskyld, en skjöl um slík skip má þó einnig færa í skipabók samkvæmt 2. tölulið, ef dómara þykir það hentara.

Bækur þessar skulu allar vera lausblaðabækur, en heimilt er þó að hafa þær í spjaldskrárformi. Dómsmálaráðuneytið ákveður nánari tilhögun þeirra. Einnig getur dómsmálaráðuneytið ákveðið, að tölvutækni skuli beitt við skráningu þeirra upplýsinga, sem þinglýsingabækur geyma, og sé sá háttur hafður annaðhvort í sumum

þinglýsingaumdæmum eða þeim öllum.

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

Í bókum þessum skal ætla hverri fasteign, skrásetningarskyldu skipi og bifreið eitt eða fleiri blöð eftir þörfum. Enn fremur skal ætla þeim manni blað í lausafjár-bók, sem stofnar til réttinda yfir lausafé, þar á meðal skipi, sem ekki er skrásetningarskyld. Þegar skjöl eru móttækin til þinglýsingar, skal þeirra getið á blaði hlutaðeigandi fasteignar, skips, bifreiðar og réttisala almenns lausafjár, og þá þannig að yfirleitt sé hægt að gefa eignar- og veðbókavottorð með afhendingu ljósrits af blaðinu.

9. gr.

Þinglýsing fer fram með þeim hætti, að meginatriði úr skjali því, sem þinglýsa á, eru færð í þinglýsingabók rétta, auk dagsetningar dagbókarfærslu.

Þá er skjali hefur verið fært í þinglýsingabók, ritar þinglýsingardómari vottorð um þinglýsinguna á eintök skjalsins.

Vikulega skal gera skrá um þinglýst skjöl, og skal hún liggja frammi á skrifstofu þinglýsingardómara fulla viku. Í skrá þessari skal getið, hver sé útgefandi skjals, eigandi þess, tegundar og annars, sem þarf til þess að skjalinu sé lýst nægilega. Dómsmálaráðherra getur ákveðið birtingu slíkra skráa í opinberu blaði.

10. gr.

Þau eintök þinglýstra skjala, sem þinglýsingardómari heldur eftir, skulu geymd í sérstökum skjalahylkjum, og ákveður dómsmálaráðuneytið gerð þeirra.

Þegar skjali er aflýst, skal nema það úr skjalahylki og leggja það í skjalasafn dómara og síðar til annarra skjalasafna eftir því, sem lög mæla.

Með reglugerð getur dómsmálaráðherra ákveðið þann hátt á geymslu skjala, að hverri eign sé ætlað eitt hylki og þar séu lögð öll skjöl, er þá tilteknu eign varða, og sé þessi háttur hafður annaðhvort í sumum þinglýsingaumdæmum eða öllum eftir því, sem henta þykir og fé verður til þess veitt.

Með reglugerð má einnig ákveða, að sérstakri tækni skuli beitt við vörslu skjala, svo sem með myndun skjala á mikrofílmur. Má hafa þann hátt á í sumum þinglýsingaumdæmum aðeins eða þeim öllum. Takmarka má vörslu skjala með slíkum hætti við ákveðnar tegundir skjala.

11. gr.

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

12. gr.

Nú gefur veðhafi samkvæmt veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi eftir veðrétt sinn að nokkru eða öllu leyti (veðbandsleysing) eða hann samþykkir nýja veðsetningu eða tilfærslu á veðrétti sínum (veðleyfi) eða hann gefur einhverjar áþekkar yfirlýsingar, vegna veðréttar síns. Verður þá slíkum yfirlýsingum ekki þinglýst, nema sjálft veðbréfið sé afhent með áritun um veðbreytinguna ásamt endurriti af henni, ritaðri á löggiltan skjalapappír, eða veðbréfið sé sýnt þinglýsingardómara um leið og slík yfirlýsing er afhent til þinglýsingar, svo að hann geti gengið úr skugga um, að hennar sé nægilega getið í veðbréfinu sjálfu.

Undanþegnir ákvæði 1. málsg. eru bankar, sparisjóðir og opinberir aðilar.

13. gr.

Aflýsing skjals fer fram með þeim hætti, að dregið er strik yfir færslu skjalsins í þinglýsingabók og ber að geta þess, hvenær slík útstrikun fór fram, og vitna til þess skjals, er heimilaði aflýsinguna. Útstrikun skal þannig gerð, að eigi séu nein vandkvæði á að lesa það síðar, er áður var skráð. Yfir texta þess eintaks af skjalinu, sem þinglýsingardómari varðveitti, skal draga lóðrétt strik og lokakvittun eða samþykki til aflýsingar rituð á skjalið. Síðan skal rita vottorð um aflýsinguna á bæði eintök skjalsins og geta þess, hvenær hún fór fram og hvar hennar sé getið. Að svo vöxnu skal skila aðila sínu eintaki.

III. KAFLI

Um forgangsáhrif þinglýsingar og grandleysi.

14. gr.

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

Skjöl, sem berast eftir skrifstofutíma, teljast afhent næsta dag, og eins getur dómismálaráðuneytið ákveðið í reglugerð, að skjöl, sem ekki berast fyrr en ein klukkustund er eftir af skrifstofutíma, skuli einnig teljast afhent næsta dag.

15. gr.

Skjali er þinglýst, þegar það hefur verið fært í þinglýsingabók, en forgangsáhrif þinglýsingar teljast frá þeim degi, er skjal var afhent til þinglýsingar, sbr. þó 14. gr. 2. mgr., enda sé skjalið tækt til þinglýsingar. Skjal telst afhent til þinglýsingar á þeim degi, sem tilgreindur er í dagbók, nema full sönnun komi fram um hið gagnstæða. Nú eru tvö skjöl eða fleiri, sem ekki geta samrýmst, afhent samdægurs til þinglýsingar, og eru þau þá jafnstæð að þinglýsingargildi. Þó ganga aðfarargerðir og kyrrsetningar fyrir rétti, sem stafar af öðrum atvikum. Ef skjöl um tvær aðfarargerðir (kyrrsetningargerðir) eða fleiri eru afhent samtímis, er hin elsta þeirra rétt hæst. Nú afhendir eigandi öðrum manni eign sína og hefur áskilið sér jafnframt réttindi yfir eigninni, svo sem veðrétt eða forkaupsrétt, og gengur þá sá réttur fyrir réttindum, sem yngri eigandinn kann að stofna til handa öðrum mönnum, ef heimildarskjal yngra eigandans ber með sér áskilnaðinn um rétt eldra eigandans og skjalið, sem gefur þetta til kynna, er afhent í síðasta lagi samtímis skjali því, sem heitir viðsejanda yngra eigandans réttindum.

Um rétt hæð fjárnáms gagnvart kyrrsetningu fer eftir reglum 19. gr. laga nr. 18/1949.

16. gr.

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

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

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

17. gr.

Nú telur þinglýsingardómari sig ekki geta ákveðið, hvaða gjald eða gjöld eigi að taka fyrir skjal, sem afhent hefur verið til þinglýsingar, án samráða við viðkomandi ráðuneyti. Skal hann þá færa skjalið til bráðabirgða í þinglýsingabók og geta þess, að færslan sé eigi endanleg. Jafnskjótt og svar ráðuneytisins hefur borist dómara, tilkynnir hann þeim, er skjalið afhenti, með tryggilegum hætti um úrlausn ráðuneytisins um gjöld. Ef gjöldin eru greidd samkvæmt þessu innan tveggja vikna frá því, að tilkynning var send aðila, skal dómari bóka í þinglýsingabók, að færslan sé endanleg, enda teljast forgangsáhrif þinglýsingar þá frá því, er skjal var afhent til þinglýsingar. Að öðrum kosti dregur dómari strik yfir færslu skjals í þinglýsingabók, og falla þá brott áhrif þinglýsingarinnar.

18. gr.

Nú er efni skjals fært ranglega í þinglýsingabók, láðst hefur að færa skjalið í þinglýsingabók innan frests þess, er greinir í 7. gr. 5. málsg., eða skjal, sem samrýmist ekki öðru skjali, er fyrr barst til þinglýsingar, er fært í þinglýsingabók á undan því. Er þá kostur að kveða svo á með dómi, að réttur sá, er skjal þetta veitir, skuli vikja fyrir rétti, sem síðar er þinglýst og styðst við samning, enda sé réttthafi grandlaus um þessi atvik. Skilyrði þessa eru:

- A. að yngra rétthafanum væri bakað óverðskuldað tjón, ef hann hlyti að þoka og
- B. að tjónið yrði þeim rétthafa, ef hann þyrfti að vægja, miklum mun bagalegra en hinum eldra eða leiða myndi til verulegra raskana á síðar þinglýstum réttindum, ef réttur sá, er mistök urðu um, gengi fyrir.

19. gr.

Með grandleysi er í lögum þessum átt við það, að rétthafi eftir samningi eða löggjörningi hvorki þekki né ætti að þekkja hin óþinglýstu réttindi.

IV. KAFLI

Þinglýsing, er varðar fasteignir.

1. Skilyrði þess, að skjali verði þinglýst.

20. gr.

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

Setja má það skilyrði fyrir þinglýsingu, að skjali fylgi uppdráttur af lóð eða landi, staðfestur af skipulagsyfirvöldum eða gerður af mælingamanni, sem þinglýsingardómari hefur samþykkt.

21. gr.

Afsali verður ekki þinglýst sem eignarheimild, ef það er háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests.

22. gr.

Afsali eða veðbréfi, sem ekki er útgefið af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, verður ekki þinglýst, nema undirskriftin sé staðfest af notario publico, 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. Vitundarvottar skulu geta stöðu sinnar og heimilisfangs.

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

23. gr.

Skjal, sem þinglýsa á, má vera bundið skilorði, en efni þess skal vera endanlega ákveðið. Tryggingarbréfum má samt þinglýsa, þótt eingöngu sé greind hámarksfjárhæð skuldar, er bréf á að tryggja.

24. gr.

Nú hvílir skjal á löggerningi, og verður það þá eigi fært í fasteignabók, ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign þann veg, er í skjali greinir, eða hann skortir skriflegt samþykki þess, er slíkrar heimildar nýtur, sbr. þó 51. gr. 3. málsg.

Aðfarargerð og kyrrsetningargerð í eign verður samt þinglýst, þótt gerðarþola skorti þinglýsta heimild til eignarinnar. Afsal (útlagning), er stafar frá nauðungaruppboði, verður og fært í fasteignabók, þótt grundvöllur uppboðs sé veðréttur, er stofnaður var með löggerningi af þeim, sem ekki hafði eða hefur þinglýsta heimild eða eins var ástatt um þann, er aðför var gerð hjá.

Skiptaafsali fyrir eign verður ekki þinglýst, ef sá, er afsalið tjáir hafa átt eignina, er ekki þinglýstur eigandi hennar, en þetta gildir þó ekki um skiptaafsal samkvæmt nauðungaruppboði.

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

25. gr.

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

Nú skipta erfingjar búi einkaskiptum og þinglýsa skiptagjörð eða yfirlýsingu um, að fasteign hafi orðið eign þeirra eða einhvers þeirra, og er það nægileg eignarheimild fyrir þá, sbr. þó 3. málsg. 24. gr. Ef maki situr í óskiptu búi, er nægilegt að þinglýsa leyfi skiptaráðanda til búsetu.

Nú er eign seld á nauðungaruppboði eða lögð út veðhöfum, og skal þá uppboðsráðandi gera ráðstafanir til þess að um það sé getið á blaði fasteignar í fasteignabók. Hliðstæð skylda hvílir á skiptaráðanda við upphaf gjaldþrotaskipta og opinberra skipta á búi og við upphaf nauðasamninga. Fyrir færslu slíkra tilkynninga skal ekki greiða þinglýsingagjald.

26. gr.

Sá, sem hefur þinglýsta eignarheimild að eign, nýtur einnig slíkrar heimildar að einstökum hlutum hennar, þ. á m. byggingum, sem reistar hafa verið eða reistar verða á eigninni, nema fasteignabók nefni annan rétthafa.

Nú er þinglýst gögnum, er veita öðrum eignarrétt að byggingu en lóðareiganda, og skal þá ætla byggingu sérstakt blað í fasteignabók.

Erfðafesturétti og öðrum varanlegum afnotarétti skal velja sérstakt blað í fasteignabók. Sá, sem nýtur heimildar að slíkum rétti, telst einnig hafa heimild að byggingum, sem standa á landi því, er leiguréttur tekur til, nema annars sé getið.

2. Leiðrétting á röngum færslum. Bráðabirgðavernd réttinda.

27. gr.

Nú verður dómari þess áskynja, að færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella, og skal hann þá bæta úr. Ef ætla má, að tilteknir aðilar hafi hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistakanna, skal dómarrinn skýra þeim frá málavöxtum, ef gerlegt er, í ábyrgðarbréfi eða með jafntryggilegum hætti.

Nú staðhæfir maður, að færsla í fasteignabók sé efnislega röng og horfi sér til réttarspjalla, og er honum þá kostur að fá þinglýst kröfu sinni um leiðréttingu, ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni, að mati dómara, eða setur tryggingu eftir því, sem dómari kveður á um. Ef hann færir ekki sönnur fyrir staðhæfingu sinni innan frests, sem dómari setur honum, skal athugasemdin strikuð út í fasteignabókinni.

28. gr.

Ef mál, sem varðar réttindi yfir fasteign, er sótt fyrir dómstóli, getur dómurinn ákveðið með úrskurði, að stefnunni eða útdrætti úr henni megi þinglýsa. Nú synjar dómari þessa, og má þá kæra þá úrlausn til Hæstaréttar samkv. meginreglum II. kafla laga nr. 75/1973.

Nú er málið hafið, eða dómur gengur sóknaraðila eigi í vil um heimt eða viðurkenningu réttinda yfir fasteigninni. Skal þá strika út athugasemd um stefnu í fasteignabókinni að beiðni varnaraðila eða annarra, er hagsmuna hafa að gæta, þá er mál hefur verið hafið, áfrýjunarfresti lýkur án áfrýjunar eða dómur æðsta dómstigs hefur gengið um málið.

3. Hvaða réttindi séu háð þinglýsingu og að hverju marki.

29. gr.

Réttindum yfir fasteign skal þinglýsa til þess að þau haldi gildi gegn þeim, er reisa rétt sinn á samningum um eignina, og gegn skuldheimtumönnum eiganda eða annars rétthafa að eign.

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

30. gr.

Nú er veðbréfi þinglýst, og þarf þá ekki að þinglýsa framsali veðbréfs eða gerningi (gerð), sem varðar annars konar yfirfærslu á réttindum að því. Sama er um veðsetningu veðbréfs, þegar til hennar er stofnað með því að setja bréfið að handveði.

31. gr.

Stofnun afnotaréttar og framsal á afnotarétti er ekki háð þinglýsingu:

1. Ef afnotatími er 12 mánuðir hið lengsta eða fært er að segja upp samningi með fyrirvara, sem eigi sé lengri en 3 mánuðir, miðað við almennan fardag, enda varði samningur íbúðarhúsnæði.
2. Ef afnotatími er eigi lengri en 2 ár eða heimilt er að segja upp samningi með fyrirvara, er eigi sé lengri en 6 mánuðir, enda varði samningur atvinnuhúsnæði. Afnotasamningar, er lúta ákvæðum lagasetningarinnar um ábúð jarða, eru ekki háðir þinglýsingu.

Fyrirframgreiðsla á leigu fyrir lengri tíma en eitt ár og lækkun á leigu frá því, er segir í þinglýstum samningi, eru háð þinglýsingu, enda sé þessara atvika ekki sérstaklega getið í þinglýstum samningi.

32. gr.

Réttarvernd lögveðréttinda er ekki háð þinglýsingu, nema lög áskilji annað. Réttarvernd eignarnámsgerða er hins vegar háð þinglýsingu. Sama er um réttindi, sem fengin eru fyrir hefð.

4. Réttaráhrif þinglýsingar.

33. gr.

Sá, er hlýtur réttindi með samningi við þinglýstan eiganda að eign, þarf ekki að sæta þeirri mótbáru, að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt, ef hann er grandlaus um ógildisatvikið, er hann öðlaðist réttindin.

Mótbára, er lýtur að því að skjal samkvæmt 1. málsgrein sé falsað eða fengið með beitingu slíkrar nauðungar, er í 28. gr. laga nr. 7/1936 greinir, glatast þó ekki. Sama er um þá mótbáru, að skjal sé ógilt vegna lögræðisskorts útgefanda fyrir æsku.

Nú er þinglýst skjali, sem ógilt er að lögum. Ef annmarkinn eyðist síðar, er ekki þörf nýrrar þinglýsingar, en forgangsáhrif þinglýsingar teljast þá frá því, að annmarkanum létti.

34. gr.

Leiga, afgjöld og aðrar greiðslur verða inntar til þeirra, sem heimild hafa eftir þinglýsingabók til að veita þeim móttöku, svo að bindandi sé, enda sé greiðandi grandlaus um að viðtökuheimild hafi síðar horfið á hönd öðrum manni. Hliðstæðu gegnir um uppsagnir og svipaðar aðgerðir.

Um afborgun af veðskuldabréfi og aðgerðir út af því fer samkvæmt sérreglum um viðskiptabréf.

5. Brottfall þinglýsingar.

a. Tímabundið gildi þinglýsingar.

35. gr.

Nú er þinglýst hafti eða kvöð á eign, og er þeim ekki ætlað að vera ævarandi. Falla þá brott þau áhrif, er greinir í 15. gr., þegar liðin eru 30 ár frá því að haftinu var þinglýst, enda sé því ekki þinglýst að nýju, áður en frestur þessi er úti, sbr. þó 36. og 37. gr.

Þinglýsing áritunar á áður þinglýst skjal slítur ekki fresti þeim, er greinir í 1. málsgr., ef áritunin felur ekki í sér sérstaka viðurkenningu á tilvist haftsins. Í hækkun á fjárhæð veðbréfs telst fólgin slík viðurkenning.

36. gr.

Ef skjal tekur til ákveðið tímabil, sem því er ætlað að gilda um, eða er bundið við lífstíð rétthafa, eiga ákvæði 35. gr. ekki við.

Nú er lágmarkstími um gildi skjals nefndur og falla þá réttaráhrif þinglýsingar aldrei brott fyrr en þremur árum eftir lok þess tíma.

Um veðbréf eyðast áhrif þinglýsingar ekki fyrr en fimm ár hið skemmsta eru liðin frá þeim degi, er skuldin átti að vera greidd að fullu samkvæmt ákvæðum bréfsins eða skuldin gat fyrst orðið eindöguð fyrir uppsögn af hendi kröfuhafa, en gæta verður þó ávallt ákvæða 1. málsgr. 35. gr.

37. gr.

Áhrif þinglýsingar á veðrétt, er stofnast fyrir fjárnám, lögtak eða svipaðar réttargerðir, falla ekki brott fyrr en full fimm ár eru liðin frá því að réttargerðinni var þinglýst. Áhrif þinglýsingar um kyrrsetningargerð og lögbann eyðast tveimur árum eftir að réttargerðinni eða dómsúrlausn um gildi hennar var þinglýst.

Ákvæði 1. málsgr. koma ekki til greina, ef þinglýst er tilkynningu frá rétthafa, áður en frestur er úti, um, að haftið sé eigi niður fallið. Frá þeirri tilkynningu eða nýrri þinglýsingu hefst nýir frestir, jafnlangir hinum fyrsta, frá síðustu þinglýsingu á undan að telja.

38. gr.

Dómari fylgist með því eftir föngum, hvort réttaráhrif tiltekinnar þinglýsingar séu fallin brott, og ber honum að má haftið úr fasteignabók, ef því er að skipta, að eigin frumkvæði. Sama máli gegnir, ef rétti er bersýnilega lokið. Dómari skal þó jafnan senda réttthafa sérstaka tilkynningu um væntanlega afmáningu, svo að réttthafa sé kostur að varna því, að áhrif þinglýsingar eyðist.

Nú eru horfur á, að eignarhafti, sem þinglýst hefur verið fyrir tuttugu árum hið skemmsta, sé lokið, og getur þá dómari að beiðni eiganda gefið út áskorun, sem birta skal þrisvar sinnum í Lögbirtingablaðinu, til væntanlegra réttthafa um að halda fram rétti sínum innan fjögurra mánaða frá síðustu birtingu áskorunar. Ef gerlegt er, skal sérstök tilkynning send í ábyrgðarbréfi þeim, er fasteignabók nefnir réttthafa. Gefi enginn sig fram, skal afmá eignarhaftið.

Nú er eignarhaft máð ranglega, og skal þá beita reglum 18. gr. eftir því sem við á.

Ef miða skal frest eftir 35.—37. gr. við þinglýsingu skjals, skal miða við færsludag í þinglýsingabók.

*b. Aflýsingar.***39. gr.**

Eignarhafti skal aflýsa, þegar þinglýst er sönnun fyrir brottfalli þess eða skjal er afhent með yfirlýsingu réttthafa um að því megi aflýsa.

Veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi verður þó ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft. Kvittun réttthafa samkvæmt þinglýsingabók er þó fullnægjandi, ef um er að ræða bréf, sem gefin hafa verið út til ríkissjóðs, opinberra stofnana, banka, sparisjóða eða lífeyrissjóða.

Þegar þinglýst skjal hefur verið ógilt með dómi, má þó aflýsa því, ef lagt er fram endurrit af dóminum með áritaðri beiðni dómhafa um aflýsingu.

Nú er veðsett fasteign seld á nauðungarupphóði eða lögð út veðhafa til eignar, án þess að síðari veðhafar hafi fengið greiðslu úr fjárhæð þeirri, er fasteignin var seld eða lögð út fyrir, og skal þá má úr þinglýsingabók slík veðréttindi, þegar þinglýst er upphóðsafsali eða útlagningu, sem ber það með sér, að þau séu niður fallin. Til þess að slík veðskjöl verði máð úr þinglýsingabók, þarf ekki að afhenda þau, en geta skal þinglýsingardómari þess með áritun á það eintak skjalsins, er hann varðveitti, hvers vegna það hafi verið afmáð.

Ef sönnur þær, sem aflýsingarbeiðandi ber fyrir sig, eru ekki metnar fullnægjandi, skal synja um aflýsingu.

V. KAFLI**Þinglýsing um skrásett skip, 5 rúmlestir og stærri.****40. gr.**

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

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

41. gr.

Þinglýsing skjala, er varða skip 5 rúmlestir eða stærra, skal fara fram þar í umdæmi, sem skipið er skráð. Ákvæði 5. og 6. gr. laga nr. 66/1963 halda þó gildi sínu eftir því sem við á.

42. gr.

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

Nú er skrásett skip, er þessi kafli laganna tekur til, flutt á milli umdæma. Skal þá þinglýsingardómari senda dómara í umdæmi því, sem flytja á í, öll skjöl, sem í gildi eru um skipið, en staðfest endurrit eða ljósrit, ef um er að ræða skjöl, sem bundin hafa verið í afsals- og veðmálabækur fyrir gildistöku laga þessara. Þinglýsing fer ekki fram á ný, en dómaranum í nýja umdæminu ber að færa skjölin í skipabók sína innan þess frests, er greinir í 7. gr. 5. mgr.

Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips milli umdæma.

VI. KAFLI

**Þinglýsing um skrásett skráningarskyld skip minni en 5 rúmlestir
og skrásettar bifreiðar.**

43. gr.

Skjali, er varðar skrásett, skráningarskyld skip minna en 5 rúmlesir, svo og skrásetta bifreið, skal þinglýst þar, sem skipið eða bifreiðin er skráð.

Eignarheimild fyrir skrásettu skráningarskyldu skipi, sem er innan við 5 rúmlestir, og eignarheimild fyrir bifreið þarf ekki að þinglýsa, heldur skal eignarheimild sú, sem greind er í skipaskrá eða bifreiðaskrá, talin nægur grundvöllur undir þinglýsingu skjala frá þeim, er þar eru skráðir eigendur. Ef útgefandi skjals er ekki skráður eigandi, skal vísa skjali frá þinglýsingu, nema fyrir liggi skriflegt samþykki hins skráða eiganda með staðfestri undirritun hans að hætti 22. gr.

Hvers konar eignarhafti í skrásettu skráningarskyldu skipi eða bifreið skal þinglýsa, til þess að það hafi gildi gagnvart þeim, sem í grandleysi gera samning við eigendur þeirra, og gagnvart skuldheimtumönnum.

Veðbréf í eignum þessum skulu afhent til þinglýsingar með sama fresti og greinir í 1. málsg. 48. gr., og skal undirskrift og lögræði útgefanda svo og rétt dagsetning staðfest að hætti 22. gr.

44. gr.

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

45. gr.

Nú er skráð skráningarskyld skip innan 5 rúmlesta eða skrásett bifreið flutt á milli skráningarumdæma. Skal þá þinglýsingardómari senda skráningarvaldsmanni í umdæmi því, sem flytja á í, öll skjöl, sem í gildi eru um eignir þessar, en staðfest endurrit eða ljósrit, ef um er að ræða skjöl, sem bundin hafa verið í afsals- og veðmálabækur fyrir gildistöku laga þessara. Þinglýsing fer ekki fram á ný, en dómaranum í nýja umdæminu ber að færa skjölin í skipabók eða bifreiðabók sína innan þess frests, er greinir í 7. gr. 5. málsg.

Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips eða bifreiðar.

Dómari í skráningarumdæminu fyrra sendir óbeinum rétthöfum, ef þeir eru kunnir, tilkynningu um flutning skips eða bifreiðar milli umdæma.

46. gr.

Af ákvæðum IV. kafla laga þessara gilda um eignir þær, sem þessi kafli fjallar um, 21.—23. gr., 25. gr. og eftir því sem við á, ákvæði 27.—28. gr. og 29. gr., 2. málsg. og 30.—39. gr. (sbr. þó 44. gr.).

VII. KAFLI

Þinglýsing, er varðar lausafé almennt, þ. á m. skip, sem ekki eru skráningarskyld, svo og skip og bifreiðar, sem ekki hafa verið skrásett.

47. gr.

Skjali, sem varðar lausafé, þ. á m. skip, sem ekki er skráningarskyld, eða hefur eigi verið skráð, skal þinglýsa á heimavarnarþingi eiganda þeirra eigna, sem haft er fellt á, eða þess, er hlíta verður takmörkun á rétti. Eigi hann ekki varnarþing hérlandis, má þinglýsa skjalinu í Reykjavík.

Nú er skrásett firma eða félag eigandi muna, og skal þá þinglýsa skjali, er þá varðar, í því þinglýsingaumdæmi, sem þau eru skrásett. Ef önnur félög eru eigendur muna, skal þinglýsa skjali á varnarþingi formanns félagsstjórnar. Ef um sérstaka sameign er að ræða, skal þinglýsa skjali á varnarþingi þess, sem er í fyrirsvari fyrir sameigninni, ella á varnarþingi allra sameigenda.

Nú flytur eigandi úr þinglýsingaumdæmi eða eigendaskipti verða að eign, og má þá þinglýsing fara fram að nýju, en hún er ekki nauðsynleg.

Af ákvæðum IV. kafla laga þessara gilda 22.—23. gr., 29. gr. 2. málsg. og 30.—39. gr. (sbr. þó 48. gr.) eftir því, sem við á.

48. gr.

Veðbréf, sem veitir sjálfsvörsluveð í lausafé, þ. á m. skipi, sem ekki er skráningarskyld eða skráð, skal afhent dómara til þinglýsingar innan þriggja vikna frá því að það var gefið út, ef í kaupstað er eða þinghá, þar sem dómari sá, er fjalla á um þinglýsinguna, hefur skrifstofu, ella innan fjögurra vikna. Auk staðfestingar á undirritun og lögræði útgefanda að bætti 22. gr. skal einnig votta, að dagsetning sé rétt.

Þinglýsing er forsenda þess, að veðbréf haldi gildi gagnvart rétthöfum samkvæmt samningum, sem gerðir eru í grandleysi við eiganda veðsins um veðsetta lausafjármuni, og gagnvart skuldheimtumönnum.

Ef þinglýsing fer ekki fram innan frests þess, er grein þessi tekur til, hefur veðbréfið ekki gildi gagnvart aðiljum þeim, sem getur í 2. málsgrein.

Veðbréf, sem veitir sjálfsvörsluveð í tilteknum lausafjármunum, skal máð úr þinglýsingabók, þegar tíu ár eru liðin frá þinglýsingu bréfsins, hafi dómara ekki innan þessa frests borist tilkynning til þinglýsingar um, að bréfið sé enn í gildi. Að öðru leyti gilda ákvæði 36. og 37. gr.

Réttaráhrif þinglýsingar á veðsetningu viðskiptabréfs gagnvart grandlausum framsalshöfum að bréfinu eru háð áritun á bréfið sjálft um veðsetninguna.

VIII. KAFLI

Bótaákvæði.

49. gr.

Nú hlýtur maður tjón, sem telja verður sennilega afleiðingu af mistökum þinglýsingardómara eða af atvikum, sem greinir í d- og e-liðum þessarar greinar, en bótakrefjandi á sjálfur ekki sök á því, og á hann þá rétt á bótum úr ríkissjóði, ef tjónið stafar af því:

- a. Að hann hefur treyst þinglýsingarvottorði dómara, sbr. 9. gr., eða vottorði dómara um efni þinglýsingabóka (veðbókarvottorði), enda sé aðili grandlaus.

- b. að skjali, sem borist hefur til þinglýsingar, hefur ekki verið þinglýst, eða þinglýst of seint.
- c. að skjal verður að þoka fyrir síðar þinglýstu skjali samkvæmt 18. gr.
- d. að heimildarskjali, sem greint er í 2. málsg. 33. gr., er þinglýst og aðili hefur gert samning um fasteign eða skrásett skip, 5 rúmlestir eða stærra, í trausti þess, að skjalið væri gilt.
- e. að ákvæði 38. eða 50. gr. hafa leitt til þess að réttindi hans féllu niður.

IX. KAFLI

Gildistaka o. fl.

50. gr.

Nú fer maður með eignarumráð að tiltekinni eign við gildistöku laga þessara, en þinglýstri eignarheimild hans er nokkuð áfátt. Er honum þá rétt að snúa sér til þinglýsingardómara á varnarþingi eignar með yfirlýsingu um, að hann sé eigandi eignarinnar. Skilyrði þess, að hann fái óskoraða eignarheimild á grundvelli yfirlýsingarinnar eru þessi:

- a. að hann hafi í höndum heimildarskjal, sem áfátt er og þinglýst hefur verið a. m. k. 5 árum áður en heimildar þessarar er neytt, eða
- b. hafi í höndum heimildarskjal frá manni, sem fengið hefur slíku skjali þinglýst fyrir 5 árum hið skemmsta.

Nú telur dómari, að skilyrðum þessum sé fullnægt, og gefur hann þá út áskorun til rétthafa um að halda fram rétti sínum innan fjögurra mánaða frá síðustu birtingu áskorunar, að viðlögðum réttarmissi. Áskorun þessi skal birt þrisvar í Lögbirtinga-bláðinu á kostnað beiðanda. Ef enginn gefur sig fram innan frests þessa, skráir þinglýsingardómari athugasemd í þinglýsingabók um, að eignarheimild sé ekki áfátt.

Nú brestur mann þinglýsta eignarheimild og jafnframt skilríki fyrir réttindum sínum, og skal þá með farið samkv. 220. gr. laga nr. 85/1936, ef réttindin varða þar greind verðmæti.

51. gr.

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

Reglum 22. og 24. gr., sbr. 43. og 48. gr. laganna verður ekki beitt um skjöl, sem gefin eru út fyrir gildistöku þeirra.

Nú er húseign án þinglýstra lóðarréttinda vegna þess, að af sérstökum ástæðum vill lóðareigandi ekki gera tímabundinn afnota- eða leigusamning um lóðina, og skal þá ákvæðum 1. og 3. málsg. 24. gr. laganna ekki beitt um skjöl, sem slíkar húseignir varða. 50. gr. laganna tekur ekki til slíkra eigna.

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

52. gr.

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

Skjöl þau, er greinir í 37. gr., 44. gr. og 48. gr. og þinglýst er fyrir gildistöku laganna, skulu ekki máð úr þinglýsingabók fyrir 1. janúar 1986.

Á næstu 5 árum eftir gildistöku laganna skulu þinglýsingardómarar rannsaka grandgæfilega þinglýsingabækur til úrlausnar um réttindi, sem kunna að hafa

glatað gildi sínu. Um réttindi, sem bersýnilega eru fallin brott, fer samkv. 38. gr. 1. málsg. Ef vafi er um gildi einstakra réttinda, ber dómara að leita upplýsinga hjá réttum aðilum. Honum er og kostur að beita ákvæðum 2. málsg. 38. gr. eftir því, sem við á.

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

Dómsmálaráðuneytið ákveður, hvenær færsla skjala í dagbækur samkvæmt 6. gr. skuli tekin upp í einstökum umdæmum. Þar til slík ákvörðun hefur verið tekin, skal viðtöku skjala og áritun um hana hagað með sama hætti og verið hefur fyrir gildistöku laga þessara.

53. gr.

Dómsmálaráðuneytið setur í reglugerð ákvæði um framkvæmd laga þessara, m. a. um þinglýsingapappír, útlit skjala og efni, endurrit skjala, um geymslu skjala, fyrirkomulag þinglýsingabóka og færslu þeirra, um þinglýsingarvottorð, og að hverju marki almenningi sé kostur að kynna sér efni þinglýsingabóka. Enn fremur skal kveða nánar á um birtingu skjala, sem sætt hafa færslu í þinglýsingabækur.

54. gr.

Við gildistöku laga þessara falla úr gildi lög um þinglýsing skjala og aflýsing nr. 30 7. maí 1928, 7. gr. veðlaga nr. 18 4. nóv. 1887, lög nr. 64 4. júlí 1942, 3. málsgrein 3. gr. laga nr. 74 27. apríl 1972, lög nr. 11 25. febr. 1957, lög nr. 65 13. mars 1957, og 2. málsl. 3. mgr. 13. gr. laga nr. 53 12. maí 1970.

55. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1979.

Gjört í Reykjavík 10. maí 1978.

Kristján Eldjárn.

(L. S.)

Ólafur Jóhannesson.

L Ö G

um tekjuskatt og eignarskatt.

FORSETI ÍSLANDS

gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

I KAFLI

SKATTSKYLDIR AÐILAR

Skattskylda manna

1. gr.

Skylda til að greiða tekjuskatt af öllum tekjum sínum, hvar sem þeirra er aflað, og eignarskatt af öllum eignum sínum, hvar sem þær eru, hvílir á þessum mönnum: