

Ed. 313. Frumvarp til þinglýsingalaga. [152. mál]

(Lagt fyrir Alþingi á 99. löggjafarþingi 1977—1978.)

**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 kaupþúni, 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 dómáranum 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. málgr. greinir.

3. gr.

Úrlausn dómara á þinglýsingarmáli eftir lögum þessum sætir kærú til Hæstaréttar samkvæmt meginreglum II. kafla laga nr. 75/1973. Rökstuddar ástæður dómárans 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 skjalabýðara, 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 áletranir eru ógreinilegar eða letri 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 bera 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 harst 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. Lausafjárnabók 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 upp lýsinga, sem þinglýsingabækur geyma, og sé sá háttur hafður annað hvort 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 lausafjárnótt, sem stofnar til réttinda yfir lausafé, þar á meðal skipi, sem ekki er skrásetningarskyld. Þegar skjöl eru móttokin 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 veðbókarvottorð 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 skjal 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 hirtingu slíkra skráa í opinberu blaði.

10. gr.

Þau eintök þinglýstra skjala, sem þinglýsingardómari heldur eftir, skulu geymd í sérstöðum 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 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 dómsmálaráðuneytið 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 áskilnaðina um rétt eldra eigandans og skjalið, sem gefur þetta til kynna, er afhent í síðasta lagi samtímis skjali því, sem heitir viðsemjanda 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 óhögguð, 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 hága 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. Jafnskjött 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 strík 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. málgr., 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 víkja fyrir rétti, sem síðar er þinglýst og styðst við samning, enda sé rétthafi 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 löggerningi hvorki þekki eða 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.

Rítun 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 séu 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.

Skiptaafsal 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 gjaldprotaskipta 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 dómari 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 réttihafa að eign.

Samningur eða réttargerð, er skuldheimtumenn byggja á, fá ekki hrundið eldri óþinglýstum rétti, sem háður er þinglýsingu, nema gögnum þessum sé þinglýst sjálfum, ef þinglýsingar er þörf, enda sé réttihafi 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, afgangur 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. Timabundið 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, slitur ekki fresti þeim, er greinir í 1. málsg. 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 réttihafa, 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. málsg. 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. málsg. koma ekki til greina, ef þinglýst er tilkynningu frá réttihafa, áður en frestur er úti um, að haftið sé eigi niður fallið. Frá þeirri tilkynningu eða nýrri þinglýsingu hefjast 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 réttihafa sérstaka tilkynningu um væntanlega afmáningu, svo að réttihafa sé kostur að varna því, að áhrif þinglýsingar eyðist.

Nú eru horfur á, að eignarhafti, sem þinglýst hefir verið fyrir tuttugu árum hið skemmsta, sé lokið, og getu þá dómari að beiðni eiganda gefið út áskorun, sem birta skal þrisvar sinnum í Lögbirtingablaðinu, til væntanlegra réttihafa 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 réttihafa. Gefi enginn sig fram, skal afmá eignarhaftið.

Nú er eignarhaft máð ranglega, og skal þá heita 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 réttihafa um að því megi aflýsa.

Veðskuldabréfi eða tryggingarbréfi verður þó ekki aflýst, nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft. Kvittun réttihafa samkvæmt þinglýsingabók er þó fullnægjandi, ef um er að ræða bréf, sem gefin hafa verið út til rikissjóðs, 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 réttihöfum í fasteign veitt sérstakt hagræði í lögum við heimt krafna sinna, og njóta þá slíkir réttihafar í eignum þeim, er 1. málsgr. 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 réttihöfum 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. Þing-

lýsing fer ekki fram á ný, en dómaramum 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, sbr. lög nr. 53/1970, minni en 5 rúmlestir.

43. gr.

Skjali, er varðar skrásett, skráningarskyld skip minna en 5 rúmlestir skal þinglýst þar, sem skipið er skráð.

Eignarheimild fyrir skrásettu skráningarskyldu skipi, sem er innan við 5 rúmlestir, þarf ekki að þinglýsa, heldur skal eignarheimild sú, sem greind er í skipaskrá, 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 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 skal máð úr þinglýsingabók, þegar liðin eru 15 ár frá þinglýsingu bréfsins, enda hafi dómaramum 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 flutt á milli skráningarumdæma. Skal þá þinglýsingardómari senda skráningarvaldsmanni 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 dómaramum í nýja umdæminu ber að færa skjölin í skipabók sína innan þess frests, er greinir í 7. gr. 5. málsg.

Réttaráhrif þinglýsingar rofna ekki fyrir flutning skips.

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

46. gr.

Af ákvæðum IV. kafla laga þessara gilda um eignir þær, sem þessi kafla 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, 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 hérlendis, 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 skráningarskylt 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 hætti 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 er 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 rikissjóði, 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 réttahaða um að halda fram rétti sínum innan fjögurra mánaða frá síðustu birtingu áskorunar, að viðlögðum réttarmissi. Áskorun þessi skal birt þrisvar í Lögbirtinga- blaðinu á kostnað beiðanda. Ef enginn gefur sig fram innan frests þessa, skráir þinglýsingardómari athugasemd í þinglýsingabók um, að eignarheimild sé ekki áfátt.

Nú brestur manni 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 eða skráðu skráningarskyldu skipi og hefðu réttindin haldið gildi sínu gagnvart þriðja manni án þinglýsingar eftir eldra rétti, og eru þau þá einnig 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 kveðna 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. másl. 3. mgr. 13. gr. laga nr. 53 12. maí 1970.

55. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1979.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Að tilhlutan dómsmálaráðherra hefur dr. Gaukur Jörundsson, prófessor, samið frumvarp það til þinglýsingar, sem nú er lagt fram. Við samningu frumvarpsins hefur hann notið aðstoðar tveggja starfsmanna dómsmálaráðuneytisins þeirra Þorleifs Pálssonar, deildarstjóra og Þorsteins A. Jónssonar, fulltrúa.

Frumvarpið byggist í flestum meginatriðum á frumvarpi til laga um þinglýsingar, sem þeir dr. Ármann Snævarr og Ólafur A. Pálsson sömdu á sínum tíma. Það frumvarp var lagt fyrir Alþingi á 78. löggjafarþingi 1958—1959, á 83. löggjafarþingi 1962—1963 og loks á 84. löggjafarþingi 1963—1964, en hlaut ekki afgreiðslu.

I.

Frv. í heild miðar að því að greiðar og öruggar upplýsingar megi fá um réttindi yfir fasteignum og að reglur um réttaráhrif þinglýsingar séu sem skýrastar. Stefnir frv. að gleggri og öruggari skráningu fasteignaréttinda en verið hefur og að bætum háttum á vörslu skjala. Ekki verður hjá því komist, að slíkar breytingar leiði til mikillar vinnu, á meðan verið er að koma þeim á. Starfslið sýslumanns- og bæjarfógetaembætta er hins vegar þegar ofhlaðið störfum og verður að taka tillit til þess. Er því gert ráð fyrir, að fyrirhugaðar breytingar á skráningu og skjalavörslu taki ekki alls staðar gildi samtímis, heldur smám saman í einstökum umdæmum, eftir því sem efni standa til. Með því vinnst einnig, að auðveldara verður um að veita aðstoð við að koma breytingum á í einstökum umdæmum og reynsla fæst við breytingar í þeim umdæmum, sem fyrst verða fyrir valinu, er síðan hlýtur að koma að miklu gagni síðar. Á það ekki síst við, þegar farið verður að beita tölvu-tækni við færslu þinglýsingabóka og afgreiðslu upplýsinga úr þeim.

Í núgildandi lög skortir má heita alveg ákvæði um réttaráhrif þinglýsingar, og er það annað meginhlutverk frv. þessa að bæta úr brýnni þörf að því leyti.

II.

Rétt þykir að víkja í upphafi að helstu nýmælum frv., en síðar verður gerð nánari grein fyrir þeim í athugasemdum við einstaka kafla frv. og greinar þess.

1. I. kafli frv. fjallar um þinglýsingardómara. Sérstakar reglur eru í 2. gr. um vanhæfi dómara til að fjalla um þinglýsingu skjals vegna tengsla hans við þá, sem rétt fá samkv. skjali eða losna undan skyldu með skjali. Enn fremur er ákvæði í 3. gr. um það, með hvaða hætti aðili geti skotið úrlausn dómara á þinglýsingarmáli til Hæstaréttar.

2. Í II. kafla, sem fjallar um framkvæmd þinglýsingar, eru miklu fyllri reglur en nú er í lögum og enn fremur gert ráð fyrir breyttum aðferðum við skráningu og vörslu skjala.

Gert er ráð fyrir, að skjöl, sem afhent eru til þinglýsingar, verði færð í sérstaka dagbók. Réttaráhrif þinglýsingar eru tengd afhendingu skjals til þinglýsingar og er því þýðingarmikið, að sem öruggust sönnun liggi fyrir um, hvort skjal hafi yfirleitt verið afhent til þinglýsingar og hvenær það hafi gerst. Dagbókarfærsla skjals gegnir veigamiklu hlutverki frá því sjónarmiði. Við móttöku skjals í upphafi þarf dómari aðeins að kanna, hvort tilteknir áberandi gallar séu á skjali, en síðan gefst ráðrúm til nánari athugunar, áður en kemur til færslu skjals í þinglýsingabók. Veitir þessi tilhögun mikið öryggi í þinglýsingastarfsemi.

Hingað til hefur ekki tíðkast að færa dagbók með ofangreindum hætti, og má því með nokkrum rétti segja, að þinglýsing verði að því leyti nokkuð umsvifameiri en áður. Þar á móti á hins vegar að koma, að ætlast er til þess, að dagbókin geti einnig gegnt hlutverki aukatekjubókar og komið í stað samningu skráar yfir þinglýst skjöl, sem leggja á fram í viku hverri hjá sýslumanns- og bæjarfógetaembættum. Þegar á heildina er litið, ætti dagbókarfærsla því ekki að leiða til aukinnar vinnu, svo um muni.

Ákvæði frv. um þinglýsingabækur miða að því, að bækur þessar verði handhægari í notkun en nú er og færsla upplýsinga gleggri. Er ætlast til þess, að ljósrít úr bókunum verði fullnægjandi veðbókarvottorð og komist verði þannig hjá tafsamri ritun slíkra vottorða, sem nú tíðkast. Einnig er gert ráð fyrir því, að tölvutækni kunní að verða tekin upp við skráningu þeirra upplýsinga, sem þinglýsingabækur geyma, og þá jafnframt við ritun veðbókarvottorða.

Í 10. gr. eru ákvæði um geymslu þinglýstra skjala hjá þinglýsingardómara. Er þar lagt til, að horfið sé frá því skipulagi, sem nú tíðkast og er fólgið í því að binda skjölin í sérstakar bækur. Í stað þess skal taka upp sérstök skjalahylki, sem eru tryggjar skjalageymslur, en svo er um húið, að unnt sé að nema skjal úr því, þegar því er aflýst eða það missir þinglýsingargildi sitt að öðru leyti. Gert er ráð fyrir að tekin kunní að verða upp sérstök tækni við geymslu skjala, svo sem myndun skjala á svonefndar mikrofílmur.

Í 12. gr. eru nýjar reglur um veðbandsleysingu og veðleyfi og miða þær að því að auka réttaröryggi.

3. Ákvæði I. og I. kafla fjalla almennt um þinglýsingar, og hinu sama gegnir um ákvæði III. kafla, en þar er rétt um forgangsáhrif þinglýsingar og gildi grandleysis. Í 14. og 15. gr. er lagt til, að forgangsáhrif þinglýsingar séu talin frá því, er skjal er afhent dómara til þinglýsingar. Eru þó frávik frá því samkv. 2. málsg. 14. gr. frv., og eru þau frávik nýmæli. Þegar skjöl eru afhent samdægurs til þinglýsingar, eru skjölin talin jöfn að þinglýsingargildi, og skiptir ekki máli, hvort skjalið eða hvert er fyrr eða fyrst dagsett, svo sem samkvæmt gildandi rétti. Frá þessari almennu reglu um jafnrétti samdægurs afhentra skjala eru þó þau frávik, að aðfarargerðir og kyrrsetningargerðir ganga fyrir rétti, sem stafar frá öðru atviki, svo sem löggerningi, og eldri aðfarargerð gengur fyrir yngri, ef skjöl um þær eru afhentar samtímis til þinglýsingar. Eru þessar reglur nýmæli. Þá eru sérstök ákvæði um það, hvenær skjal telst afhent til þinglýsingar, sbr. 14. gr. 1. málsg. og að nokkru 17. gr. Í 18. gr. er rétt um það, hvernig hregðast skuli við ýmsum mistökum þinglýsingardómara, svo sem því, ef efni skjals er fært ranglega í þinglýsingabók eða láðst hefur að færa skjal innan rétttra fresta eða skjal, sem berst síðar, er fært á undan skjali, sem fyrr hefur borist. Er tekin afstaða til þess tvenns, hvort skjalið veiti betri rétt efnislega og hvernig fari um bótakröfu þess, sem hallað er á með þessum aðgerðum, sbr. 49. gr. c-lið frv. Um þessi efni skortir algerlega ákvæði í íslenskum þinglýsingarlögum.

4. Í IV. kafla er fjallað um þinglýsingu, er varðar fasteignir. Þar eru þó ýmis almenn ákvæði, sem einnig eiga við um þinglýsingar, er snerta aðrar eignir, og er til þeirra ákvæða vísað í V., VI. og VII. kafla. Í 21. gr. er það nýmæli, að skjali verði ekki þinglýst sem eignarheimild, ef það er háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests. Skjöl-

um, sem veita skilyrtan rétt, verður á hinn bóginn þinglýst sem kvöðum, að fullnægðum skilyrðum 23. gr. Í 22. gr. er það nýmæli, að afsali eða veðbréfi, sem útgefið er af öðrum en stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðiljum, verður ekki þinglýst, nema undirskrift sé staðfest af notario publico, löggiltum málflytningumanni eða fulltrúum þeirra, löggiltum fasteignasölum eða tveimur vitundarvottum. Stafar þessi áskilnaður m. a. af því, að skjöl, sem þinglýsingu sæta, eru talin rétt að efni til (sbr. 33. gr.), og tekst ríkissjóður á hendur tiltekna bótaábyrgð, ef svo reynist að skjöl séu ógild, og tjón hlýst af fyrir grandleysi aðilja.

Í 24. og 26. gr. frv. eru ákvæði um þinglýsta heimild að réttindum.

Í 24. gr. er það nýmæli, að skjali, sem hvílir á löggerningi, verður ekki þinglýst, ef þann, sem gefur það út, skortir þinglýsta heimild til að ráðstafa eign með þeim hætti, sem í skjali greinir, eða hann skortir skriflegt samþykki þess, sem nýtur slíkrar heimildar. Samkvæmt núgildandi lögum og lagaframkvæmd varðar skortur á þinglýstri heimild því einu, að athugasemd er rituð á skjal um þetta efni, en eftir frv. her að vísa skjali frá þinglýsingu, ef eignarheimild er ekki í lagi, sbr. 6. gr. 3. málsg. Samkv. dönskum rétti gildir sama regla, er þinglýsa á aðfarargerð eða kyrrsetningargerð í eign — þeim verður ekki þinglýst, nema gerðarþoli hafi þinglýsta heimild til eignar. Ekki þótti fært að ganga svo langt — a. m. k. í þessum áfanga — sbr. 24. gr. 2. málsg. frv. Um skiptaafsal samkvæmt nauðungarupphöð kemur heimildarskortur heldur ekki að sök, sbr. 3. málsg. sömu greinar, en um annars konar skiptaafsöl gildir almenna reglan í upphafi 24. gr. Í 27. gr. er nýmæli, sem fólgið er í því að skylda þinglýsingardómara til að leiðrétta færslur í þinglýsingabækur, sem rangar hafa reynst, og gera aðiljum viðvart um þau mistök, en í 28. gr. er ákvæði um þinglýsingu í útdrætti í dómstefnu í máli, er varðar fasteign.

Í 29.—32. gr. frv. er tekin afstaða til þess meginatriðis, hvaða réttindi yfir fasteign séu háð þinglýsingu og hverra aðgerða sé þörf, svo að eldri óþinglýstum rétti sé rutt úr vegi. 29. gr. staðfestir gildandi reglur um þetta efni, sem þó eru hvergi skráðar í heild sinni. Í 31. gr. er greitt úr því, að hvaða marki afnotasamningar séu háðir þinglýsingu, en það atriði er ólögmaelt nú og ekki fullskýrt, hvaða reglur um það gildi. Í 32. gr. er það nýmæli, að áskilið er, að réttindi, sem styðjast við eignarnámsgerð og hefð, séu háð þinglýsingu.

Í 33. og 34. gr. frv. er fjallað um réttaráhrif þinglýsingar. 33. gr. er algert nýmæli. Er þar kveðið svo á í samræmi við það, sem tíðkast annars staðar á Norðurlöndum, að sá maður, sem hlýtur réttindi með samningi við þinglýstan eiganda að eign, þurfi ekki að sæta þeirri mótbáru, að heimildarbréf fyrirrennara hans sé ógilt, ef hann er grandlaus um ógildisatvikið. Þetta gildir þó ekki, ef ógildi skjals byggist á fólsum eða meiri háttar nauðung eða lögræðisskortri útgefanda, sbr. 33. gr. 2. málsg. Í síðastgreindum tilvikum getur svo farið, að grandlaus viðsemjandi bíði fjártjón fyrir það, að hann treystir því, að þinglýst réttindi séu gild, en þá á slíkur aðili bótakröfu á ríkissjóð samkv. ákvæði d-liðs 49. gr.

Því var fyrr lýst, að hér á landi hafa nokkrum sinnum verið sett lög, sem mæla fyrir afmáningu skjala, einkum veðskjala, úr þinglýsingabókum, og tekur það til skjala, sem gömul eru, og telja verður, að lokið hafi ætlunarverki sínu. Slík sérlög eru ekki alls kostar heppileg, og er miklu æskilegra að það sé ákveðið í sjálfum þinglýsingalögunum, að þinglýsing veiti tímabundna rétarvernd. Í 35.—37. gr. frv. er lagt til, að þessi leið verði farin, og í 38. gr. er sú skylda lögð á þinglýsingardómara, að hann fylgist með því eftir föngum, hvort réttaráhrif tiltekinnar þinglýsingar séu fallin brott, og her honum að má haftið úr fasteignabók eða gera aðrar sérstakar ráðstafanir til þess að kanna, hvort þinglýsing muni ekki vera brott fallin, sbr. 38. gr. 2. mgr.

Í 39. gr. eru reglur um aflýsingu. Eru þær í meginráttum í samræmi við gildandi rétt, en þó er svo fyrir maelt í 2. málsg. 39. gr., að kvittun eða samþykki til aflýsingar þurfi að vera ritað á veðskuldabréf eða tryggingarbréf, ef aflýsa eigi þeim.

5. Í V. kafla eru ákvæði um þinglýsingu varðandi skráð skip, 5 5rúmlestir eða stærri. Um skipin er það gert vafalaust, að fasteignareglur eigi í megindráttum við um þau, ef þau ná þeirri stærð, sem þar er greind. Í 40. gr. 2. málsg. er lagt til, að tekið sé af skarið um það, að réttthafar í þeim eignum njóti sams konar lagahagræðis um heimt krafna sinna sem kröfuhafar, er rétt hafa yfir fasteignum, sbr. einkum 15. gr. 1. 29/1885.

6. Í VI. kafla eru ákvæði um þinglýsingar varðandi skráningarskyld skip, minni en 5 rúmlestir. Samkvæmt 43. gr. 3. málsg. er lagt til, að stofnun eignarhafta yfir þessum eignum sé háð þinglýsingu með svipuðum hætti og er um fasteignir og skip, stærri en 5 rúmlestir. Er þetta nýmæli, sem styðst við það tvennt, að hér er oft um mjög verðmætar eignir að tefla og auk þess fer fram skráning á eignum þessum lögum samkvæmt. Reglur 24. gr. frv. um eignarheimildir gildi ekki fullum fetum um þessar eignir, sbr. 2. málsg. 43. gr. Þá eru sérstakar reglur um tímabundið gildi þinglýsingar varðandi veðbréf í þessum eignum í 44. gr. og um flutning skipa í 45. gr., en í 46. gr. er tekin afstaða til þess, hverjar af hinum almennu reglum um þinglýsingu á fasteignum eigi við um þinglýsingar samkvæmt þessum kafla.

7. Í VII. kafla er fjallað um þinglýsingu varðandi lausafé almennt, sem ekki eru sérreglur um í fyrri köflum frv. Eru reglur frv. nokkru rækilegri en nú er í lögum. Þá er ákvæði 7. gr. veðlaga, svo sem því hefur verið breytt, tekið upp í 48. gr. frv. án verulegra breytinga, en ljóst er, að það ákvæði er þinglýsingareðlis og á því betur heima í þinglýsingalögum en veðlögum.

8. Í VIII. kafla er bótaskylda lögð á rikissjóð vegna tjóns, er hlýst af þinglýsingastarfsemi, enda eigi bótakrefjandi ekki sök á því eða sá aðili, sem hann leiðir rétt sinn frá eða þarf að svara til. Samkvæmt a-lið 49. gr. stafar tjón af því, að aðili hefur treyst þinglýsingarvottorði eða veðbókarvottorði, en samkv. b-lið hagar svo til, að skjali, sem horist hefur til þinglýsingar, hefur annað tveggja ekki verið þinglýst eða þinglýst of seint. Um c-lið og d-lið greinarinnar hefur áður verið rætt. Hér er um algert nýmæli að tefla í þinglýsingalögajöf, en þó má vera, að stundum verði rikissjóður sóttur til bóta í þessum tilfellum nú samkvæmt almennum reglum um fébótaáhyrgð rikissjóðs á mistökum starfsmanna í sýslu þeirra. þeirra.

9. Í IX. kafla eru m. a. ákvæði um gildistöku sbr. 55. gr., og um það, hversu einstökum ákvæðum frv. verði beitt um réttindi, sem stofnað er til (sbr. 51. gr.) eða sætt hafa þinglýsingu (sbr. 52. gr.) fyrir gildistöku hinna nýju reglna, ef hær ná lögfestingu. Er reynt að hafa gildistökufrést svo rúman, að menn eigi þess kost að kynna sér hinar nýju reglur. áður en tekið er að beita þeim, og enn fremur er leitast við að taka sanngjarnt tillit til eldri réttinda, þ. á m. þinglýstra réttinda. Í 50. gr. er nýmæli, sem stefnir að því að gera það hægara en nú er fyrir mann að afla sér eignarheimildar að eign, sem hann á, en skortir þinglýsta heimild að.

Þess skal getið, að nauðsyn hefur þótt bera til að breyta nokkrum lögum til samræmis við reglur frv. þessa, ef þær verða lögfestar, og eru þorin fram samfara þessu frv. níu önnur frv. til breytinga á þessum einstöku lögum.

Athugasemdir við einstaka kafla og greinar.

Um I. kafla.

Ákvæði þessa kafla fjalla um það, hverjir séu þinglýsingardómarar hér á landi og um úrlausnir þeirra í þinglýsingarmálum.

Um 1. gr.

1. málsg. er í samræmi við gildandi lög. Í 2. gr. laga 33/1954 felst það, að lögreglustjórnin á Keflavíkurflugvelli sé þinglýsingardómari þar í umdæmi, en það þykir gleggra til yfirlits að geta þess sérstaklega í 1. málsg. þessarar greinar.

Um 2. gr.

Þinglýsing er dómsathöfn. Í 223. gr. laga nr. 85/1936 er þess ekki getið sérstaklega, að reglur þeirra laga taki til þinglýsinga, og í lögum um málskot dómsmála til æðri réttar er hvergi beinlínis vikið að þinglýsingarúrlausnum. Almenn ákvæði réttarfarslaga eiga raunar ekki allskostar vel við þinglýsingarmál, þar sem þau mál eru í reynd leyst með sama hætti og önnur skrifstofustörf, er bera undir embætti. Ákvæði l. 85/1936 um vanhæfi dómara til að leysa úr tilteknu máli eru of viðamikil við þinglýsingar. Er því lagt til í 2. gr. frv., að sérreglur séu lögfestar um þetta efni, að því er tekur til þinglýsingar. Samkv. þessu ákvæði ber dómara að víkja sæti, ef skjal, sem óskast þinglýst, veitir honum sjálfum rétt eða leysir hann undan skyldu eða slíku gegnir um ættmenni hans að feðgatali eða niðja. Sama er, ef þinglýsing varðar fjárhag hans eða nefndra venslamanna verulega.

Þótt dómari hafi leyst úr þinglýsingu skjals andstætt ákvæðum 2. gr., er þinglýsingin ekki markleysa og ekki ógildanleg fyrir þá sök eina. Gerðum dómars er unnt að skjóta til æðra réttar samkv. reglum 3. gr., og mundi Hæstiréttur meta gerðir dómars sjálfstætt til úrlausnar um lögmati þeirra án tillits til ákvæða 2. gr. Hitt er það, að dómari getur unnið sér til refsíabyrgðar fyrir glöp í starfi, ef hann skeytir ekki ákvæðum þessarar greinar.

Um 3. gr.

Ákvæði hefur skort í lögum um það, hvort og hversu úrlausn þinglýsingarmáls verði skotið til æðra réttar. Að jafnaði eru málefni fremur óbrotin, en þörf er hér á skjótri úrlausn. Er því lagt til í 3. gr., að mál sæti kærur eftir meginreglum II. kafla laga nr. 75/1973. Hér er aðilja þó veittur fjögurra vikna frestur til kærur.

Úrlausnum héraðsdómara í sambandi við þinglýsingu verður yfirleitt skotið til æðri réttar, ekki einungis synjun hans um að taka skjal til þinglýsingar, heldur og meðferð hans á öðrum efnum, svo sem skráningu hans á skjali í þinglýsingabók, afmáningu hafta, leiðréttingu á bókunum, athugasemdum, sem hann skráir á skjöl. Hitt er ljóst, að ekki verður eftir þessari hoðleið leyst úr efnisatvikum, sem liggja að baki skjali, svo sem um eignarréttindi eða eignarhöft.

Ef þinglýsingardómari ákveður að vísa skjali frá þinglýsingu vegna ágalla, sem á því eru, og aðili tilkynnir að hann kæri þá úrlausn til Hæstaréttar, ber dómara að skrá athugasemd í þingbók um kærur, sbr. 2. málsg. Mundi jafnframt vera heppilegt, að dómari hefði sérstaka bók, þar sem getið væri um kærur.

Þegar mál er kært til æðri réttar, skal búa það á hendur þinglýsingardómara í umdæmi, og þá að sjálfsögðu dómaranum sem embættismanni, en ekki gegn honum persónulega.

Um II. kafla.

Í þessum kafla eru ákvæðin um framkvæmd þinglýsingar, og eru ákvæði þessi flest formlegs efnis. Ákvæði 4.—12. gr. fjalla um þinglýsingu í öndverðu (frumlýsingu), en 13. gr. varðar aflýsingu. Eftir efni má skipa ákvæðunum saman sem hér segir:

1. Um það, hvar í umdæmi skuli þinglýsa skjali er rætt í 4. gr. frv.
2. Áskilnaður um, að skjal sé afhent í tvíriti er greindur í 5. gr.
3. Í 6. gr. er fjallað um færslu skjala í dagbók og þá athugun skjals, sem þá fer fram.
4. Um rannsóknarskyldu dómara er mælt í 7. gr. og frávísun skjals frá þinglýsingu.
5. Um þinglýsingabækur, hverjar séu og hversu þær skuli úr garði gerðar, er rætt í 8. gr.
6. Um birtingu á þinglýstum skjölum er fjallað í 9. gr.
7. Um vörslu þinglýstra skjala á þinglýsingaskrifstofu er kveðið í 10. gr.
8. Nokkrar sérreglur eru settar um þinglýsingu, ef sérstaklega sendur á í 11. og 12. gr.
9. Loks er fjallað um aflýsingu í 13. gr. frv.

Um 4. gr.

Í þessari grein er minnst á það frumatriði, hvar þinglýsingar skuli beiðast, en efnisreglurnar um það efni eru ekki í 4. gr., heldur í greinum þeim, sem í er vitnað í 4. gr. Grein er sama efnis að sínu leyti og 3. gr. þinglýsingalaganna frá 1928.

Um 5. gr.

Með þinglýsingalögum frá 1928 var lögfest sú mikilvæga breyting á þinglýsingarreglum, að skjal skyldi afhent í tveimur eintökum til þinglýsingar. Er að skjal skyldi afhent í tveimur eintökum til þinglýsingar. Er að sjálfsgöðu mikill verkasparnaður að því fyrir þinglýsingardómara. Í 1. málsg. er gert ráð fyrir, að þessari reglu sé haldið. Ekki er áskilið í frv., að þinglýsingarbeiðnin sjálf sé í sérstökum formbúningi, sbr. hins vegar beiðni um aðför o. fl. réttargerðir.

Ef skjal er ekki afhent í tvíriti eða það eintak, sem dómara er ætlað, er ekki ritað á löggiltan skjalapappír, varðar það frávísun samkv. 6. gr. 2. málsg. Dómara ber samkv. 7. gr. 2. málsg. að ganga úr skugga um að skjöl séu samhljóða. Ef eintökin eru „í verulegum atriðum ósamhljóða“ ber dómara að vísa skjali frá þinglýsingu, sbr. 7. gr. 2. málsg. Hér er farið nokkru vægar í sakir en í 6. gr. þinglýsingalaganna. en frv. er í þessu efni í samræmi við lagaframkvæmdina.

Í 2. málsg. er það nýmæli, að dómari geti krafist þess, að íslensk þýðing fylgi þinglýsingaskjali, sem ritað er á erlent mál, sjá til samanburðar 40. gr. laga 85/1936 um slík skjöl, sem lögð eru fram í dómsmáli. Fer það eftir atvikum, hvort ástæða er fyrir dómara að ganga eftir þýðingu. Heppilegt þykir vegna geymslu skjals að áskilja, að slíkt skjal sé ritað á löggiltan skjalapappír.

Í frv. er gert ráð fyrir því, að tilhögun á geymslu skjala verði breytt. Þá er í 4. mgr. 10. gr. heimilað að beita sérstakri tækni við vörslu skjala, svo sem með geymslu myndar af því á mikrofílm. Getu þannig skapast önnur viðhorf, að því er varðar gerð skjala og tölu eintaka, sem afhenda skal til þinglýsingar. Er dómsmálaráðuneytinu því heimilað í 3. mgr. þessarar greinar að setja reglur um þessi atriði til samræmis við breyttar þarfir.

Um 6. gr.

Með ákvæði þessu er mælt fyrir um færslu þinglýsingaskjala í dagbók við afhendingu þeirra í hendur þinglýsingardómara. Við það tækifæri á dómari að kanna, hvort fyrir hendi séu tilteknir ótvíræðir og áberandi gallar á skjali. Ef svo reynist, vísar dómari skjali þegar frá. Ekkert er því samt til fyrirstöðu, að dómari færi skjal í dagbók, en vísi því síðan þegar frá dagbókinni. Getur slíkt haft þýðingu, ef ákvörðun dómara yrði síðar hnekkt að undangenginni kæru. Þótt dómara sjáist yfir þá galla á skjali, sem taldir eru í 6. gr., er honum engu að síður heimilt að vísa skjali frá þinglýsingu vegna þessara sömu galla, þegar nánari könnun skjals fer fram samkvæmt 7. gr.

Um 7. gr.

Í þessari grein er rætt um ýmis atriði, sem leiða til þess að dómari hlýtur að vísa skjali frá þinglýsingu eða er heimilt að gera það. Atriðin eru þessi:

1. Þinglýsing er hersýnilega óþörf til verndar rétti.

Í frv. er ekki sérstakt ákvæði um það, hvenær unnt sé að fá réttindum þinglýst. Í norsku og dönsku lögum er hins vegar ákvæði, sem segir, að eingöngu sé unnt að þinglýsa skjali, sem stofni, breyti, yfirfæri eða ljúki rétti eða bindi rétt höftum. Frv. er á því reist, að sviðuð regla skuli gilda um íslenska þinglýsingaframkvæmd, ef frv. verður lögfest, en ekki þykir full ástæða til að lögfesta atkvæði um þetta efni og binda þannig beinlínis hendur dómara.

Allmikið er tíðkað eftir gildandi lögum hér á landi að þinglýsa umboðum. Á hinum Norðurlöndunum er umboðum ekki þinglýst. Dómari leggur þau og önnur slík fylgiskjöl með höfuðskjölum í sérstök skjalahylki. Þrátt fyrir greinda tilhögun

á þessu atriði á Norðurlöndum, þykir ekki ástæða til að girða fyrir þinglýsingu á umboðum með frv. þessu, enda getur verið hagkvæmt fyrir aðila og dómara að þessum gögnum sé þinglýst.

Leyfi til setu maka í óskiptu húi má þinglýsa á eign. Sama er um gögn frá dánarbúi um eigur hins látna.

Þegar svo stendur á, sem hér hefur verið rakið, er heimilt að vísa skjali frá þinglýsingu, en ekki er það skylt. Skjali, sem fjallar um þau efni, sem greinir í 30. og 31. gr. frv. má vísa frá þinglýsingu, en dómara er heimilt að veita slíku skjali viðtöku og þinglýsa því.

2. Lesmál skjals eða aðrar áletranir eru ógreinilegar eða letri svo farið, að sérstök hættu er á, að það máist. Hér skal þess getið, að skjal, sem ritað er með blýanti, mun ekki vera tækt til þinglýsingar (sbr. danskan dóm í U 1928, bls. 340). Sama máli gegnir, ef lesmál er ógreinilegt, t. d. vegna þess að setningum er skotið óskipulega inn í meginmál sem viðbót við texta eða til breytingar á honum eða letur máð og því óglögg til lestrar.

3. Ef eintök skjala eru í verulegum atriðum ósamhljóða.

4. Ef skjal er gallað að öðru leyti. Skjal á t. d. að vera ritað á löggiltan þinglýsingapappír og broti svo háttáð, að auðvelt sé að varðveita það. Ef þær formreglur eru ekki virtar, varðar það frávisun. Hér mætti einnig nefna það dæmi, að skjal væri mjög óhreint eða sóðalegt eða rifið að nokkru eða velkt og bögglað.

5. Ef útgefanda skjals brestur heimild til að ráðstafa eign með þeim hætti, er í skjali greinir. Höfuðreglurnar um heimild í þessu efni eru í 24.—26. gr., 40, 43. gr. sbr. 51. gr. frv., og verður þeirra getið í skýringum við þær greinar. Er hér um meginbreytingu að tefla frá gildandi lögum, eins og síðar greinir.

Í 2.—3. málsgr. er ekki beinlínis tekið fram, að dómari skuli synja skjali þinglýsingar, ef hann veit, að það er ógilt eða svo annmarkakennt, að varðað geti ógildi. Oft ber þó að synja þinglýsingar, þegar svo hegar til, svo sem ef sama rithönd er á undirskriftum margra manna án þess að umboðsreglur heimili slíkt eða fullur grunur liggur á að öðru leyti. að skjal sé falsað. Stundum gæti dómari þó ekki gengið úr skugga um, að t. d. staðhæfing manna um, að skjal væri fengið með svikum, væri á rökum reist, og getur hann þá ekki látið þá staðhæfingu standa fyrir þinglýsingu skjals. Ef skjal er andstætt lögum. á dómari ekki að taka það til þinglýsingar, en hins vegar er oft álitamál, hversu rík rannsóknarskýlda verði lögð á dómara til að kanna það efni. Afsal fyrir fasteign er að sjálfsögðu ekki tæki til þinglýsingar, ef það skortir áritun lóðaskrárritara í Reykjavík eða Akureyri eða þegar ekki fylgir stjórnarsamþykki byggingarsamvinnufélags. ef ljóst er, að íbúð sú, sem afsal lýtur að, er reist á vegum slíks félags.

Til viðbótar þeim atvikum, sem leitt geta til synjunar þinglýsingar og nú hafa verið greind, má benda á það, að samkv. 14. gr. 1. málsgr. frv. telst skjal ekki afhent til þinglýsingar, nema lögmaelt greiðsla sé innt af hendi fyrir meðferð skjalsins. Samkv. 12. gr. frv. verður veðbandsleysingu eða veðleyfi, sem ekki stafar frá opinberum aðilum, ekki þinglýst, nema sjálft veðbréfið sé jafnframt afhent með áritun um veðbreytinguna. Ljóst er og, að skilorðsbundnum afsölum verður ekki þinglýst sem eignarheimild, nema skilyrðið húti að uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests. og auk þess verður efni skjals almennt að vera endanlega ákveðið, sbr. 23. gr.

Hér að framan er rætt um tvenn tilvik, annars vegar um atriði, sem leiða til þess að skjali er vísað frá þinglýsingu, og hins vegar um atriði, sem valda því. að heimilt er að vísa skjali frá þinglýsingu. Í 7. gr. 3. málsgr. er fjallað um þriðja úrræðið, þ. e. að dómari veiti skjali viðtöku og þinglýsi því með athugasemd. Á þetta við í þremur tilvikum, og vísast nánar til greinarinnar um það. Ef tvö skjöl eða fleiri eru afhent samtímis til þinglýsingar og réttindum, sem þau veita, lendir saman, eru skjölin jafnstæð að þinglýsingargildi, ef þau stafa bæði frá löggerningi, og er þá brýn þörf á, að þessa sé getið með áritun á skjöl. Ef aðili nýtur aðeins

skilorðsbundinnar heimildar að eign, og nefnir ekki skilorðið í skjali, getur svo farið, að dómari vísi því frá þinglýsingu. Hins vegar þykir of strangt að láta þennan ágalla varða skilmálalaust frávisun, og er dómara heimilað í 4. málsg. að taka skjal til þinglýsingar, en honum ber þá að rita athugasemd á það um annmarka þennan.

Þegar athugasemd er rituð á skjal, ber að geta hennar í þingbók, sbr. 4. málsg. 7. gr. Er það í samræmi við venjur nú.

Að lokum skal hér á það bent, að rannsóknarskylda dómara samkv. 7. gr. tekur til allra skjala, einnig þeirra, sem varða lausafé, eftir því sem föng eru á. Þegar dómari synjar þinglýsingar þá ber honum að tilkynna réttum aðila um synjunina og greina rökstuddar ástæður fyrir henni og koma þeirri tilkynningu á framfæri í ábyrgðarbréfi eða á annan álíka tryggilegan hátt, sbr. 7. gr. 5. málsg. Úrlausn dómara má kæra til Hæstaréttar samkv. 3. gr. frv. Ef Hæstiréttur fellir úrlausn þinglýsingardómara úr gildi og telur skjal tækt, þá ber að telja forgangsáhrif skjals frá þeim tíma, er skjal var afhent til þinglýsingar, enda ber dómara þá að færa skjalið í þinglýsingabók. Ekki er það áskilið, að synjun dómara sé í úrskurðarformi, en það getur þó verið æskilegt, að dómari hafi þann hátt á.

Í frv. eru ekki ákvæði um það, að hverju marki eða hversu dómari megi breyta úrlausn sinni í þinglýsingarmáli, sbr. til hliðsjónar 195. gr. 2. málsg. 1. nr. 85/1936 um skuldbindingargildi dóms fyrir dómara sjálfan. Í 10. gr. norsku þinglýsingalaganna segir, að dómara sé rétt að breyta úrlausn sinni, ef slíkt eigi sér stað innan málskotsfrests. Regla norsku laganna er raunhæf og eðlileg, en telja verður, að ákvæði 1. nr. 85/1936 séu um of formföst, að því er tekur til úrlausna þinglýsingardómara. Ætlunin er hér sú, að dómari geti breytt úrlausn sinni allt fram til þess, að máli hefur verið skotið til æðra réttar, en ekki eftir það, þótt ekki sé orðað sérstakt ákvæði um það.

Um afleiðingar þess að láðst hefur að færa skjal í þinglýsingabók innan frests þess, er greinir í 5. málsg. 7. gr., segir í 18. gr. frv. Er þá tvennt til. Ákveða má, að hinn nýi réttihafi verði að þoka fyrir hinum, en jafnaðarlega hlyti þó hinn eldri réttihafi að vægja. Í háðum tilvikum getur komið til bótagreiðslna úr ríkissjóði, sbr. 18. og 49. gr. frv.

Um 8. gr.

Hér eru ákvæði um þinglýsingabækur og tilhögun þeirra. Þess er fyrr getið, að rétt sé að taka upp lausblaðabækur, svo sem gert hefur verið annars staðar á Norðurlöndum, og hefur það raunar verið tekið upp héraðslöndum að nokkru. Tekur þetta einnig til bóka, er lausafjárþinglýsingar eru skráðar í. Það mun að sjálfsögðu taka nokkurn tíma að koma hinum nýju bókum í notkun, þar sem endurrita þarf eldri bækur, en einn af kostunum við lausblaðakerfið er einmitt sá, að unnt er að endurrita eldri bækur smám saman. Slík endurritun er og nauðsynleg, þótt horfið verði að tölvuskráningu þeirra upplýsinga, sem hér um ræðir. Er því engan veginn um tvíverknað að ræða, enda þótt fyrst verði notaðar lausblaðabækur eða spjaldskrár, en síðar tekin upp skráning með tölvu.

Í ákvæðum greinarinnar um þinglýsingabækur eru nokkrar breytingar frá gildandi lögum. Samkv. frv. skal færa sérstaka bifreiðabók, en eftir gildandi lögum er heimilt, en ekki skylt, að færa slíka bók, sbr. 1. 30/1928, 11. gr. 3. mgr.

Um skipin er rétt að benda á, að í 40. gr. frv. er staðfest sú regla, sem fram kemur í 3. gr. siglingalaga nr. 66/1963, að um vernd eignarréttar og eignarhafta yfir skrásettu skipi, sem er 5 rúmlestir eða stærra, fari í meginráttum sem um fasteign. Hefði því komið til greina að hafa sérstaka þinglýsingabók fyrir skip, sem eru 5 rúmlestir eða stærri, en aðra bók fyrir minni skip. Öll skráningarskyld skip eru yfirleitt bókfærð í sérstökum bókum hjá þinglýsingardómara. Er þá heppilegt að bókfæra einnig þinglýst skjöl í þær bækur og er tvímælalaust að því verksparnaður. Að vísu lúta skjöl, sem varða skip, 5 rúmlestir eða stærri, öðrum efnisreglum að nokkru en skjöl, er varða smærri skip. Verður dómari að sjálfsögðu að gæta þess,

en það ætti ekki að valda mistökum, þótt sama bókin sé notuð í þessu sambandi. Skjöl er varða skráningarskyld skip, sem ekki hafa verið skrásett, á að bókfæra í bók þá, er greinir í 2. tölulið 8. gr. Samkvæmt 4. tölulið er og heimilt að skrá í skipabók eftir 2. tölulið skjöl um skip, sem ekki eru skráningarskyld, ef unnt er að sérgreina þau, ella verður að geta skjala í lausafjórðubók, svo sem fyrir greinir. Nánari tilhögun þinglýsingabóka verður ákveðin með reglugerð, sbr. 2. málsg. 8. gr.

Um 9. gr.

Í 1. málsg. er kveðið á um það, hversu haga skuli færslu skjals í þinglýsingabók. Í því ákvæði felst ekki breyting frá því, sem nú tíðkast. Um þau atriði skjals, sem greina skal í þinglýsingabók, eru ekki önnur ákvæði í frv. en þau, að taka skuli upp „meginatriði úr skjali“. Útdráttur úr skjali verður að vera svo rækilegur, að bæði sé skjalið sérgreint og ljóst sé, hverju hafi verið þinglýst. Ef tiltekið skjal stofnar til ýmiss konar réttinda, verður það að koma glögg fram í færslu þinglýsingabókar. Í afsali getur t. d. verið ákvæði um veðrétt fyrir hluta af kaupverði. forkaupsrétt til handa seljanda, itaksrétt til handa ákveðnum aðilja o. s. frv. Er þá nauðsynlegt að geta allra þessara réttinda í þinglýsingabók. Greina skal nöfn rétt-hafa, útgáfu skjals og hvenær því sé þinglýst. Við tímabundin réttindi skal nefna tímafresti og eftir atvikum skilorðið við skilorðsbundna gerninga. Greina skal fjárhæðir (kaupverð, leigu, fjárhæð veðskuldar) stöðu veðhafa í veðröð, ef veðbréfi er til að dreifa o. s. frv. Unnt væri að setja nánari fyrirmæli um færslu skjala í reglugerð, ef þörf krefur.

Kosta skal kapps um að hafa færslur allar svo stuttorðar í þinglýsingabókum sem frekast eru föng á.

Gengið er út frá því, að færslur í þinglýsingabækur verði vélritaðar með skipulegum og glöggum hætti, og blöð endurrituð, þegar þörf krefur. Getur staðfest ljósrit af viðkomandi blaði þá komið í stað veðbókarvottorða þeirra, sem nú tíðkast og eru handskrifuð.

Í þinglýsingabók ber að geta þess, ef skjali verður ekki þinglýst athugasemdaleust, sbr. 7. gr. 4. mgr.

Þegar skjal hefur verið fært í þinglýsingabók, er skjali þinglýst, sbr. 15. gr. frv. Þá ber dómara samkv. 2. málsg. 9. gr. að rita á einstök skjöl vottorð um þinglýsinguna. Samkv. þessu ritar dómari tvenns konar vottorð á skjölin, þ. e. vottorð um viðtöku skjals, sbr. 6. gr. frv., og vottorð það, sem greinir í 2. málsg. 9. gr. Í þinglýsingarvottorði ber að geta athugasemda, ef skjali verður ekki þinglýst athugasemdaleust, sbr. 7. gr. 4. mgr. og 51. gr. 3. málsg. Svo ber að geta þess, ef tveimur skjölum lýstur saman sem þinglýst er samtímis eða skilorðs hefur ekki verið getið.

Í 3. málsg. eru ákvæði um birtingu skjali, sem þinglýst hefur verið.

Veigamiklar ástæður eru fyrir því, að þinglýstir gerningar skuli sæta birtingu. Vitund manna um birtingu gerninga er fallin til að sporna við þinglýsingu á fölsuðum gerningum. Varnaráhrif slíkrar birtingar eru veruleg. Í annan stað stuðlar birtingin að því, að fljótt komist upp um slíkt misferli, og raunar einnig um ýmis mistök, sem átt geta sér stað við þinglýsingar. Ýmsa aðila, sem standa utan þinglýsingarinnar, varðar nokkru að fylgjast með því, hverjum gerningum sé þinglýst. Afsalsgerningar og veðsetningar eru meðal líftauga viðskiptalífsins. Þeir, sem sýsla við viðskipti, hafa réttmæta ástæðu til þess að fá að fylgjast með þinglýsingu þeirra gerninga. Ýmsum opinberum aðilum, svo sem skattayfirvöldum, er og hagur að hinu sama. Þeim, sem kunna að eiga forkaupsrétt að eign, kauprétt að henni eða innlausnarrétt, er það einnig hagsmunafni að fá að fylgjast með slíkum gerningum, og svo mætti lengi telja.

Sú tilhögun að semja vikulega skrá um þinglýst skjöl og láta hana vera til sýnis í skrifstofu þinglýsingardómara er brotalítil og krefst ekki ýkja mikillar vinnu.

Í 3. málsg. 9. gr. er boðið að taka skuli upp hvarvetna í þinglýsingaumdæmum hér á landi þá tilhögun að semja slíka skrá vikulega og hafa hana til sýnis almenn-

ingi (þ.e. einnig í sýslum). Ljóst er, að bæjarþing og manntalsþing eru fremur fásótt og hefur því ekki þótt taka því að halda þeirri tilhögun að birta skjöl á bæjar- eða manntalsþingum.

Í Reykjavík hefur það nokkuð tíðkast að birta skrá um þinglýst afsöl og veðbréf í prentuðu blaði eða fjölrituðu. Eru það einstaklingar, sem að þessu hafa staðið. Virðist talsverður áhugi ríkja á því einkum meðal kaupsýslumanna að kynna sér slíkar skrár. Í 3. málsgr. 9. gr. er gert ráð fyrir því, að dómsmálaráðherra geti skipað fyrir um birtingu skráa um þinglýsta gerninga í opinberu blaði, og mundi það þá væntanlega verða gert í reglugerð. Til greina gæti komið að birta slíkar skrár í Lögbirtingablaði eða sérstöku þinglýsingablaði. Ekki skotið loku fyrir það með ákvæðum frv., að dómari geti veitt einstaklingi heimild til að birta skrá um þinglýst skjöl. Ef til slíkrar opinberrar birtingar kæmi, væri unnt að setja því skorður í reglugerð, hver atriði skjals væru birt. Almennung varðar það vissulega, að tiltekin eign hafi verið seld eða veðsett, en ekki er jafnan sagt, að almenningur hafi réttmæta ástæðu til að fá vitneskju um nánara efni þessara skjala, fjárhæðir eða greiðsluskilmála o. s. frv.

Um 10. gr.

Í ákvæði þessu er fjallað um geymslu skjala. Samkvæmt gildandi lögum og lagaframkvæmd eru þinglýsingaskjöl bundin í sérstakar bækur (afsals- og veðmálábækur), en strik er dregið yfir skjal, þegar því er aflýst. Afleiðingin af þessari lagaframkvæmd er sú, að ekki er unnt að nema brott og leggja til hliðar þau skjöl, sem aflýst hefur verið eða hafa lokið ætlunarverki sínu. Í 10. gr. frv. er lagt til, að skjöl séu geymd í sérstökum skjalahylkjum og ákveði dómsmálaráðherra gerð þeirra, en í 2. málsgr. segir, að nema skuli skjal úr skjalahylki, þegar því sé aflýst.

Á Norðurlöndum var sú endurbót gerð á skjalageymslu með breytingum, sem gerðar voru á þinglýsingalöggjöf þar rétt fyrir og eftir 1930, að skjöl eu nú geymd í sérstökum skjalahylkjum. Þegar skjali er aflýst, er auðvelt að nema það úr skjalahylki og leggja það í skjalasafn embættis og síðar til opinberra skjalasafna. Við slíka breytingu á vörslum skjala er mikið unnið. Skjölum þeim, sem misst hafa gildi sitt, er þegar byggt út úr skjalahylkjunum. Í hylkjunum eru á hverjum tíma þau skjöl ein, sem þinglýsingargildi hafa. Er það því mikil spörun á skrifstofurúmi, auk þess sem skjalahylkin verða þá miklu þjálfi í meðförum, fyrirferðarminni og hægara að handleika þau. Skjalahylki þessi eru traust og tryggileg, og er reynslan sú á Norðurlöndum, að engin sérstök hættu sé á, að skjöl glatist eða misfarist, þótt þessi háttur sé á hafður við skjalavörsluna. Hér á landi þarf oft að geyma skjöl á fremur ótryggilegan hátt, meðan þess er beðið, að nógu mörg skjöl safnist saman fyrir í bók, og enn fremur er á það að líta, að nokkur bagi kann að vera að því að hafa skjöl hjá bókbindara, meðan unnið er að bókhaldi.

Í Danmörku og Svíþjóð og að nokkru leyti í Noregi ryður það sér til rúms að ætla hverri fasteign sérstakt skjalahylki. Eru skjölin fest á baki í hylki þessu, en hylkin eru síðan geymd í sérstökum stálskápum, eldtraustum. Við aflýsingu skjala er það numið úr skjalahylki með sama hætti og lýst var hér áður. Sá kostur er við þessa skjalavörslu, að tiltækileg eru á einum stað öll skjöl, sem þinglýsingargildi hafa um hverja einstaka eign. Er vissulega verulegt hagræði að því. Samkv. 10. gr. 3. málsgr. frv. er dómsmálaráðherra heimilað að mæla fyrir um þá geymslu skjala, sem hér hefur verið reifuð. Rétt er að benda á það í því sambandi, að í Noregi er það tíðkað, að hafa sérstök skjalahylki fyrir heimildarskjöl og aðra gerninga, sem ætlað er að gilda lengi, og önnur fyrir enn aðra gerninga, og þykir það gefast vel þar í landi.

Síðustu árin hefur fleygt fram tækni, sem gerir kleift að mynda skjöl og varðveita þau á filmum á fyrirferðarlítinn hátt. Í 4. mgr. er heimilað að beita slíkri tækni, ef henta þykir.

Um 11. gr.

Þegar skjal fjallar um margs konar réttindi, má vera, að það vaki ekki fyrir þinglýsingarbeiðanda að fá öllum réttindum þinglýst. Fyrir þá sök er sú skylda lögð á þinglýsingarbeiðanda í þessari grein frv., að hann skuli vekja athygli dómara á því, til hverra réttinda þinglýsingin eigi að taka. Ef þinglýsingarbeiðandi lætur þetta undir höfuð leggjast og mistök verða við færslu skjals, getur hann fyrirgert rétti til bóta, sbr. upphaf 49. gr. frv.

Um 12. gr.

Í lagaframkvæmd hér á landi ríkir nokkur óvissa um hvernig þinglýsa eigi veðbandsleysingu eða veðleyfi. Tryggilegast sýnist vegna sérreglna um viðskiptabréf, að þinglýsingardómari gangi úr skugga um, að veðbandsleysingar eða veðleyfis eða annarra áþekkra yfirlýsinga, er varða veðrétt, sé getið á bréfinu sjálfu. Getur þetta orðið með tvenns konar hætti. Veðleyfi er t. d. ritað á veðbréf, en auk þess er dómara afhent endurrit af veðleyfinu, sem ritað er á löggiltan þinglýsingapappír. Hitt er það, að veðleyfi sé afhent í tvíriti með sama hætti og hver önnur þinglýsingaskjöl, en þá er áskilið að dómara sé sýnt veðbréf, og þinglýsir hann ekki skjölum þessum, nema hann hafi gengið úr skugga um, að veðleyfis sé getið með tryggilegum hætti á veðbréfinu sjálfu.

Rétt þykir, að undanþiggja banka, sparisjóði og aðrar opinberar stofnanir þeirri skyldu að afhenda veðbréfið, og er þessi undanþága svipaðs eðlis eins og í upphafsákvæði 22. gr.

Um 13. gr.

Í þessari grein er mælt fyrir um formlega hætti við aflýsingu þ. e. um formlega framkvæmd aflýsingar. Hins vegar er kveðið á um efnisreglur við aflýsingar í 39. gr. frv. Formreglur 13. gr. eru hinar sömu í öllum meginráttum og þær, sem nú tíðkast að lögum, sbr. 13. gr. 1. 30/1928, og í lagaframkvæmd. Ljóst er, að skjal til aflýsingar þarf að vera eins úr garði gert formlega sem skjal, er afhent er til frumþinglýsingar.

Um III. kafla.

Í þessum kafla frv. eru ákvæði um forgangsáhrif þinglýsingar og um grandleysi. Samkv. 15. gr. eru forgangsáhrif þinglýsingar við það tengd, er skjal er afhent til þinglýsingar, enda sé skjal tækt til þinglýsingar, sbr. 15. gr. Frá þessu er þó undantekning, sbr. 2. málgr. 14. gr. Ef tvö skjöl eða fleiri, sem ekki fá samrýmst, eru afhent samtímis til þinglýsingar, er það meginregla, að þau eru jafnstæð að þinglýsingargildi. Þó er nokkuð gert upp á milli skjala í 15. gr., með því að aðfarargerðir og kyrrsetningar ganga fyrir skjali, sem reist er á öðrum réttargrundvelli, og af tveimur aðfarargerðum, sem afhentar eru samtímis til þinglýsingar, er sú látin ganga fyrir, sem eldri er. Og eru raunar enn fleiri frávik frá þessari reglu um jafnrétti tveggja skjala, sem afhent eru til þinglýsingar samtímis.

Samkv. 14. gr. 1. málgr. telst skjal ekki afhent til þinglýsingar í merkingu þessara laga, nema dómara séu jafnframt gefnar þær upplýsingar, sem hann óskar eftir, enda fylgi lögmæt greiðsla fyrir þinglýsingu þinglýsingarbeiðni. Að því er varðar gjöld þau, sem fylgja eiga þinglýsingu, þá getur að sjálfsgöðu vafist fyrir dómara að ákveða þau. Þegar svo er, ber dómara að veita skjali viðtöku og færa það til bráðabirgða, meðan samráð eru höfð við viðkomandi ráðuneyti, sbr. 17. gr. frv., er kveður allnáið á um þetta efni.

Í 18. gr. frv. er mælt fyrir um það, er efni skjals er rangfært í þinglýsingabók, og einnig um það, er láðst hefur að færa skjal í þinglýsingabók innan fresta þeirra, sem dómara eru ætlaðir samkv. 7. gr. 5. mgr. frv. í þessu skyni o. fl. Er þá kostur

að kveða svo á með dómi, að réttur sá, sem skjal þetta veitir, skuli víkja fyrir rétti, sem síðar er þinglýst og styðst við samning, enda sé réttthafi grandlaus um þessi atvik. Nánari forsendur þessa eru greindar í 18. gr., en ákvæði þetta getur leitt til þess, að hvikað verði frá meginreglu frv. um forgengi þinglýstra skjala.

Í 19. gr. er síðan rætt um hugtakið grandleysi, og er það skýrgreint í sambandi við ákvæði þess frv.

Um 14. gr.

Afhending skjals til þinglýsingar er atriði, sem miklu máli skiptir samkv. frv., sbr. upphaf 15. gr. Rétt þykir því að slá því föstu, að afhending skjals til þinglýsingar teljist ekki hafa átt sér stað í þeirri merkingu, sem á er byggt í frv. þessu, nema upplýsingar, sem dómari telur þörf á, séu látnar uppi, enda skal fylgja beiðni lögmælt gjöld fyrir þinglýsinguna. Skjal verður vitaskuld að vera þinglýsingartækt, til þess að sagt verði, að það hafi verið afhent til þinglýsingar í þessari tæknilegu merkingu orðanna samkv. frv.

Samkvæmt 1. málsg. ber yfirleitt að telja afhendingartíma skjals frá þeirri stundu, er dómari veitti skjali viðtöku. Frá þessari meginreglu er frávik í 2. málsg. þessarar greinar.

Samkvæmt því skulu skjöl, sem berast eftir auglýstan skrifstofutíma talin afhent næsta dag. Það er vitaskuld oft tíðkað, ekki síst utan kaupstaða, að dómari veitir skjölum viðtöku af greiðasemi eftir lok skrifstofutíma. (Sbr. einnig það tilvik, er skjal berst í pósti eftir skrifstofutíma). Þinglýsingarbeiðandi á þó ekki að hljóta betri réttarstöðu með þessu heldur en aðili, sem bíður til næsta dags með að afhenda skjöl sín. Liggja þessi sjónarmið til grundvallar ákvæði 2. málsg. Rétt þykir einnig að heimila dómsmálaráðherra að kveða svo á í reglugerð, að skjöl, sem berast ekki fyrr en ein klukkustund er eftir af skrifstofutíma, skuli teljast afhent næsta dag, þ. e. með upphafi skrifstofutíma næsta dags. Er þörf á slíkum ákvæðum í Reykjavík og e. t. v. í fleiri kaupstöðum, ef vinnubrögð á skrifstofu þinglýsingardómara eiga að vera leyst af hendi með fulltryggilegum hætti. Er og hætt við, að ella þurfi að kosta til aukavinnu við úrvinnslu skjala.

Um 15. gr.

Í þessari grein eru höfuðákvæðin um forgangsrif þinglýsingar. Meginreglan í því efni er hin sama sem í 8. gr. gildandi þinglýsingalaga, þ. e. að tengja forgangsrif þinglýsingar við það atvik, er skjal er afhent til þinglýsingar. Hér að framan (í athugasemd við III. kafla almennt og við 14. gr.) er rætt um skýringu á því orðatiltæki frv., að skjal sé afhent til þinglýsingar, og enn fremur er þar rætt um frávik frá þeirri meginreglu, að forgangsrif séu miðuð við afhendingu skjals til þinglýsingar.

Ef réttur sá, sem skjal veitir, byggist á löggerningi, skiptir það fyrst og fremst máli um mat á forgengi samkvæmt frv., hvenær skjal var afhent til þinglýsingar, ef það hefur reynst þinglýsingartækt, sbr. þó 2. málsg. 14. gr. Að sjálfsögðu verður þó að gæta hér ákvæða 19. gr. um grandleysi, svo að sá maður, sem öðlast hefur réttindi með samningi við eiganda, eftir að annar maður hlaut þennan rétt, verður að standa að baki fyrri réttthafa, ef hann vissi eða mátti vita um rétt hans. Í 15. gr. er aðeins rætt um þinglýsingargildi skjala, en ekki um almennar reglur eins og grandleysi, sem grípa inn í þetta mál. Ekki er heldur vikið þar að ákvæði í samningi, sem þinglýst er. Verið getur, að í samningi segi, að réttindi þau, sem hann veitir, skuli standa að baki réttindum samkv. öðrum samningi, t. d. nánar greindum veðrétti, sem síðar kynni að vera veittur.

Hér verður einnig að geta þess, að sum réttindi öðlast fulla lögvernd þótt þeim sé ekki þinglýst, svo sem t. d. ýmsir afnotasamningar, lögveðsréttindi o. fl. Gildi þeirra telst frá þeim tíma, er til þeirra var stofnað, og ganga þau því að öðru jöfnu frammar réttindum, sem síðar er stofnað til, þótt þinglýst sé. Í þessu efni breyta ákvæði þessa frv. í engu eldri reglum.

Ef skjöl, sem byggjast á löggerningi, eru afhent til þinglýsingar samtímis, er það meginregla, að þau séu jafnstæð að þinglýsingargildi. Frá því er þó sú undantekning, auk frávika, sem þegar eru rædd, að hafi maður afhent öðrum eign sína, en jafnframt áskilið sér réttindi yfir eigninni, svo sem veðrétt eða forkaupsrétt, þá gengur sá réttur fyrir réttindum, sem stafa frá yngra rétthafa. Fyrri eigandi hefur í þessu tilviki veitt síðara eiganda takmarkaða heimild yfir eign sinni, og er það eðlileg regla, að þeir, sem leiða rétt sinn frá þessum síðara eiganda, hljóti að virða rétt hins fyrri eiganda. Forsenda fyrir því er þó sú, að skjal, sem ber með sér rétt eldri rétthafa, þ. e. oftast kaupsamningur eða afsal, sé afhent til þinglýsingar í síðasta lagi samtímis og skjal, sem er grundvöllur undir rétti þeim, sem yngri eigandi hefur veitt þriðja manni. Þó er ljóst, að réttur eldra eiganda gengur fyrir, jafnvel þótt honum sé síðar þinglýst, ef þriðji maður, sem byggir rétt á löggerningi vissi eða mátti um hann vita, er hann öðlaðist réttindi sín, sbr. áður um grandleysi.

Þegar skjöl þau, sem afhent eru samtímis til þinglýsingar, eru reist á mismunandi réttaratvikum, þ. e. annars vegar löggerningi, en hins vegar réttargerð, þá segir svo í greininni, að hin síðargreindu réttindi skuli ganga fyrir hinum fyrrnefndu. Gildir þetta t. d. um fjárnám, lögtak, löggeymslu og kyrrsetningu. Um rétthæð aðfarargerða sín á milli eða kyrrsetningargerða innbyrðis er sú regla sett, að hin elsta þeirra gengur fyrir, ef saman lendir. Hér styðst staðreynsla á aldri réttargerða við umsögn opinbers starfsmanns, og er því ekki varhugavert að byggja á aldri þessara gagna í þessu sambandi.

Í lok ákvæðisins er vikið að þeirri efnisreglu, að réttur sá, sem kyrrsetning veitir, hlýtur að þoka fyrir rétti, er stafar frá fjárnámi. Hins vegar er ekki kveðið hér um þinglýsingarhlið þessa máls.

Um 16. gr.

Af því er hefð varðar, er hér gerð undantekning frá þeirri niðurstöðu, sem leiða myndi af reglum 15. og 29. gr. sbr. 32. gr. laganna 29. gr. felur í sér mikla breytingu, þar sem hefðuð eignarréttindi eru ekki háð þinglýsingu samkvæmt núgildandi lögum. Skráningu réttinda yfir fasteignum er víða áfátt og má því gera ráð fyrir, að hefð geti skipt miklu máli sem eignarheimild. Er því nokkur ástæða til að milda réttaráhrif þeirra breytinga, sem mælt er fyrir um í 15. og 29. gr. frv., umfram það, sem leiðir af ákvæðum 1. mgr. 51. gr. Þá er þess sérstaklega að gæta hér, þegar réttahafi heldur áfram að neyta óþinglýsts réttar síns, þrátt fyrir vitneskju þess aðila, sem öðlast hefur rétt yfir viðkomandi eign, að slíkt felur í sér nokkra vísbendingu um, að annað hvort hafi nýi rétthafinn gert sér grein fyrir eða átt að gera sér grein fyrir hinum óþinglýstu réttindum eða að heimild hans sé takmörkuð af þeim réttindum.

Um 17. gr.

Þarfnast ekki athugasemda.

Um 18. gr.

Þetta ákvæði fjallar um áreiðanleik þinglýsingabóka á jákvæða vísu, þ. e. að hverju marki menn megi almennt treysta því, að þinglýst skjöl séu réttilega færð í þinglýsingabók. Samkvæmt greininni geta menn ekki fulltreyst þessu. Aðalreglan er sú, að það er skjalið sem slíkt, en ekki greining þinglýsingardómara, sem hér sker úr. Ef veðbréf, sem A á, hefur t. d. verið afhent til þinglýsingar, en dómara

hefur láðst að færa það í þinglýsingabók, eða hefur fært það ranglega, t. d. svo, að lægri fjárhæð sé greind en rétt er samkvæmt efni bréfs, þá er það meginregla að maður sá, B, sem skiptir við þinglýstan eiganda og treystir þinglýsingabók, verður allt að einu að sæta þeirri mótbáru, að veðréttindi samkv. greindu veðskjali A hvílir á eign. A nýtur hins vegar réttar síns óskerts. Veðbréf hans nam t. d. 30 000 kr., og var I. veðréttarbréf, en dómara hefur láðst að geta þess. Síðar er þinglýst I. veðréttarbréfi B, að fjárhæð kr. 30 000. Eign er seld á uppboði, og nemur andvirði hennar 35 000 kr. Þá á A rétt á 30 000 kr., en B fær aðeins 5000 kr. upp í sinn rétt, en hann á þá bótarétt á hendur ríkissjóði, að fjárhæð kr. 25 000, ef skilyrðum 49. gr. er fullnægt.

Stundum getur verið mjög ósanngjarnt að láta yngri réttihafann, B, þoka fyrir hinum eldra, A. Vera má, að B sé það miklu meira hagsmunamál að njóta réttar síns heldur en A. Auk þess er á það að líta, að ýmsir fleiri kunna að hafa skipt við eigandann eftir að mistök dómars áttu sér stað en B einn. Ef það væri óskorðu regla, að A gengi hér fyrir, gæti það haft miklar raskanir í för með sér fyrir síðari réttihafa. Af þessum sökum þykir rétt að lögmaela hér í 18. gr. frv. heimild til handa dómstólum til að kveða svo á í dómsmáli, að réttur samkv. skjali, er fyrr barst til þinglýsingar, skuli víkja fyrir rétti samkv. hinu, er síðar barst, og gert er ráð fyrir, að í þessu efni skuli ríkja almennt hagsmunamat. Taka má sem dæmi, að skjali, er veitir umferðarrétt um eignina A, sé þinglýst, t. d. á eignina B. Síðan er eignin A seld, og er hinum nýja eiganda ókunnugt um umferðarréttinn, enda styðjist grandleysi hans við vottorð dómara um efni hennar. Hinum nýja eiganda (kaupanda) er hér tveggja kosta vöð. Hann getur höfðað mál gegn þeim aðila, sem á umferðarréttinn, og krafist þess samkv. 18. gr., að hinn síðarnefndi skuli þoka. Ef málalok yrðu þau, að sá aðili skyldi þoka, gæti hann krafist bóta af ríkissjóði samkv. 49. gr. Hin leiðin fyrir hinn nýja eiganda er sú, að höfða bótamál gegn ríkissjóði samkv. 49. gr., en væntanlega geta fyrrsvarsmenn ríkissjóðs fengið það prófað fyrir dómstólum, hvort réttur umferðarréttihafans eigi ekki að víkja samkv. 18. gr., og ef svo verður, þá getur sá réttihafi aftur haft uppi bótakröfur á hendur ríkissjóði samkv. 49. gr. Ekki er ástæða til að ræða það hér, hvernig málasamlagi getur verið háttáð í sambandi við slíkar kröfur.

Sá, sem krefst bóta samkv. þessum ákvæðum eða krefst þess, að réttur annars aðila skuli þoka, verður að sjálfsögðu að vera grandlaus um hinn eldra rétt.

Um 19. gr.

Samkv. núgildandi rétti getur sá aðili, sem fær réttindi með samningi við eiganda, útrýmt rétti eldra réttihafa, sem ekki hefur verið þinglýst, en er þó háður þinglýsingu, ef hann vissi hvorki né mátti vita um réttindi þessi á þeim tíma, er hann öðlaðist rétt sinn, enda þinglýsti hann þá rétti sínum, ef hann er háður þinglýsingu. Þótt yngri réttihafinn hafi ekki verið grandlaus, er hann fékk rétti sínum þinglýst, kemur það honum ekki í koll. Á hinn bóginn skiptir grandleysi ekki máli, þegar skuldheimtumenn ganga að eign þeirra, sem réttindi hafa verið stofnuð yfir, þ. e. skuldheimtumenn þurfa ekki að virða óþinglýst réttindi, jafnvel þótt þeim sé um þau kunnugt eða megi vera það, enda sé um réttindi að tefla, sem háð eru þinglýsingu almennt.

19. gr. frv. byggir á þeim reglum, sem nú eru taldar gilda. Grandleysi er skýrgreint hér með venjulegum hætti, þ. e. hér er almenn aðgæsluskylda lögð á aðila, en þess má geta, að í dönsku þinglýsingalögunum er það eingöngu „stórfellt gáleysi“, sem getur komið hinum yngra réttihafa í koll og varnað því, að hann útrými óþinglýstum rétti eldri réttihafa. Ekki þykja næg rök standa til þess að breyta gildandi reglum um þetta atriði, enda er ekki kunnugt, að þær hafi sætt gagnrýni.

Í 19. gr. er það fólgið, að við mat á grandleysi á að leggja til grundvallar það tímamark, er aðili öðlast réttindi með samningi. Er sú regla í samræmi við reglur norsku laganna. Í dönskum þinglýsingalögunum og í þýskum rétti er miðað við þann tíma, er skjal er afhent til þinglýsingar (eða dagbókarfært), en á þessum tvenns

konar reglum er talsvert mikill munur. Ýmis fræðileg rök má færa að hinum dönsk-þýsku reglum. Að svo stöddu þykir þó varhugavert að víkja frá rógrónum réttarreglum hérlendis um þessi efni, enda er ekki sýnilegt, að þær hafi sætt gagnrýni hér á landi.

Ágreiningur út af óþinglýstum réttindum varðar oft umferðarréttindi og lóðarréttindi. Verður þá oft álitamál, hversu rík rannsóknarskylda verði lögð á kaupanda eignar. Hafa íslenskir dómstólar gengið alllangt í því að krefjast þess af kaupanda, að hann kynni sér lóðarréttindi, sbr. einkum hrd. XX/407 og XXVII/27, og sérstaklega þó, að hann kynnti sér nánar tilvist réttinda, ef einhver ummerki á eign gætu gefið þau til kynna.

Um IV. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um þinglýsingu, er varðar fasteignir. Ákvæðum kaflans er skipað í fimm þætti, sem hér segir:

1. Skilyrði þess, að skjali verði þinglýst (efni, form og heimild).
2. Leiðrétting á röngum færslum og bráðabirgðavernd réttinda,
3. Hvaða réttindi séu háð þinglýsingu,
4. Réttaráhrif þinglýsingar og
5. Brottfall þinglýsingar (tímabundið gildi þinglýsingar, aflýsingar).

Hugtakið fasteign er ekki skýrgreint í frv. þessu, enda má telja, að það hafi fengið á sig festu í lögfræði og lagaframkvæmd, sjá t. d. hrd. V/1007 og VIII/243. Athuga ber í þessu efni ákvæði 3. málsg. 51. gr. frv.

Um 20. gr.

Yfirleitt mun það ekki orka tvímælis, í hvaða þinglýsingaumdæmi eign sé. Hugsanlegt er, að skjal stofni til réttinda yfir fleiri en einni eign, sem liggja í mismunandi umdæmum. Er það ljóst, að skjali verður að þinglýsa í öllum umdæmum til þess að öðlast fulla lögvernd. Þinglýsing í tilteknu umdæmi hefur ekki gildi um eignir þær, sem eru í öðrum umdæmum. Rétt er þó að geta þess, að í l. 38/1940, um hitaveitu Reykjavíkur, 7. gr. segir, að þinglýsing á réttindum, er varðar eignir hitaveitu öðlast fullt gildi við þinglýsingu í Reykjavík, hvar sem eignir eru. Er ekki gert ráð fyrir, að ákvæði þetta verði fellt úr gildi með frv. þessu.

Ef skjal leggur aðeins kvaðir á eiganda fasteignar persónulega, þá er ekki unnt að þinglýsa þeirri kvöð eftir reglum IV. kafla. Ef kvöð varðar hins vegar bæði núverandi og væntanlega eigendur fasteignar, þá lýtur skjal ákvæðum þessa kafla.

Skráningu lands er víðast hvar mjög skammt á veg komið hérlendis og eru því yfirleitt ekki tók á, að tengja þinglýsingar opinberu skráningarkerfi. Til þess að þinglýsingar nái tilgangi sínum, má hins vegar ekki fara milli mála, hvar viðkomandi fasteign sé, og hver séu mörk hennar gagnvart öðrum fasteignum. Er þess vegna sett ákvæði í 2. mgr. 20. gr. frv., sem heimilar þinglýsingardómara að gera það að skilyrði fyrir þinglýsingu, að uppdráttur fylgi skjali. Ber þá að fara með uppdráttinn sem hluta skjals og afhenda verður hann í tvíriti.

Um 21. gr.

Samkv. þessu ákvæði verður afsali ekki þinglýst sem eignarheimild, nema það sé óskilyrt. Þó er afsal gild eignarheimild, ef það er bundið því skilyrði einu, að kaupverð verði greitt innan tiltekins frests. Ef fleiri skilyrði eru í afsali, svo sem um væntanlegt samþykki yfirvalda um eigendaskipti eða samþykki þriðja manns, svo sem forkaupsréttarhafa, eða skilyrði lúta t. d. að því, að afsalsgjafi njóti aðhlyningar hjá afsalshafa, þá er afsalið ekki fullgild eignarheimild. Er mjög mikilvægt að skapa hreinar línur í þessum efnunum. Að sjálfstöðu er ákvæði 21. gr. ekki því til fyrirstöðu, að afsal, sem svo er farið sem hér er gert ráð fyrir, sé þinglýsingartækt, t. d. svo að því verði þinglýst sem kvöð á eign.

Um 22. gr.

Samkv. 33. gr. frv. eru sérstök gildisáhrif tengd við þinglýst skjöl, þannig að sá, sem semur við rétthafa samkv. þinglýstu bréfi, þarf ekki að hlíta þeirri viðbáru, að bréf þess manns, sem hann semur við, sé ógilt. Er því mikilvægt, að tryggja það svo sem föng eru á, að þau skjöl, sem afhent eru til þinglýsingar, séu gild. Í 22. gr. er fólgið það nýmæli (sbr. þó 7. gr. veðlaga), að afsal eða veðbréf, sem óskast þinglýst, skal vera staðfest af tilteknum aðilum, annaðhvort af opinberum starfsmanni, notario publico, eða mönnum, sem fengið hafa sérstaka löggildingu til starfa, þ. e. lögmönnum og fulltrúum þeirra (og er hér átt við löglærða fulltrúa eina saman) eða löggiltum fasteignasölum. Þá er einnig nægilegt, að undirskrift sé staðfest af tveimur vitundarvottum. Enn er það nýmæli, að í staðfestingu skal taka það skýlaust fram, að útgefandi hafi ritað nafn sitt eða kannast við undirskrift sína í viðurvist þess eða þeirra, sem undirskriftina staðfestir, svo og að hann hafi verið fjárráða, er hann ritaði nafn sitt. Enn skulu vitundarvottar geta stöðu sinnar og heimilisfangs.

Staðfesting sú, sem hér er vikið að, er einskorðuð við afsöl og veðbréf, en samkv. 2. málsg. þarf að staðfesta ritun undir samþykki (t.d. um veðleyfi) með sama hætti.

Virða verður það efnislega, hvort afsali sé til að dreifa, og sker nafn það, er aðilar velja gerningi sínum, ekki ávallt úr, sameignarsamningur eða yfirlýsing um eignarréttindi getur t. d. efnislega verið afsal, þ. e. falið í sér yfirlýsingu um yfirfærslu eignarréttar. Ef tveir aðilar eru frá öndverðu að t. d. lóðarréttindum og þeir láta síðar þinglýsa yfirlýsingu um eignarhlutföll, þá er slík yfirlýsing ekki afsal í merkingu þessa ákvæðis.

Framsäl á veðbréfi þarf á hinn bóginn ekki að staðfesta með þessum hætti og ekki veðbandsleysingu eða skylda gerninga, og hinu sama gegnir um skjal, sem varðar kvöð eða skyldur. Ekkert er því þó til fyrirstöðu, að dómari gangi eftir staðfestingu á undirskrift, ef honum virðist skjal að einhverju leyti tortryggilegt.

Að því er tekur til þeirra aðila, sem hæfir eru til að staðfesta undirskrift, þá er það ljóst, að íslenskir sendifulltrúar og konsúlur erlendis fara stundum með nótarialvald, og er staðfesting þeirra þá gild í þessu sambandi, sbr. 1. 39/1971, 15. gr. Ekki eru orðaðar sérstakar reglur um vanhæfi þessara manna vegna hugsanlegra tengsla þeirra við málefnið eða aðila gernings. Ljóst er, að aðili getur ekki sjálfur verið vitundarvottur, þótt hann sé t. d. lögmaður. Um staðfestingarhæfi notarii publici mundi fara eftir venjulegum reglum um hæfi slíkra manna.

Afsal eða veðbréf, sem gefið er út af stjórnvöldum eða öðrum opinberum aðilum, þarf ekki að staðfesta. Samkv. þessu er ekki þörf á staðfestingu, ef skjal stafar frá opinberum starfsmanni og varðar sýslu hans, og á þetta jafnt við um ríkisstarfsmenn sem starfsmenn sveitarfélaga svo og um skjöl, sem stafa frá bönkum og sparisjóðum, og einstökum opinberum stofnunum, svo sem fyrirtækjum ríkis eða sveitarfélaga, opinberum sjóðum ýmiss konar o. fl.

Ef undirritun er ekki staðfest að hætti 22. gr., þegar slíks er þörf, ber dómara að vísa skjali frá, sbr. 6. gr.

Um 23. gr.

Rétt er að minna hér á ákvæði 21. gr. um skilyrði í afsali, og hverju það varði, en að öðru leyti þarfnast greinin ekki skýringar.

Um 24. gr.

Ákvæði 24.—26. gr. fjalla um eiginheimildir í sambandi við þinglýsingar, og eru þau meðal mikilvægustu ákvæða frv. þessa.

Samkvæmt núgildandi lögum og lagaframkvæmd getur aðili fengið skjali þinglýst, þótt útgefanda skjals bresti þinglýsta heimild til að ráðstafa eign þann veg, er skjal mælir fyrir um. Heimildarskortur veldur því einu, að dómari ritar at-

hugasemd á skjal um heimildarþrest. Sakir þessa er hætt við því, að ekki skapist hreinar línur um eignarheimildir að fasteignum, og því er ekki að leyna, að við þessa hætti myndast aðstaða til misferlis í sambandi við skjöl um eignir. Er þegar af þessu ástæða til að breyta núgildandi lagareglum. Við það verður öryggi mun meira í viðskiptum út af eignum manna, og dregið er til nokkurra muna úr hættu á því, að fölsuðum gerningum sé þinglýst eða gerningum, sem ógildir séu vegna annarra atvika. Er lagt til í þessu ákvæði, að krafist sé þinglýstrar heimildar hjá útgefanda skjals, svo sem um afsöl, kaupsamninga, afnotasamninga, kvaðir, veðbréf o. s. frv., sbr. þó 51. gr. Í dönsku þinglýsingarlögunum er einnig svo fyrir mælt, að aðfarargerð eða kyrrsetningargerð í eign verði ekki þinglýst, ef gerðarþola skortir þinglýsta heimild að eign. Samkvæmt norsku þinglýsingalögunum er það hins vegar ekki þinglýsingu til fyrirstöðu þótt gerðarþola skorti þinglýsta heimild, en uppboðsafsali (útlagningu) og skiptaafsali verður yfirleitt ekki þinglýst, nema þinglýst eignarheimild fyrra eiganda sé í lagi. Einsætt þykir, að heimila þinglýsingu á aðfarargerður, þótt eignarheimild gerðarþola sé ekki í lagi, enda gæti önnur regla oft og einnig verið óskilvísun mönnum til framdráttar og leitt til óeðlilegs tjóns fyrir skuldheimtumenn. Þegar nauðungaruppboðs er krafist á grundvelli aðfarargerðar, sem fram hefur farið, í eign manna, sýnist einnig eðlilegt, að uppboðsafsali verði þinglýst, þótt eignarheimild sé ekki í lagi, með því að uppboðið á að auglýsa með eigi ótryggilegri hætti en títt er t. d. um stefnur í eignardómsmálum, og fá því réttahafar að eign tækifæri til að koma andmælum á framfæri við uppboðsráðanda, ef því er að skipta. Ef veðbréf er grundvöllur uppboðs, má segja, að óeðlilegt sé, að þess sé krafist skilmálalaust, að eignarheimild sé í lagi við þinglýsingu veðbréfs, en hins vegar sé unnt að þinglýsa uppboðsafsalinu, þótt eignarheimild sé ekki í lagi. Á það er þó að líta, að þessa agnúa gætir a. m. k. fyrst og fremst um veðbréf, sem þinglýst er fyrir gildistöku hinna nýju reglna í frv. þessu, og er ekki sanngjarnt að láta reglur í yngri þinglýsingalögunum koma eldri veðhöfum í koll. Í þessu efni er því lagt til, að ekki sé farið jafnstrangt í sakir um þinglýsta eignarheimild sem á hinum Norðurlöndunum.

Í 3. mgr., er það áskilið, að eignarheimild þurfi að vera í lagi, svo að unnt sé að þinglýsa skiptaafsali, nema það stafi frá nauðungaruppboði.

Samkv. 21. gr. frv. verður afsal ekki metið gild eignarheimild, ef það er háð öðrum skilyrðum um yfirfærslu eignarréttar en uppgjöri og greiðslu kaupverðs innan tiltekins frests. Afsal getur lotið að öðrum skilyrðum, og verður það þá ekki gild eignarheimild. Ljóst er einnig, að skoða verður eignarheimild þess, er gefur út skjal, allrækilega til þess að kanna, hversu víðtæka heimild útgefandi hefur. Hver einstakur réttihafi er að sjálfsögðu bundinn við þá heimild sem hann nýtur, og getur ekki ráðstafað eign í ríkari mæli en heimild hans lýtur að. Ef skjal felur í sér frekari ráðstöfun, þá ber yfirleitt að vísa skjali frá þinglýsingu, ef eigandi hefur skuldbundið sig með þinglýstu skjali til að veðsetja ekki eignina. Ef veðbréf, sem óskast þinglýst, mælir veðhafa t. d. I. veðrétt, en eign er þegar veðsett fyrir með I. veðrétti, þá veldur þetta þó ekki frávísun skjals, heldur aðeins því, að athugasemd er skráð á skjal um fyrra veðrétt.

Þinglýsingardómari verður einnig í sambandi við heimildina að kanna það, hvort sá aðili, er undirritar skjal, hefur heimild til að binda aðilann. Ef það er t. d. lögpersóna, félag eða stofnun, sem hefur eignarheimild að eign, þá verður dómari að ganga úr skugga um, hvort sá maður, sem undirritar skjal, hafi heimild til þess. Ef skjal stafar frá ríki, þá mun vart verða lögð skylda á dómara til að kanna það, hvaða ráðuneyti málefni á undir og hvort skjal sé gefið út á vegum þess. Dómari þarf heldur ekki að ganga úr skugga um, hvort ráðuneyti hefur aflað sér löglegrar heimildar til útgáfu skjals, svo sem t. d. hvort lagaheimild sé til að dreifa um sölu tiltekinnar þjóðjarðar, sem seld er.

Ef hreppsnefnd selur fasteign hreppfélags, mun þinglýsingardómara vera skylt að kanna það, hvort samþykki sýslunefndar sé fengið, sbr. 11. gr. 1. 58/1961, en vísa ætti hann skjali frá þinglýsingu, ef hann hefur grun um þennan þrest, uns

skilríki lægju fyrir um samþykkið. Ef venjulegur prókúruhafi ritar undir afsal um fasteign fyrirtækis þess, sem hann vinnur í, sýnist þinglýsingardómari eiga að kanna það mál nánar, áður en hann veitir atbeina sinn til þinglýsingarinnar, þar sem almennar lagareglur veita prókúruhafa ekki heimild til útgáfu slíks afsals, sbr. 25. gr. firmalaganna.

Ef hlutafélag tjáist vera útgefandi skjals, verður þinglýsingardómari að kanna, hvort þeir, er undirrita skjal, séu í stjórn félagsins samkvæmt hlutafélagaskrá (firmaskrá). Hins vegar er dómara ekki skylt að ganga úr skugga um, hvort stjórnarmenn hafi efnislega heimild til ráðstöfunarinnar. Þinglýsingin eyðir að sjálf-sögðu ekki efnislegum agnúa, sem kann að vera á t. d. afsali, og gæti félagið eftir atvikum fengið afsalinu hrundið vegna þess að stjórn hafi skort efnisheimild til löggerningsins.

Ef félag með ótakmarkaðri ábyrgð á t. d. fasteign, þá mun vera venja, að félagið sé talið eigandi í þinglýsingabók. Munu þá allir félagar þurfa að standa að afsali, nema gilt umboð liggja fyrir til tiltekns manns, er undirritað hefur skjal, til útgáfu þess. Ef félag er skrásett í firmaskrá, kann hún þó að segja til um, hver geti skuldbundið félagið að öðru leyti. Þótt félagsmaður A, setji annan mann í sinn stað í félaginu, þá er slíkur gerningur ekki háður þinglýsingu, enda þótt hinn nýi félagsmaður öðlist hlutdeild í félagseigninni með gerningi þessum. Ef félag, sem starfar að öðru en að afla félagsmönnum sínum fjárgróða, svo sem íþróttafélag, menningarfélag, bókmenntafélag eða fræðifélag á t. d. fasteign, þá er sýnilegt, að stjórn félags er þess yfirleitt ekki umkomin að selja fasteignina á eindæmi sitt, heldur þarf að koma til samþykki almenns félagsfundar, venjulega aðalfundar, eða annarra þeirra aðilja, sem félagssamþykktir segja fyrir um. Ætti dómari að aðgæta þetta, er hann veitir skjali viðtöku. Sjálfsagt mun dómari eiga að kanna það, ef skjal stafar frá ólöggráða manni, og er undirritað af löggráðamanni, hvort löggráðamaður sé bær að gefa út skjal á eindæmi sitt eða hilt sé heldur að samþykki yfir-löggráðanda eða jafnvel dómsmálaráðuneytisins þurfi til að koma.

Um ákvæði 2. og 3. málsgreinar er áður rætt.

Í 4. málsgrein er rætt um dóma, sem fjalla um réttindi yfir fasteignum. Verið getur, að dómsmál varði það gagnert, hver sé eigandi fasteignarinnar. Ljóst er þá, að málinu verður að beina gegn þeim, sem er þinglýstur eigandi að eign (auk annars manns eftir atvikum), og er ekki unnt að fá dómi þinglýst, nema þessa sé gætt. Samkv. 28. gr. frv. er heimilt að þinglýsa stefnu í slíku máli eða útdrætti úr henni, og er það til öryggis fyrir stefnanda máls. Eignarréttur sá, sem stefnandi telur sér, getur vitaskuld verið reistur á mismunandi atvikum, svo sem því, að honum hafi verið seld eignin og hafi fullnægt öllum skilmálum eða hann hafi hefðað eignina. Enn fremur getur verið um hreinan eignardóm að tefla, sbr. 220. gr. I. nr. 85/1936. Þá gætu landamerkjja- og lóðamerkjadómarar, einnig komið hér til greina, svo og dómur, er varða óbein eignarréttindi yfir fasteign, svo sem umferðarrétt, veðrétt, ítaksrétt margskonar o. s. frv.

Á það skal bent, að 24. gr. hefur ekki sérstakt ákvæði um eignarnámssgerð. Hún hvílir ekki á löggerningi, og á 1. málsg. 24. gr. því ekki við um hana. Eignarnámssgerð þarf að beina þeim, sem heimild hefur til eignar samkv. þinglýsingabók eða samþykkt hefur, að hún heinist gegn sér.

Hafa ber í huga ákvæði 25. gr., er 24. gr. frv. er beitt.

Um 25. gr.

Ljóst er, að sá maki, sem greindur er í þinglýsingabók sem eigandi, er réttur heimildarmaður, nema bæði hjón séu þar taldir eigendur. Ef talið er, að eignarréttur hafi horfið frá öðrum maka til hins, verður að færa sérstakar sönnur á, að svo hafi orðið með löggiltum hætti, og einnig verður að skrá kaupmála eða þinglýsa afsali, nema hvorutveggja sé. Dómara ber ekki að kanna hvort samþykki maka til afhendingar á eign, sbr. 20. gr. I. 20/1923 liggja fyrir, og þótt honum sé um

það kunnugt, að samþykki skorti, þá getur hann ekki látið það standa fyrir þinglýsingu skjals.

2. málsg. Hér er kveðið á um það, hvaða gögn séu fullnægjandi til þinglýsingar um yfirfærslu eignarréttar, er erfingjar skipta búi einkaskiptum eða maki situr í óskiptu búi. Í þessum tilvikum er ekki hvikað frá kröfunni í 3. málsg. 24. gr. um, að hinn látni hafi verið þinglýstur eigandi.

3. málsg. Það er efni hennar að leggja uppboðsráðanda eða skiptaráðanda á herðar að hlutast til um að uppboðs eða skipta sé getið í þinglýsingabók, og enn fremur er mælt fyrir um gjöld af þessu tilefni.

Um 26. gr.

Í þessari grein er m. a. kveðið á um tengslin milli eignarréttar að landi og eignarréttar að byggingum, er á landi standa, sbr. 1. og 3. málsg. Í 2. málsg. er nánast kveðið á um framkvæmdaratriði.

1. málsg. er raunverulega aðeins staðfesting á reglum, sem ætla verður, að nú gildi. Það ber alloft við, að bygging sé reist á landi, án þess að húsbýggjandi hafi tryggt sér nokkurn rétt yfir landinu. Samkv. 1. málsg. er það þá landeigandi (eða erfðafestuhafi, ef því er að skipta sbr. 3. málsg.) sem talinn er hafa þinglýsta heimild til eignar. Er miklum örðugleikum bundið fyrir húsbýggjanda eða þá, sem leiða rétt sinn frá honum að koma við þinglýsingu á réttindum yfir eigninni en ákvæði 51. gr. 3. málsg. frv. geta þó komið hér að haldi.

Í 38. gr. dönsku þinglýsingalaganna er gert ráð fyrir, að réttindi yfir efni-vöru, sem skeyta á við fasteign sé ekki unnt að stofna og hafi þau ekki gildi, þótt þeim sé þinglýst. Ekki þykir ástæða til að lögfesta slíkt ákvæði, enda hefur ákvæði dönsku laganna sætt nokkurri gagnrýni upp á síðkastið. Ekki ætti að vera útilokað eftir frv. þessu að þinglýsa slíkum réttindum og afla þeim lögverndar með því.

Ýmis flókin tilvik geta borið að höndum út af réttindum í landi og yfir byggingum eða öðrum mannvirkjum hæði samkv. 1. og 3. málsg., en ekki er unnt að víkja að þeim hér, og vísast til lögfræðiritra um slík efni.

Um 27. gr.

1. málsg. á við það, að skjal hafi verið fært ranglega í þinglýsingabók, t.d. á blað rangrar eignar í bók eða útdráttur úr skjali er efnislega rangur eða ófullnægjandi. Hins vegar á ákvæðið ekki við um ágalla, sem kunna að vera á skjali því, sem þinglýst er. Ef dómari kemst að raun um að skjal, sem vísa skyldi frá þinglýsingu, hefur verið þinglýst, þá er ekki gerlegt að vísa skjalinu frá þinglýsingu á þessu stigi, heldur er dómara þá unnt að gera athugasemd um þetta efni í þinglýsingabók. Vera má, t.d., að útgefanda afsals hafi skort þinglýsta heimild til eignar, en skjal hefur allt að einu verið tekið til þinglýsingar. Ber dómara þá að gera athugasemd um þetta í þinglýsingabók, þegar er mistök þessi verða honum kunn. Sama er, ef dómari kemst að því, að skjal hefur verið gefið út af ólöggráða manni án atþeina lögráðenda. Nú er slík athugasemd gerð við eignarheimild, og nýtur þá aðili sá, sem skjal lýtur að, ekki fullnægjandi eignarheimildar upp frá því. Skjöl frá honum eru ekki tæk til þinglýsingar. Dómara ber hins vegar að skýra honum frá þessu, svo að hann geti gert ráðstafanir til að bæta úr annmörkum, ef því er að skipta. Samkv. 1. málsg. greinarinnar ber dómara og að skýra aðilum, sem kunna að hafa hlotið rangar upplýsingar um eign sakir mistaka, frá málavöxtum. Vera má, að grandlaus aðili hafi fengið réttindi í trausti þess, að þinglýsingabók greindi rétt frá skjali, og koma þá til greina ákvæði 18., 33. og 49. gr. frv.

Vera má, að dómari treysti sér ekki til að leiðrétta færslu í fasteignabók, er aðili staðhæfir, að sé röng og horfi sér til réttarspjalla. Til er t.d., að aðili staðhæfi, að skjal sé ógilt, sakir þess að beitt hafi verið fölsun eða ofbeldi við útgáfu þess, svo að nokkur dæmi séu nefnd. Nú er hugsanlegt, að dómari telji aðila ekki hafa fært fullnægjandi sönnur á staðhæfingu sína, og fellst hann þá ekki á að

leiðréttu færslu samkv. 1. málsgr. Verður aðili þá að búa mál á hendur dómara. Ef tiltekinn þriðji maður ber brögður á kröfur aðila t. d. um það, að kvöð hafi verið máð ranglega þá kann að vera nauðsynlegt að fá dómsúrlausn um ágreining þessara manna, og verður þá kröfu ekki sinnt, fyrr en slíkur dómur liggur fyrir.

Þegar svo stendur á, sem hér segir, getur það verið brýnt hagsmunamál fyrir mann, að getið sé kröfu hans um leiðréttingu í þinglýsingabók. Er dómara heimilt að fallast á tilmæli manns um þetta, í fyrsta lagi, ef hann færir veigamikil rök fyrir staðhæfingu sinni að mati dómara eða í öðru lagi setur tryggingu eftir því, sem dómari kveður á um. Úrlausn dómara um þessa kröfu sætir kæru samkv. 3. gr. frv. Er gert ráð fyrir, að dómari setji manni frest í þessu skyni, og ber þá að má athugasemd, ef aðila tekst ekki að færa sönnur á mál sitt innan hins mæltu frests. Ef aðila auðnast að sanna staðhæfingu sína innan frestsins, ber dómara að framkvæma leiðréttingu þegar í stað.

Um 28. gr.

Ef stofnað er til dómsmáls út af réttindum yfir eign, annaðhvort á hinum beina eignarrétti eða óbeinum eignarréttindum, er það ljóst, að stefnanda getur varðað miklu að fá þinglýst úrdrætti úr stefnu, og eiga hér við sömu rök og í sambandi við 2. málsgr. 27. gr. Þegar svo hagar til, getur dómari samkv. 1. málsgr. 28. gr. ákveðið að þinglýsa megi stefnu eða úrdrætti úr henni. Dómara mundi ekki rétt að ákveða þetta, nema aðstæður væru svipaðar því, sem 2. málsgr. 27. gr. gerir ráð fyrir. Dómari ræður því, hverju úr stefnu skuli þinglýst eða hvort þinglýsa skuli stefnu í heild sinni. Synjun dómara má kæra til Hæstaréttar, en ekki ákvörðun hans um að þinglýsa skuli stefnu eða úrdrætti úr henni.

2. málsgr. gefur ekki tilefni til athugasemda.

Um 29. gr.

Efni þessarar greinar er í samræmi við gildandi rétt.

Um ákvörðun á hugtakinu grandleysi er rétt í 19. gr. frv., og er efni 29. gr. frv. rétt í athugasemdum við þá grein.

Í 29. gr. er það áskilið, að réttindum yfir fasteign skuli þinglýsa, svo að þau haldi gildi gegn grandlausum viðsemjendum þess aðila, sem þinglýsta heimild hefur að eign, svo og gegn skuldheimtumönnnum hans. Er það meginregla, að öll réttindi yfir fasteignum, hversu sem til þeirra er stofnað, séu háð þinglýsingu. Gildir þetta jafnt um sammingsbundin réttindi sem um réttindi, er stafa frá skuldasókn skuldheimtumanna. Mismunur er hins vegar sá milli þessara tveggja flokka rétt-hafa, að sammingsaðilinn verður að vera grandlaus um hinn óþinglýsta rétt, er hann öðlaðist rétt sinn, en það skilyrði er ekki sett um skuldheimtumennina.

Í 2. málsgr. 29. gr. er það áréttað, að forsenda fyrir því, að grandlaus rétthafi samkvæmt samningi útrými eldra, óþinglýstum rétti sé sú, að hann (yngri rétthafi) þinglýsi sjálfur sínum rétti, ef hann er háður þinglýsingu.

Í 30.—32. gr. frv. eru síðan ákvæði, er fela í sér frávik frá meginreglu 1. málsgr. 29. gr. Eru þar nokkur réttindi undanþegin þinglýsingu, þ. e. framsal veðbréfs eða annars konar yfirfærsla á rétti til þess, sbr. 30. gr., afnotaréttindi, sem ekki eru ýkja langvinn, sbr. 31. gr. og lögveðsréttindi, sbr. 32. gr.

Um 30. gr.

Í þessari grein eru tvö konar tilvik þegin undan þinglýsingu, annars vegar aðilaskipti að veðbréfi (eignaryfirfærsla) og hins vegar veðsetning á veðbréfi að nokkru leyti.

Aðilaskiptin, sem að er vikið í fyrri málslið greinarinnar, geti ýmist stuðst við löggerning eða önnur réttaratvik, svo sem aðför. Sjálf veðréttindin, sem hér eru höfð í huga, geta og átt rót sína að rekja til sammings eða annarra atvika, svo sem aðfarar.

Um veðsetningu er sett sú regla í síðara málslið greinarinnar, að þinglýsingar sé ekki þörf, ef bréf sé sett að handveði, en endranær er stofnun veðréttar háð þinglýsingu, og skiptir þá ekki máli, með hvaða hætti stofnað er til veðréttarins, svo sem með samningi (sjálfsvörsluveð) eða fyrir aðför.

Um 31. gr.

Reglurnar um þinglýsingu á afnotasamningum eru naumast fullskýrar eftir gildandi rétti, og eru þær ólögfestar. Talið hefur verið, að réttarvernd slíkra samninga sé óháð þinglýsingu ef um venjulega samninga er að tefla, þ. e. ef samningur geymir ekki nein sérstæð eða óvenjuleg samningskjör og er ekki gerður til langs tíma eða unnt er að slíta honum með uppsögn miðað við venjulega fardaga (sbr. hins vegar afnotasamninga með sérstæðu efni, hrd. XXVI/39.) Þar sem afnotasamningar eru mjög tíðkanlegir og mikilvægir í viðskiptum manna á milli, þykir rétt að leggja til, að lögfestar verði reglur um þinglýsingu þeirra. Við mat á efni slíks ákvæðis er á það að líta, að reglur gildandi laga eru næsta óákveðnar og teygjanlegar. Er þarflegt að setja skýrari reglur um þetta efni, og er þar full ástæða til að gera greinarmun á íbúðarhúsnæði og atvinnuhúsnæði, svo sem lagt er til að gert verði, sbr. 1. tölulið greinarinnar, sem fjallar um íbúðarhúsnæði, og 2. tölulið, sem varðar atvinnuhúsnæði.

Samkvæmt 1. tölulið er afnotasamningur um íbúðarhúsnæði ekki háður þinglýsingu, ef afnotatíminn er 12 mánuðir hið lengsta. Þótt afnotatíminn sé lengri, þá ber það að sama brunni, ef unnt er að segja upp samningi með fyrirvara, sem eigi er lengri en 3 mánuðir, miðað við venjulega fardaga. Þar sem rætt er um íbúðarhúsnæði í 1. tölulið, er átt við íbúðir, en ekki einstök herbergi. Samningar um þau eru yfirleitt ekki háðir þinglýsingu, að því er til réttarverndar tekur.

Samkv. 2. tölulið er afnotasamningur um atvinnuhúsnæði eigi háður þinglýsingu, ef afnotatími fer ekki fram úr 2 árum eða unnt er að segja upp samningi með fyrirvara, sem eigi sé lengri en 6 mánuðir, þótt afnotatími sé lengri en 2 ár. Hér er það ekki áskilið, eins og í 1. tölulið, að uppsagnarfrestur sé einskorðaður við tiltekna fardaga. Um mat á því, hvort húsnæði sé atvinnuhúsnæði má vísa til hrd. XXV/367.

Ábúðarsamningar eru undanþegnir þinglýsingu samkv. 2. málsg. án tillits til lengdar afnotatíma.

Í 3. málsg. er rætt um fyrirfram greidda leigu og lækkun á leigu frá því, er segir í þinglýstum samningi. Er lagt til, að fyrirframgreiðsla á leigu sé háð þinglýsingu, ef greiðslan miðast við meira en eitt ár fram í tímann. Ef getið er um fyrirframgreiðslu á leigu í þinglýstum leigusamningi, t. d. svo að leigusala sé áskilið að ganga eftir slíkri leigu, mun ekki þörf á þinglýsingu, því að þá vinnst viðsemjanda færi á að kynna sér, hver framkvæmd samnings hefur orðið. Ef leigufjárhæð er greind í þinglýstum afnotasamningi, og síðan semst milli aðilja um lækkun hennar, þá er sá samningur háður þinglýsingu. Hins vegar er ekki getið um breytingar á öðrum greiðsluskilmálum um leigu, svo sem um gjalddaga á leigu.

Ákvæði 31. gr. taka ekki eingöngu til stofnunar afnotaréttinda, heldur varða þau einnig framsal á slíkum réttindum, svo sem framleigu húsnæðis. Væntanlega myndi þetta einnig gilda um veðsetningu á afnotaréttindum, eftir því sem við getur átt, þótt ekki sé vikið sérstaklega að þeim atriðum.

Um 32. gr.

Eftir gildandi réttarreglum, sem að sönnu eru ólögfestar, verður að telja, að réttindi, sem hefðuð eru, séu óháð þinglýsingu, að því er lögvernd varðar, og sama er um lögveðréttindi og réttindi samkvæmt eignarnámsgerð. Brýn ástæða er til að taka þessar réttarreglur til endurmats í frv. þessu.

1. Lögveðréttindi. Samkvæmt dönsku þinglýsingalögunum eru lögveðréttindi háð þinglýsingu, en þau eru það hins vegar ekki samkvæmt norsku lögunum. Lög-

veðréttur fylgir ýmsum kröfum hins opinbera út af sköttum og gjöldum. Lögveðréttur getur raunar sprottið út af skiptum einstaklinga, einkum út af því, er eign tiltekins manns er að ólögum skeytt við eign annars, sbr. í því sambandi hrd. XX. bls. 410—411. Ljóst er, að talsvert brotamikið er að láta þinglýsa lögveðréttindum, og myndi það auka til muna störf þinglýsingardómara og raunar einnig störf innheimtumanna opinberra gjalda. Á hinn bóginn er það svo langoftast, en þó að vísu ekki ávallt, að það er alkunna, hvaða kröfum fylgi lögveðréttur, og er mönnum, 'er skipti eiga við eiganda fasteignar, oftast í lófa lagið að ganga úr skugga um það, hvort slíkar kröfur hvíli á eign. Ekki verður því almennt talið, að það höggvi mikið skarð í viðskiptaöryggið, þótt lögvernd lögveðréttinda sé óháð þinglýsingu, og er ekki kunnugt, að tilhögun gildandi laga hafi sætt gagnrýni. Rétt er að benda á, að sum lög árétta það sérstaklega, að þinglýsing lögveðréttinda sé óþörf, sbr. t. d. l. 38/1940, 3. gr. i. f. Hins vegar eru dæmi þess, að boðin sé þinglýsing í einstökum lögum um lögveðréttindi, sbr. t. d. l. 3/1878, 62. gr., l. 56/1933, 2. gr., l. 77/1936, 2. gr. og l. 80/1947, 44. gr.

Rétt þykir að drepa á það, að við samningu frv. hefur það mjög verið hugleitt að áskilja þinglýsingu á lögveðréttindum, þegar 2 ár eru liðin frá eindaga þeirrar kröfu, sem lögveðsrétturinn fylgir. Um lögveð í lausafjármunum er það meginregla í lögum, að tímagildi þeirra er ekki sett nein mörk, sbr. þó t. d. l. 58/1970, 2. gr. Um hin almennu lögveð, sem svo eru nefnd, gegnir yfirléitt sama máli, en þó er þess að geta, að þinglýsing er áskilin í þeim tveimur tilvikum, þar sem þau hafa einna mest gildi, þ. e. samkv. 62. gr. skiptalaga 3/1878 og samkv. 44. gr. l. 80/1947.

Um lögveð í skipum er það ekki einn veg, hver tímamörk sett eru kröfum, sem lögveðréttur fylgir. Stundum er lögveðrétturinn tímabundinn, sbr. t. d. l. 47/1967, 7. gr., (2 ár frá gjaddaga), sjá og 232. gr. siglingalaga 66/1963 (hámarkstími 1 ár), kröfur eftir 17. gr. sigll. (1 ár), l. 10/1946, 3. gr. (2 ár frá gjalddaga) og l. 45/1973, 12. gr. (2 ár án tilgreiningar á upphafstímamarki). Að jafnaði er þó ekki getið tímamarka, sbr. t. d. l. 42/1926, 26. gr. og 30. gr., l. 19/1973, 7. gr., l. 53/1970, 25. gr., l. 82/1969, 33. og 34. gr., l. 75/1917, 4. gr., tsk. 12. febr. 1872, 6. gr. Skoðun á þessum ákvæðum leiðir í ljós, að það er nánast hending, hvort lögveðréttindum eru sett tímamörk, og myndi áskilnaður um þinglýsingu réttinda eftir 2 ár skapa nokkurt jafnræði milli þessara réttinda, auk þess sem það stuðlar væntanlega að skjótri innheimtu þeirra gjalda, sem tryggð eru með lögveðrétti. Eins og fyrr greinir, er þó ekki tekin upp tillaga um slíka tilhögun í frv. þetta.

2. Eignarnámsgerðir. Þess er fyrr getið, að réttindi, sem fengin eru með eignarnámi, séu ekki háð þinglýsingu. Ef þinglýstur eigandi ráðstafar eign með afsalsgerningi eftir að eignarnám hefur átt sér stað, verður afsalshafi að hlíta þeirri viðbáru eignarnema, að réttindi þau, sem stoð eiga í eignarnámi, gangi framar hinum samningsbundnu réttindum, þótt eignarnámsgerð hafi ekki verið þinglýst. Þetta getur leitt til ósanngjarnra málaloka. Því er það, að bæði dönsk og norsk þinglýsingarlög áskilja, að eignarnám sé háð þinglýsingu. Eignarnemi verður að þinglýsa eignarnámi fyrr eða síðar, til þess að afla sér formlegrar þinglýstrar heimildar, og ákvæði frv. ýta undir það, að aðili hraði þinglýsingu gerðarinnar, en í sjálfu sér er það keppikefli, að aðiljaskiptanna sé sem fyrst getið í þinglýsingarþókum.

Eftir að sá aðili, sem nýtur eignarnámsheimildar, hefur tekið ákvörðun um að neyta hennar um tiltekna eign, getur liðið alllangur tími, uns eignarnámi er hrundið í framkvæmd. Getur það þá verið hagsmunamál fyrir eignarnema að fá þinglýst á eign yfirlýsingu, þar sem lýst sé hinu fyrirhugaða eignarnámi. Í 32. gr. er ekki veitt heimild til að þinglýsa slíkum fyrirætlunum né öðrum frumaðgerðum í sambandi við eignarnám — Það er eignarnámsgerðin í fullri mynd og hún ein, sem getur verið grundvöllur þinglýsingar, — og rétt er að geta þess, að eigandi þarf ekki að þola þinglýsingu á eignarnámsgerð á eign sinni, fyrr en hætur eru greiddar.

Í 32. gr. er það fólgið, að þinglýsingar sé þörf bæði gagnvart grandlausum viðsemjendum eiganda þeirrar eignar, sem tekin er eignarnámi, svo og gagnvart skuldheimtumönnum hans, sbr. meginregluna í 29. gr. 1. málsg. frv.

3. Réttindi, sem fengin eru fyrir hefð. Eins og kunnugt er, kveður allmikið að því hér á landi, að réttindi yfir fasteignum stofnist fyrir hefð. Örðugt er fyrir þá, er semja við eiganda fasteignar, að sjá við því, að tilteknir menn hafi öðlast réttindi yfir eign fyrir hefð. Lánastofnanir láta t. d. eiganda í té fé gegn tryggingu í fasteign, en síðan kemur það upp, að aðrir menn hafa öðlast veigamikil réttindi yfir hluta af eign fyrir hefð, en þessa er þó að engu getið í þinglýsingabók. Hér mundi það bæta að nokkru úr skák, ef áskilin væri þinglýsing hefðaðra réttinda.

Grundvöllur undir þinglýsingu á hefðuðum réttindum getur annað hvort verið yfirlýsing frá eiganda þeirrar fasteignar, sem hefðin lýtur að, eða dómur, þar sem viðurkennt er, að réttindi hafi stofnast yfir tiltekinni eign með hefð. Ef til dómsmáls er stofnað, þar sem krafist er viðurkenningar á því, að réttindi hafi stofnast yfir tiltekinni eign fyrir hefð, er unnt að þinglýsa til bráðabirgða stefnu í því máli, ef ákvæðum 1. málsg. 28. gr. frv. er fullnægt.

Um 33. gr.

Áreiðanleiki þinglýsingabóka veltur ekki síst á því, að þeim, sem semja við eigendur fasteigna, sé óhætt að treysta því, að þau réttindi, sem skráð eru í þinglýsingabækur, séu gild. Afsal er t. d. fært í þinglýsingabók, og skapar það afsalshafa, A, eignarheimild. Afsalandi B telur, að t. d. svik eða brostnar forsendur séu fyrir hendi, og leiði til þess, að afsalið sé ógilt og óskuldbindandi fyrir sig. Nú hefur C samið við A sem eiganda eignarinnar samkv. þinglýsingabók. Ef C, sem hvorki veit né má vita um framangreindan agnúa á afsali B til A, ætti að láta af rétti sínum þess vegna, myndi það leiða til mikils öryggisleysis í öllum viðskiptum. Grundvöllur myndi þá hrynja undan mörgum réttindum, og gæti slíkt haft viðtækar afleiðingar aftur í tímann. Í 33. gr., er því lagt til, að grandleysi þess, er semur við þinglýstan eiganda fasteignar, um annmarka á eignarheimild hans, valdi því, að hann þurfi ekki að sæta þeirri viðbáru, að afsal sé ógilt. Þinglýsingin hefur ekki í sjálfu sér þau réttaráhrif, að ógilt heimildarskjal verði gilt. Ef svikum hefur t. d. verið heitt til þess að fá eiganda til að gefa út afsal fyrir eign sinni, þá er afsalanda allt að einu unnt að höfða mál gegn kaupanda (afsalshafa) til ógildingar kaupunum. Í 33. gr. frv. felst það hins vegar, að maður, sem er grandlaus og hefur lánað hinum þinglýsta afsalshafa (A) fé og tekið veð í eigninni, þarf ekki að þoka, þótt seljandi (B) fái dóm fyrir því, að afsalið til A sé ógilt. Ákvæði þessarar greinar rétta hér hlut grandlausra viðsemjanda, en þær koma á hinn bóginn ekki skuldheimtumönnum afsalshafa að haldi almennt, þótt þeir hafi t. d. gert fjárnám í eign, áður en dómur sá gekk, er kvað á um ógildi afsalsins, og er það í samræmi við traustfangsreglur yfirleitt.

Reglan um að grandlausum viðsemjendum sé rétt að treysta gildi þinglýstra heimildarskjala, er ekki algild. Samkvæmt 2. málsg. glatar afsalandi ekki mótbárum, er lúta að því, að afsalsskjal sé falsað, fengið með beitingu nauðungar, er rúmast innan 28. gr. samningalaga nr. 7/1936, eða loks að útgefandi sé ólöggráða sakir æsku. Það er sameiginlegt þessum undantekningartilvikum, að grandleysi viðsemjanda eyðir ekki annmörkum samkv. almennum reglum um fjármálasamninga. Rétt er að benda á það, að ákvæðið á aðeins við þann lögræðisskort, sem stafar af æsku útgefanda skjals, en hins vegar ekki við ef útgefandi er sviptur lögræði. Stendur þetta í sambandi við þá reglu lögræðislaganna, að réttaráhrif lögræðissviptingar eru yfirleitt háð skráningu, birtingu og stundum þinglýsingu, og þykir rétt að láta ákvæði lögræðislaganna gilda óbreytt áfram um þetta efni.

Eins og rakið hefur verið hér að framan, stefna ýmis ákvæði frv. að því að draga úr hættu á því, að skjöl, sem haldin eru þeim annmörkum, sem greinir í 2.

málsgr. 33. gr. frv., nái þinglýsingu, sbr. einkum ákvæði 22. gr. frv., svo og ákvæðin um rannsóknarskyldu dómara almennt og um birtingu skrár um þinglýst skjöl.

Ljóst er, að þeim, er treyst hefur gildi slíkra gerninga, sem falla undir ákvæði 33. gr. 2. málsgr., tjóar ekki að bera fyrir sig áreiðanleik þinglýsingabóka, heldur hljóta þeir að vikja fyrir rétti þess, er sætt hefur misferlinu (þ. e. fyrri eiganda). En þessir aðiljar, sem verða af rétti sínum að öllu eða nokkru, eiga hins vegar bótarétt eftir 49. gr. frv., að fullnægðum þeim skilyrðum, er þar getur.

33. gr. frv. 1. og 2. málsgr. taka aðeins til heimildarskilríkja. Eigandi fasteignar þarf að sjálfsögðu ekki að sæta fölsuðu veðbréfi, sem þinglýst er á eign hans. Þótt veðhafinn sé grandlaus um fölsunina, þá á hann ekki bótarétt á hendur ríkissjóði, frekar en t. d. maður, sem veitir viðtöku fölsuðum víxli, grunlaus um fölsunina. Aðstaðan er hér öll önnur, ef heimildarskjalið sjálft er gallað, og sá, sem nýtur heimildar samkv. hinu falsaða eignarskilríki, gefur út veðskuldabréfið. Grandleysi veðhafans eða handhafa veðbréfs má þá að nokkru rekja til þess, er greinir í þinglýsingabók um réttindi yfir eigninni.

Í 1. málsgr. 33. gr. er talað um, að samningur sá, er þar er fjallað um, stafi frá þinglýstum eiganda. Þetta ákvæði á einnig við um skjal, er stafar frá þinglýstum erfðafestuhafa eða réthafa samkvæmt lóðarleigusamningi, og er þá hið sama um ákvæði 2. málsgr. að segja.

Ákvæði 3. málsgr. greiðir úr því, hversu fari, ef þinglýst skjal er haldið annmarka, er varðað getur ógildi, en svo fer, að annmarkinn eyðist síðar. Er þá reglan sú samkv. þessari málsgr. að ekki er þörf á nýrri þinglýsingu. Við þessa aðstöðu hefur þinglýsingin þó ekki afturvirk áhrif, þar sem áhrif þinglýsingar koma ekki til greina, fyrr en annmarkanum léttir, en það getur einkum orðið fyrir það, að útgefandi skjals viðurkennir gildi skjalsins fyrir sig. Þegar svo hagar til, er það í raun réttari staðfesting útgefanda á gildi skjals, en ekki þinglýsingin, sem stofnar til réttarins. Hér yrði það hins vegar brotamikið úr hófi að áskilja nýja þinglýsingu að stofni til, en við ósanngjarnri niðurstöðu má hér sjá með því fyrirmæli, að réttaráhrif þinglýsingar — og þá einkum forgangsáhrif þinglýsingar — verði ekki virk, fyrr en ógildisannmarkinn eyðist. Réthafi á að sjálfsögðu sönnunarbyrði um, að annmarki sé ekki lengur fyrir hendi. Því verður að vísu ekki neitað, að hér kann að vera nokkur hættu á sýndar-staðfestingu sammings af hendi fasteignareiganda, en þar á móti kemur það, að tilvik þessi eru mjög fátíð, svo að ástæða er til að velja þá tilhögun, sem brotaminnst er.

Um 34. gr.

Í þessari grein eru fyrirmæli um heimildaráhrif þinglýsingar, þ. e. ákvæði um það, að þriðja manni sé yfirleitt rétt að skipta við þinglýstan eiganda, sem raunverulegan eiganda eignar. Ákvæði um eignarheimildir eru í 24.—26. gr. frv., en þau horfa fyrst og fremst að þinglýsingardómara og aðstöðu hans, er honum berst skjal til þinglýsingar. 34. gr. veit hins vegar að þriðja manni og aðstöðu hans, er hann þarf að kanna, hver sé bær um að veita viðtöku ýmsum greiðslum, er varða fasteign o. fl.

Í athugasemdum við 33. gr. frv. var því lýst, að gildisáhrif þinglýstra skjala eru ekki fullkomnlega bundin við þinglýsingabækurnar, því að þess eru dæmi að þriðja manni sé ekki rétt að líta svo á, að þinglýst skjal sé gilt. Heimildaráhrifin horfa öðruvísi við. Í öllum viðskiptum er hin mesta þörf á því, að menn geti staðreynt, við hvaða aðilja sé öruggt að semja um tiltekna fasteign. Þau atvik, sem ráða eiga í því efni, þurfa að vera þessleg, að þau verði skjótkönnuð og því bundin við ytri, formleg auðkenni. Á þetta ekki síst við, þegar nauðsyn ber til skjótra aðgerða, svo sem um viðskiptatilkynningar, uppsagnir og efndir á ýmsum sammingsbundnum greiðslum. Færsla skjals í þinglýsingabók sýnist vera heppilegasti grundvöllurinn undir þessum áhrifum þinglýsingarinnar, þannig að rannsókn á þinglýsingabók ein sér sýni þá, hverjum sé rétt að inna greiðslur eða beina til yfirlýsingum, er eignina varða.

34. gr. fjallar fyrst og fremst um greiðslur til eiganda fasteignar. Leiga verður t. d. greidd til hans, afgjöld og aðrar slíkar greiðslur, svo sem vextir af skuld. Jafnframt er það fólgið í greininni, að t. d. eiganda fasteignar sé rétt að inna af hendi greiðslu, er honum ber að standa skil á, til þess aðilja, sem greindur er réttthafi í þinglýstu skjali. Heimildarákvæði þetta hefur einnig mikið gildi í sambandi við uppsagnir og svipaðar aðgerðir. Í 1. málsg. 34. gr. er það sérstaklega áréttað, að almenna reglan á því aðeins við, að greiðandi viti hvorki né megi vita, að viðtökuheimild hafi horfið á hönd öðrum manni.

Um afborgun af veðskuldabréfi og t. d. uppsögn á slíkri skuld fer eftir sérreglunum um viðskiptabréf, sbr. 2. málsg.

Á heimildaráhrif 34. gr. reynir ekki, fyrr en skjal hefur verið fært í þinglýsingabók, og er það ekki nægilegt í þessu efni, að skjal hafi borist dómara til þinglýsingar.

Greiðslur þær, er 34. gr. tekur til, eða aðgerðir, sem þar er rætt um, þurfa ekki að eiga stoð í þinglýstum samningi, svo að ákvæðið eigi við.

Um 35.—39. gr.

Þinglýstum réttindum er misjafnlega farið, að því er tekur til gildistíma réttindanna. Sumum réttindum er markaður aldur þegar frá upphafi samkv. efni skjals, t. d. þegar þinglýst er afnotasamningi, sem ætlað er að standa 5 ár, eða veðskjali er þinglýst, og þess er getið, að veðskuld skuli borga að fullu innan t. d. 10 ára. Öðrum réttindum er ætlað að standa langan aldur, og eru þau algerlega ótímabundin, svo sem ýmis ítök, afnotaréttindi og jafnvel veðréttindi.

Það er höfuðatriði í þinglýsingalöggjöf allra landa að búa svo um að þinglýsingabækur veiti glögg yfirlit yfir réttindi yfir eignum, þau sem gild eru, en skjölum, sem mæla um brottfallinn réttindi, sé byggt út. Þessu markmiði er að sjálfsögðu unnt að ná, ef aðiljar þeir, sem hér eiga hlut að máli, aflýsa skjölum jafn harðan, eftir því sem þau falla úr gildi. Eru þess dæmi, að aðiljum sé skapað aðhald í þessu efni í þinglýsingalöggjöf með því að bjóða mönnum að viðlagðri refsingu að aflýsa skjölum sínum, sem ekki eru frammar í gildi. Reynslan hefur sýnt, að menn hafa hér á landi ekki næga hirðu á að aflýsa skjölum um gerninga, sem gengnir eru úr gildi. Hefur því verið gripið til þess ráðs hérlendis að setja sérstök lög um afmáningu veðskuldabréfa úr veðmálabókum, þ. e. að fyrirskipa eins konar allsherjarhreinsun á þeim bókum.

Lög þau, sem sett hafa verið hérlendis um afmáningu skjala, eru einskorðuð við veðskjöl. Víst er þó, að ýmis önnur skjöl eru seld undir sömu sök að þessu leyti sem veðskjöl. Er illt að þurfa að burðast með slík skjöl í þinglýsingaskrifstofum von úr viti, og geta ekki losnað við þau úr hinni lírænu þinglýsingastarfsemi.

Setning sérlaga um afmáningu þinglýstra skjala með nokkurra áratuga bili er ekki heppileg. Réttarhafar vita þá ekki fyrirfram, hve langvinn réttaráhrif þinglýsingar séu, og birting á dómstefnum í Lögbirtingablaði getur auðveldlega farið fram hjá mönnum. Lögin bæta og einvörðungu úr gömlum syndum, en girða ekki fyrir nýjar. Hér mun heppilegast að stemma á að ósi, með því að kveða skýrt á í þinglýsingalögum um tímabundið gildi þinglýsingar. Fellur þá réttarvernd þinglýsingar úr gildi án frekari aðgerða, þegar tími sá er liðinn, sem lögin taka til, nema rétti sé þinglýst að nýju, áður en tímabil þetta er úti. Réttarhafar vita þá skil á réttarstöðu sinni frá öndverðu og hafa vitneskju um það, hvenær þeim sé þörf á að efna til endurlýsingar á réttindum sínum, ef því er að skipta. Slík regla er og til mikils hagræðis fyrir þinglýsingardómara. Þegar gildistími þinglýsingar er liðinn, án þess að til endurlýsingar hafi komið, getur dómari umsvifalaust dregið strík yfir bókfærslu skjals í þinglýsingabók og farið með eintak skjalsins svo sem því hefði verið aflýst. Dómari ætti þá árlega, t. d. í lok árs, eða á öðrum tímum, þegar vel hentar, að kanna, hver þinglýst réttindi hefðu glatað gildi tímans vegna.

Í 35. gr. frv. er höfuðákvæðið um tímabundið gildi þinglýsingar. Samkv. upphafi greinarinnar hefur þinglýsing tímabundið gildi, nema hafti eða kvöð sé ætlað að vera ævarandi, en auk þess lúta skjöl, sem marka gildi hafts eða kvaðar ákvæðinn aldur, ekki ákvæði 35. gr., sbr. upphafsákvæði 36. gr. frv. Samkv. almenna ákvæðinu í 35. gr. frv. eyðast áhrif þinglýsingar, þegar 30 ár eru liðin frá því að haftinu var þinglýst, nema því sé endurlýst innan þess tímabils. Í 2. málsg. 36. gr. eru sérreglur um þau skjöl, sem tiltaka lágmarkstíma um gildi skjals, og auk þess eru sérákvæði í 37. gr. um gildi þinglýsingar í sambandi við veðrétt, sem stofnast við réttargerðir. Í 2. málsg. 35. gr. er sett skýringarregla um það, er þinglýst er áritun á áður þinglýst skjöl. Segir í ákvæðinu, að slík þinglýsing framlengi ekki réttaráhrif þinglýsingar, nema áritun þessi feli í sér sérstaka viðurkenningu á tilvist haftsins.

Samkvæmt framangreindum greinum frv. eru það eignarhöft ein, sem verða máð úr þinglýsingabók. Heimildarbréf geta ekki sætt afmáningu samkvæmt þeim, sbr. hins vegar ákvæði 50. gr. frv. og 220. gr. l. 85/1936. Í afsalsskjali eru stundum ákvæði, er fella höft á eign, t. d. stofna ítaksrétt, veðrétt eða áskilja forkaupsrétt. Ákvæði skjalsins um yfirfærslu eignarréttar lýtur ekki reglu 35. gr., en á hinn bóginn á ákvæði þetta við um óbein eignarréttindi, sem getur í afsalsskjali, þótt þau séu greind í því skjali, en ekki sérstöku skuldbindingarskjali öðru. Svipað sjónarmið kemur raunar til greina við aflýsingar. Ef kaupandi og seljandi verða sammála um að rifta kaup og láta kaup ganga til baka, þá tjóar ekki að seljandi kvítti afsalið og fái því aflýst. Seljandi fær ekki þinglýsta eignarheimild með þeim hætti, heldur verður kaupandi að gefa seljanda afsal og fá því þinglýst.

Eins og fyrr greinir, er réttthafa kostur að lýsa haftinu að nýju. Sé það gert áður en frestur sá, sem gildi þinglýsingar er settur, er á enda runninn, hefst nýr frestur, jafn langur hinum fyrsta, frá síðustu þinglýsingu á undan að telja, sbr. 37. gr. 2. málsg., 35. gr. 2. málsg., sbr. 38. gr. 1. málsg. Til afmáningar á hafti getur einnig komið með stoð á ákvæðum XIX. kafla l. 85/1936, 20. gr. l. 14/1905 og samkv. 4. málsg. 39. gr. frv. og 37. gr. l. 57/1949.

Í 35. gr. 1. málsg. frv. er svo til orða tekið, að réttaráhrif þinglýsingar, þau er greinir í 15. gr. frv., falli brott, þegar liðinn sé tími sá, sem greinir í ákvæðinu. Í þessu orðalagi felst það, að réttarvernd sú ein, er samfara er þinglýsingu, fellur niður, en hins vegar haggar þetta ákvæði ekki við gildi kröfunnar sem slíkrar. Ákvæðið raskar t. d. í engu hinum almennu reglum fyrningarlaganna, enda eru ekki rökbundin tengsl með fyrningarfrestum og frestum til endurnýjunar á þinglýsingu. Persónuleg krafa eftir veðskuldabréfi getur t. d. verið fyrnd, þótt áhrif þinglýsingar standi, og hins vegar geta réttaráhrif þinglýsingar hafa eyðst, þótt persónulega krafan sé enn í fullu gildi.

Samkv. ákvæðum frv. falla réttaráhrif þinglýsingar brott, þegar tímaskeið það er á enda, er frv. tekur til um hina einstöku flokka krafna, án þess að réttindum sé endurlýst eða annað það gert, sem rofið getur fresti þessa. Þetta gildir jafnt, þótt dómari hafi ekki enn hafist handa um að má haftið úr þinglýsingabók. Verður að sjálfsögðu að skilja ákvæði 38. gr. 1. málsg. með þetta í huga. Þegar skjali er þinglýst eftir að réttaráhrif þinglýsingar eru brott fallin, verður að sjálfsögðu að meta það sem nýja þinglýsingu að stofni til. Ef sami aðili er þinglýstur heimildarhafi að eign, þegar skjali er þinglýst að nýju, þarf ekki að leita samþykkis hans til þinglýsingar, en þessa er á hinn bóginn þörf, ef nýr aðili hefur þinglýsta heimild að eign, andstætt því sem vera myndi, ef um endurlýsingu væri að tefla innan rétttra fresta samkv. t. d. 35. gr. Forgangsráhrif nýrrar þinglýsingar teljast að sjálfsögðu frá frá afhendingu skjals til þinglýsingar o. s. frv.

Um mistök, sem verða við afmáningu skjals, gilda sömu reglur sem um yfirmáningu þinglýsingardómara endranær. Þinglýsingargildi skjals, sem ranglega er máð, helst að höfuðstefnu. Ef lýst er nýju hafti eftir afmáningu skjals, hlýtur það að þoka fyrir rétti þeim, er ranglega var máður, en tjónþoli á þá bótarétt eftir atvikum

samkv. 49. gr. frv. Samkv. 18. gr. frv. getur þó svo farið, að réttur sá, sem máður var, þoki, en rétthafi að þeim rétti hljóti hins vegar bætur.

Í sambandi við ákvæði 35.—38. gr. verður að taka sérstaklega afstöðu til þess, hvornig fara eigi um gildistöku þessara ákvæða. Þar vegast á tvö sjónarmið. Annars vegar er það óneitanlega hagsmunamál almenn, að ákvæði þessi taki sem fyrst gildi. Á hinn bóginn verður hér að hafa í huga hagsmuni eldri rétthafa, er fengið hafa rétti sínum þinglýst.

Í 52. gr. frv. er sérstaklega kveðið á um gildistöku ákvæðanna í 35. og 37. gr. frv. Er þar gert ráð fyrir því, að ákvæði þessi komi ekki þegar í stað til framkvæmda og ekki fyrr en fimm eða eftir atvikum sjö árum eftir gildistöku laganna að öðru leyti. Regla sú, sem hér er lagt til, að lögfest verði, er svipuð reglunni í norska þinglýsingafrumvarpinu frá 1935.

Í 52. gr. 3. málsg. er þinglýsingardómurum lögð sú skylda á herðar að kanna grandgæfilega á næstu fimm árum eftir gildistöku laganna þinglýsingabækur til úrlausnar um réttindi, sem kunna að hafa glatað gildi sínu. Þarf ekki að bíða þess, að fimm eða sjö ár (sbr. 1. og 2. málsg. 52. gr.) líði frá gildistöku laganna til þess að hefjast handa um þessa endurskoðun, enda er augljóst, að ýmissa skjala er nú getið í þinglýsingabókum, sem með öllu hafa glatað gildi sínu. Þarf hér að gæta ákvæðanna í 1. og 2. málsg. 38. gr., þegar til afmáningar kemur. Er höfuðþörf á því, að slík allsherjarhreinsun fari fram, og nauðsynlegt að fylgst verði betur með því en áður, að dómendur framkvæmi þessa rannsókn til hlítar.

Um 35. gr.

Greinin fjallar um brottfall þeirra réttaráhrifa, sem þinglýsing veitir, þegar um þinglýst höft eða kvaðir er að ræða, sem ekki er ætlað að vera ævarandi, svo sem fyrr greinir. Í þessari grein koma fram meginreglurnar um þetta efni, og ber að skýra greinarnar hér á eftir með hliðsjón af meginreglum hennar.

Höft þau, sem hlíta ákvæðum greinarinnar, eru fyrst og fremst veðréttindi, enda sjaldgæft, að þeim sé ætlað að vera ævarandi. Leigusamningar verða og máðir, ef þeir eru háðir uppsögn af hendi annars hvors aðiljans. Kaupsamningur, sem háður er öðrum skilyrðum en uppgjöri og greiðslu kaupverðs, ber að færa í haftadálk, og geta þeir út af fyrir sig verið háðir afmáningu, þótt að líkindum komi sjaldan til þess að þeir verði máðir samkv. ákvæðum þessa frv. Forkaupsréttur innlausnarréttur) myndi hins vegar tæpast vera háður afmáningu eftir greininni. Þegar forkaupsréttarins hefur verið neytt, myndi skjal um forkaupsrétt að jafnaði hafa lokið ætlunarverki sínu, og væri þá unnt að má það samkv. ákvæðum 38. gr. 1. málsg. Hliðstæðu gegnir, ef skjal tilgreinir forkaupsréttarhafa og einskorðar forkaupsréttinn við hann persónulega. Þegar hann hefur látist, er yfirleitt heimilt að má þetta skjal samkv. ákvæðum 38. gr. 1. málsg. Ítök myndu stundum vera ævarandi og sama er um sum afnotaréttindi.

35. gr. varðar ekki einungis höft á sjálfum eignarréttinum að eign, heldur og höft á afnotarétti og öðrum óbeinum eignarréttindum yfir eigninni.

Eins og fyrr greinir, er unnt að slíta 30 ára fresti þeim, sem mælt er um í greininni, með því að þinglýsa réttindum að nýju innan þess frests. Hefst þá nýr frestur jafn langur hinum fyrri, að því er tekur til réttaráhrifa þinglýsingar.

Samkv. 2. málsg. slítur áritun á þinglýst skjal ekki fresti eftir 35. gr. 1. málsg., nema áritun feli í sér sérstaka viðurkenningu á tilvist haftsins. Sú skýringarregla er látin uppi, að í hækkun á fjárhæð veðskuldabréfs felist slík viðurkenning. Áritanir á bréf um annars konar breytingar á efni bréfs myndu yfirleitt ekki fela í sér viðurkenningu á hafti, svo sem áritun um fjárhæð vaxta, nýir skilmálar um afborganir, ákvæði um nýja gjalddaga o. s. frv.

Áritun á skjal um, að veðbréf taki til annarra eigna til viðbótar við þær, sem bréfið tók til í öndverðu, felur í sér nýja veðsetningu að stofni til á eignum þeim, er síðar voru veðsettar. Er því fullljóst, að 30 ára fresturinn um þá veðsetningu

telst frá hinni síðargreindu þinglýsingu, en jafnframt sýnist vera eðlilegast að líta svo á, að í þessu felist einnig viðurkenning á gildi fyrri veðsetningarinnar, svo að hún sé endurnýjuð með þessum aðgerðum, og gildir því einnig í 30 ár frá síðari þinglýsingunni.

Um upphaf fresta samkv. 35. gr. er sett það skýringarákvæði í 38. gr. 4. málsg. að frestur miðist við það, er skjal er fært í þinglýsingabók, þ. e. ekki við afhendingu skjals til dómara. Skjal, sem á að endurlýsa, verður að afhenda dómara svo, að það skuli færa til þinglýsingabókar í síðasta lagi samtímis því, að fresti lauk.

Um endurlýsingu skjals eftir að frest þraut samkv. 35. gr. er rætt hér að framan.

Um 36. gr.

Í 1. málsg. er greind undantekning frá þeirri meginreglu 35. gr., að skjal skuli afmá, þegar 30 ár eru liðin frá þinglýsingu þess, og lýtur undantekningin að því tvennu, er skjal tilgreinir gildistíma sinn eða skjal er bundið við lífstíð rétthafa.

Ef skjal afmarkar ótvírætt það tímaskeið, sem því er ætlað að gilda um, er höfuðreglan sú, að skjal verður afmáð, þegar það tímaskeið er á enda runnið, sbr. 38. gr. 1. málsg., án tillits til reglu 35. gr. 1. málsg. Þegar skjal er bundið við lífstíð rétthafans, er rétt að má það, þegar sönnur eru færðar á andlát rétthafans.

Í 2. málsg. er fjallað um réttindi, sem ekki er ætlað að vera ævarandi, þegar svo er, að lágmarkstími um gildi skjals er tilgreindur. Rétti verður t. d. sagt upp eftir andlát manns eða tilteknu árabili eftir stofnun réttindanna. Við þessa aðstöðu verður reglan sú, að unnt er að má haft eftir 30 ár samkv. ákvæði 1. málsg. 35. gr., en þó með þeim fyrirvara, að 3 ár hljóta ávallt að liða frá lokum lágmarkstímans, sem skjali var ætlað að gilda um. Afnotarétti er t. d. þinglýst, og verður réttinum sagt upp eftir 20 ár. Er þá örugglega hægt að má skjal þetta, þegar 30 ár eru liðin frá þinglýsingu þess samkv. ákvæði 35. gr. 1. málsg., en yfirleitt ekki fyrr, sbr. þó e. t. v. ákvæði 38. gr. 1. málsg., ef þannig stæði á, að uppsagnar hefði sannanlega verið neytt og samningur væri því fallinn niður. Orðinu „aldrei“ í 2. málsg. 36. gr. er ætlað að gefa til kynna, að hér verði að gæta 35. gr. 1. málsg. Ef samningnum yrði ekki sagt upp, fyrr en 30 árum eftir þinglýsingu hans, er ekki unnt að má skjalið, fyrr en 33 ár hafa liðið frá þinglýsingu hans. Til er, að afnotaréttur sé uppsegjanlegur í lífstíð tiltekins manns, en sé háður uppsögn eftir andlát hans. Er þá heimilt að má réttindi 3 árum eftir andlát viðkomandi manns, þó þannig að hann verður yfirleitt ekki máður, fyrr en 30 ár eru liðin frá þinglýsingu hans.

Í 3. málsgrein er sérákvæði um veðskuldabréf. Í slíkum bréfum eru oft ákvæði um, að lánið sé gjaldkræft eftir tiltekinn tíma. En veðrétturinn sjálfur er ekki tíma-bundinn fyrir þá sök. Samkv. ákvæðinu er unnt að má slík skjöl, þegar 5 ár eru liðin frá þinglýstum gjalddaga, en þó aldrei fyrr en 30 ár eru liðin frá gjalddaga samkv. 35. gr. 1. málsg., sbr. þó 38. gr. 1. málsg. Ef þinglýst er áritun á skjalið um nýjan gjalddaga, verður haftið ekki máð, fyrr en 5 ár eru liðin frá þinglýsingu þeirrar áritunar. Þess er getið í athugasemdum við 35. gr., að slík áritun felur ekki í sér viðurkenningu á tilvist haftsins í merkingu 2. málsg. þeirrar greinar.

Oft er veðlánnum svo fyrir komið, að inna skal af höndum föst árgjöld afborgana og vaxta af bréfi. Slík bréf verða ekki máð, fyrr en 5 árum eftir að síðusta afborgun skyldi greidd, en þó ekki fyrr en 30 árum eftir þinglýsingu bréfsins.

Um 37. gr.

Í þessari grein eru sérákvæði um brottfall á réttaráhrifum þinglýsingar við veðréttindi, sem stafa af aðför skuldheimtumanna. Er þar greint á milli fjárnámsgerða og lögtaks og svipaðra réttargerða, svo sem löggeymslu, annars vegar og kyrrsetningargerðar og lögbanns hins vegar. Í fyrra tilvikinu eyðast réttaráhrifin eftir 5 ár frá þinglýsingu, en í síðara tilvikinu, er 2 ár eru liðin frá þinglýsingu.

Samkv. 2. málsg. er unnt að rjúfa þessa fresti með tilkynningu frá rétthafa, áður en frestur er úti, um, að haftið sé eigi niður fallið. Nægir þá að þinglýsa þessari

tilkynningu, en ekki þarf endurlýsingar á skjali. Hefst síðan nýr frestur frá þessari þinglýsingu, og er hann jafn langur frumfresti. Á það ber að benda hér, að samkv. 2. málsg. 52. gr. frv. er lagt til, að lögfest verði sérákvæði um máningu þeirra skjala, sem ræðir um í 3. málsgrein 36. gr. og þinglýst hefur verið fyrir gildistöku þessa frv., ef það nær fram að ganga.

Um þinglýsta kyrrsetningargerð er þess að geta, að samkv. 20. gr. 1. málsg. 1. 18/1949 ber að halda kyrrsetningu til laga innan viku frá lokum gerðarinnar, sbr. þó 22. gr., að því viðlögðu samkv. 1. málsg. 23. gr., að kyrrsetning sé niður fallin. Sama er, ef kyrrsetning er niður felld í staðfestingarmáli, en þá ber að gæta ákvæða 23. gr. 2. málsg. um það, að kyrrsetning standi a. m. k. í 3 vikur frá uppsögu eða birtingu héraðsdóms, er fellir hana úr gildi. Að því er efnisreglur varðar, verður að hafa í huga ákvæði í 19. gr. sömu laga um, að kyrrsetning viki fyrir fjárnámi og fleiri réttargerðum. Að sjálfsgöðu hefur kyrrsetning heldur ekki efnislegu hlutverki að gegna, þegar gerðarþoli hefur gert lögskil. Þegar svo fer, að kyrrsetning hefur glatað gildi sínu efnislega, svo sem hér hefur verið rakið, þá er unnt að má hana annaðhvort eftir ákvæði 38. gr. 1. málsg. eða 39. gr. Gæta ber þó í sambandi við aflýsingu ákvæða 3. málsg. 23. gr. laga nr. 18/1949, þar sem óheimilað er að aflýsa þinglýstri kyrrsetningu án samþykkis gerðarhafa, nema vottorð fógeta komi til um það, að máli hafi eigi verið áfrýjað. Um lögbann gilda hliðstæðar reglur þeim, sem hér hafa verið reifaðar um kyrrsetningu, sbr. 27. gr. 1. 18/1949.

Auk reglna þeirra, sem vikið hefur verið að hér að framan og leitt geta til máningar þinglýsingar um kyrrsetningu, eyðast réttaráhrif kyrrsetningar- og lögbannsgerða tveimur árum eftir að réttargerðin eða dómsúrlausn um gildi hennar var þinglýst samkv. almenna ákvæðinu í 1. málsg. 37. gr. frv., nema þinglýst sé tilkynningu um, að haftið sé eigi fallið niður, sbr. 2. málsg. sömu greinar.

Þótt beiðst sé nauðungaruppboðs á eign fyrir lok 5 ára frestsins samkv. 1. málsg. 37. gr., er nauðsyn á nýrri þinglýsingu fjárnámsgerðar, til þess að forgangsáhrif þinglýsingar riftist ekki, ef uppboðsgerð er ekki lokið fyrir endi 5 ára tímans.

Um 2. málsg. svo og þinglýsingu, sem hafist er handa um að nýju innan loka fresta samkv. 1. málsg. 37. gr., er áður getið.

Um 38. gr.

Greinin leggur dómara þá skyldu á herða að má haft úr fasteignabók að eigin frumkvæði. Þess er fyrr getið, að réttaráhrif þinglýsingar samkv. 15. gr. frv. falla niður, þegar liðnir eru þeir frestir, sem greindir eru í 35.—37. gr. frv. Eru þau fallin brott jafnt fyrir því, þótt dómari hafi ekki í raun og veru máð haftið.

Dómari skal einnig má færslur ex officio, ef rétti er bersýnilega lokið. Á það getur reynt fyrst og fremst, eins og áður getur, þegar réttur er bundinn við lífstíð manns og ljóst er, að aðili er látinn. Þinglýsingardómara mundi oft vera kunnugt um andlátíð sakir þess, að hann gegnir að jafnaði einnig störfum skiptaráðanda. En hér gæti einnig komið til hluttaka einstakra manna, sem óskuðu eftir því, að afmáning færi fram, og færðu sönnur á, að efnisskilyrði þess væru fyrir hendi. Oft væri og unnt að má tímabundin réttindi samkv. þessari heimild, þegar samnings-tími er úti án þess að samningur hafi verið framlengdur. Það er áskilið í greininni að rétti sé „bersýnilega lokið“, og hvetur það orðalag til varfærni í þessum sökum. Að sjálfsgöðu er þessu fullnægt, ef lög kveða beinlínis á um hámarkstíma samnings, sbr. að nokkru 4. tölulið 2. gr. 1. 53/1957.

Kaupsamningar verða oftast bókfærðir sem höft á eignum, sbr. 21. gr. frv. Oft mundi rétt að skýra slíkan samning svo, að hann væri ævarandi í merkingu 35. gr. 1. málsg. frv. og því ekki háður afmáningu samkv. þeirri grein. Þegar afsali er þinglýst, ber hins vegar að má þau ákvæði kaupsamnings, er fjalla um skilmála við yfirfærslu eignarréttar. Ef samningur geymir ákvæði um ítök eða önnur réttindi yfir eign, ber ekki að má þau réttindi fyrir það eitt, að afsal leysir kaupsamning af hólmi.

Forkaupsréttur eða innlausnarréttur verður máður, þegar rétthafi hefur neytt réttar síns og fengið honum þinglýst. Þó er þess að gæta, að t. d. forkaupsréttur getur verið áskilinn mörgum aðilum, og þarf hann ekki að falla brott, þótt einn aðili hafi neytt réttarins. Þegar svo er, skal ekki má færslu um réttinn.

Við getur borið, að rétthafi að óbeinum eignarréttindum yfir eign verði eigandi þeirrar eignar. Óbeinu eignarréttindin geta staðið allt í einu. Samruni aðilda leiðir því ekki alltaf til þes, að má skuli réttindi.

Svo sem hér hefur verið reifað, ber að beita úrræðum 1. málsg. 38. gr. með nokkurri varfærni. Til frekara öryggis er áskilið í lok 1. málsg. að dómari skuli senda rétthafa sérstaka tilkynningu um væntanlega afmáningu, svo að rétthafa sé kostur að varna því, að áhrif þinglýsingar eyðist.

Í 2. málsg. er fjallað sérstaklega um eignarhöft, sem þinglýst eru fyrir 20 árum hið skemmsta og horfur eru á, að lokið sé. Er dómara þá heimilt samkvæmt tilmælum eiganda að gefa út áskorun, sem birta skal þrívægis í Lögbirtingablaði til væntanlegra rétthafa um að halda fram rétti sínum innan tiltekins frests. Auk þess skal senda sérstaka tilkynningu í ábyrgðarbréfi þeim aðila, sem er rétthafi samkv. þinglýsingabók. Ef enginn gefur sig fram, skal afmá eignarhaftið. Þessar reglur stefna að sama marki sem sérlög þau, sem greind voru hér að framan, um heimild til að má veðskuldbindingar úr þinglýsingabókum, en að efni til eru ákvæði 2. málsg. nokkru viðtækari en ákvæði sérlaga þessara. Aðferðin við afmáningu hafta er og nokkuð önnur en sú, sem mælt er fyrir um í sérlögum. Á það skal bent, að í 3. málsg. 52. gr. er sérákvæði um hreinsun þinglýsingabóka, sem framkvæma skal fyrstu 5 árin eftir að frv. þetta verður að lögum, ef því er að skipta.

Skilyrði þess, að eignarhaft verði máð samkv. 2. málsg., eru tvenns konar. Annað er það, að horfur séu á, að eignarhafti sé lokið, en hitt, að eignarhafti hafi verið þinglýst fyrir 20 árum. Heimild 2. málsg. er nauðsynleg viðbót við reglu 1. málsg., sem beita verður jafnan af mikilli varúð.

Þótt færsla um t. d. veðréttindi sé máð samkv. 35.—38. gr., er ljóst, að veðrétturinn fellur ekki brott fyrir þá sök eina saman. Afmáningin varðar aðeins réttaráhrif þinglýsingar, en ekki efnisleg réttindi.

Um þinglýsingu réttinda að nýju eftir lok fresta þeirra, er greinir í 35.—37. gr. frv., er vert að benda á, að síðari þinglýsingin er að höfuðstefnu metin sem frumlýsing réttindanna, t. d. að því er varðar forgangsáhrif þinglýsingar. Eldri réttindi standa því að baki réttindum, sem þinglýst er á tímabilinu milli fyrstu þinglýsingar og endurlýsingar, þó að því athuguðu, að grandleysi þarf að vera til að dreifa hjá viðsemjendum fasteignareiganda.

Í síðustu málsg. 38. gr. segir, að beita skuli ákvæðum 18. gr., er eignarhaft sé ranglega máð. Í þessu er fólgin sú höfuðregla, að röng afmáning hafi engin áhrif á gildi þinglýsingarinnar — skjalið heldur allt að einu þeirri lögvernd, sem því er búin með þinglýsingunni. Þegar upp kemur, að afmáning fór ranglega fram, ber dómamanum þegar í stað að bæta úr mistökunum, sbr. 27. gr. frv., með því að gera athugasemd um, að afmáning sé röng og haftið haldi þinglýsingargildi sínu til framhúðar. Samkv. þessu verður höfuðreglan sú, að réttindi, sem þinglýst er eftir að haft var máð og áður en úr mistökum var bætt, hljóta að standa að baki hafti, sem máð var ranglega. En rétthafi, sem treyst hefur þinglýsingabók og er grandlaus um atvik þessi, á bótarétt samkv. 49. gr. frv. Hægt er þó að kveða svo á, að rétthafi þessi standi framar rétti þeim, sem afmáður var, sbr. ákvæði 18. gr. frv.

Um 39. gr.

Ákvæði 35.—38. gr. eiga það sammerkt, að réttaráhrif þinglýsingar falla yfirleitt brott án þess að þinglýst sé sönnun fyrir brottfalli þeirra, þar gætir mjög frumkvæðis dómara, og heimild dómara til að hefjast handa hefur stoð í almennum lagaákvæðum. 39. gr. fjallar hins vegar um það, er þinglýst er sönnun fyrir brottfalli hafts. Þar ræður frumkvæði einstaks rétthafa.

Grundvöllur undir aflýsingu, sem svo er nefnd, er yfirlýsing réttihafa um, að rétti sé lokið eða megi aflýsa. Þótt í yfirlýsingu um brottfall réttar, t. d. kvittun á þinglýst bréf, sé ekki ákvæði um, að rétti megi aflýsa, þá myndi hún að jafnaði verða talinn nægur grundvöllur undir aflýsingu.

Yfirlýsing sú, sem getur verið grundvöllur undir aflýsingu, þarf að sumu leyti en ekki öllu, að vera eins úr garði gerð um form og yfirlýsing, sem þinglýsa á í upphafi. Þess er þó ekki krafist, að gætt sé ákvæða 22. gr. um aflýsingarskjal. Kvittun á þinglýst skjal þarf t. d. ekki að vera vottfest með þeim hætti, er greinir í því ákvæði. Ef sjálfstætt skjal er grundvöllur aflýsingar, þá verður sú yfirlýsing að sjálfsögðu að vera rituð á þinglýsingapappír, svo sem er, ef kvittun er ekki rituð á sjálft þinglýsingaskjalið. Um veðskuldabréf og tryggingarbréf er það sérstaklega áskilið í 2. málsg. 38. gr., að kvittun eða samþykki til aflýsingar sé rituð á þau sjálf og þau afhent þannig farin til aflýsingar. Þessi áskilnaður stendur í tengslum við almennu reglurnar um viðskiptabréf, enda er mjög heppilegt, að dómari riti á bréfið sjálft vottorð um aflýsingu. Sú regla felur ekki í sér neitt verulegt haft á viðskiptum, en er miklu tryggilegra en núgildandi reglur, sem raunar eru nokkuð á reiki. Ef slíkt bréf, sem greint er í 2. málsg., er ógilt með dómi, er fullnægjandi að leggja fram endurrit dóms, enda er ákvæði 3. málsg. almennt ákvæði, er tekur til allra skjala, þ. á m. skjala samkv. 2. málsg. Í 3. málsg. er krafist skýrlega ógildingardóms, en ekki er nægilegt, að óvæfingjanlegar sönnur komi að öðru leyti fram fyrir því, að skjal sé ekki framfar til. Rétt er að benda á, að ákvæði 2. málsg. á við, þegar má á hluta af veðrétti, er veðskuldabréf tekur til, svo og er veðréttur sá, er skjal fjallar um, á að víkja fyrir öðrum. Veðréttur, sem veittur er í afsali, verður máður samkvæmt lausri kvittun, og sama er um veðrétt eftir fjárnáms-, lögtaks- og skiptagerðum.

Í 4. málsg. 39. gr. er ákvæði, sem er hliðstætt 14. gr. núgildandi laga um þinglýsingar, en um þetta efni eru einnig fyrirmæli í 36. gr. laga nr. 57/1949 um uppboð, sbr. áður 39. gr. l. nr. 27/1921 og hrd. XVI/168. Ákvæði 4. málsg. 39. gr. taka bæði til þess, er eign er afsalað á uppboði, svo og til þess, er eign er lögð manni út sem ófullnægðum veðhafa. Þykir rétt að láta ákvæði frv. taka til þessara beggja tilvika andstætt því, sem virðist vera eftir 36. gr. laga nr. 57/1949, enda sýnist vera brýn þörf á ákvæði um afmáningu veðréttinda í háðum þessum tilvikum (sama regla og sú, sem greinir í frv., sýnist gilda í Noregi, sbr. N. Rt. 1936, bls. 617).

Samkvæmt 36. gr. uppboðslaganna nr. 57/1949 dugir eftir orðanna hljóðan „að sýna“ uppboðsafsal, svo að veðbönd og önnur höft verði máð. Í 39. gr. er hins vegar áskilið, að uppboðsafsali eða útlagningu sé beinlínis þinglýst, enda er ákvæði 36. gr. uppboðslaganna í ósamræmi við meginreglur um þinglýsingar.

Ekki skal dómari má úr þinglýsingabók veðskjal það, sem var grundvöllur útlagningar, nema skjalið sé afhent til aflýsingar með árituðu samþykki réttarhafa til aflýsingarinnar.

Skuldurum er stundum rétt að leysa sig undan kröfu með því að koma fé í geymslu í banka með þeim hætti, sem segir nú í l. 10/1961 5. gr. og l. 12/1961 5. gr. Efnisreglur um geymslufé skortir hér á landi. Þar sem skortur er á settum réttarreglum um það, er kröfu lýkur fyrir „depositum“ þykir varhugavert að setja sérstakt ákvæði um aflýsingu skjals á þeim grundvelli, að skuldari hafi komið peningum í banka.

Þá er skjal berst til aflýsingar, koma svipaðar reglur til greina um formlegan gang þinglýsingarmála sem um þinglýsingu frá upphafi. Auk þess er á það að líta, að vísa skal skjali frá, ef sönnur þær, sem aflýsingarbeiðandi ber fyrir sig, eru ekki metnar fullnægjandi, sbr. 5. málsgrein 39. gr. Um framkvæmd aflýsingar segir í 13. gr. frv., og vísast til athugasemda við þá grein frv.

Á aflýsingu reynir, þegar um eignarhöft er að tefla. Heimildarskjölum um eignir verður ekki aflýst. Ef slík skjöl eru ranglega færð til bókar, ber að beita ákvæðum 27. gr., sbr. 18. gr. frv. A hefur t. d. gefið út afsal til B. Þótt aðiljar verði sammála um að láta kaupin ganga til baka, getur A ekki fengið eignarheimild með því, að

afsalinu sé aflýst. Þar verður að koma til ný þinglýsing frá B til A, og er þessa getið fyrr.

Í sambandi við ákvæði 39. gr. er rétt að benda á hrd. IX/735, er fjallar um uppboðsafsal, sem leiddi til afmáningar veðréttinda, en svo fór, að uppboðið var ómerkt í Hæstarétti. Ákvæði þessa frv. haggja ekki við þeirri niðurstöðu, sem fram kemur í þessum dómi, þótt þau næðu lögfestingu.

Við aflýsingu á kyrrsetningar- og lögbannsgerð er að lokum rétt að benda á ákvæði 23. gr. 3. málsgr. 1. nr. 18/1949.

Um V. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um þinglýsingu, er varðar skip, sem er 5 rúmlestir eða stærri.

Í 13. gr. siglingalaganna nr. 66/1963 segir, að um stofnun og vernd eignarhafta á skrásettu skipi sem er 5 rúmlestir að stærð eða meira, skuli fara eftir reglum um fasteignir, að svo miklu leyti sem við verður komið. Samkv. 1. gr. laga nr. 53/1970 eru öll skip 6 metrar á lengd eða stærri skráningarskyld, þegar eignarrétti að þeim er svo háttáð sem segir í 1.—6. tl. greinarinnar.

Stundum veita lög rétthöfum í fasteign sérstakt hagræði við heimt krafna sinna. Í 2. málsgr. 40. gr. er fólgin sú skýringarregla, að rétt hafar í skipum er lúta ákvæðum V. kafla, njóti hliðstæðs hagræðis. Geti má hér til dæmis ákvæða 15. gr. laga nr. 29/1885 og ákvæða 3. gr. veðlaga nr. 18/1887 og 1. gr. laga nr. 57/1949, sbr. 39. gr. laga nr. 95/1947 um lögræði.

Um 41. gr.

Í þessari grein er fjallað um það, hvar þinglýsa skuli skjölum, sem varða skip, 5 rúmlestir eða stærri. Ræður skrásetning í þessu efni sbr. lög nr. 53/1970, en þess er jafnframt getið, að ákvæði 5. og 6. gr. siglingalaga gildi áfram.

Um 42. gr.

Í 42. gr. frv. er sú breyting gerð á gildandi lögum, að afnumin er endurþinglýsing, þegar skip er flutt milli umdæma, en hins vegar á skráning í skipabók að fara fram á ný í nýja umdæminu. Er gert ráð fyrir því, að hvert skip fái sitt skjalahylki, þar sem varðveitt séu öll skjöl, sem skipið varða og þinglýst hefur verið. Sé hylkið ásamt skjölum síðan sent milli umdæma, þegar skip flyst á milli. Að öðru leyti er 42. gr. samræmd ákvæðum 8. og 13. gr. laga nr. 53/1970.

Um VI. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um skráð skráningarskyld skip, sem eru minni en 5 rúmlestir. Í sjálfu sér eru góðar og gildar ástæður til að láta þessar reglur einnig ná til bifreiða, eins og ráð var fyrir gert í fyrri frv. Frá því hefur þó verið horfið vegna þess að komið hefur fram frv. um breytingu á skipan bifreiðaskráningar. Er ekki tímabært að ákveða tilhögun á þinglýsingu eignarréttinda yfir bifreiðum, fyrr en séð verður, hvernig tillögum um þessa nýskipan reiðir af. Verði tilhögun á skráningu bifreiða ekki breytt, væri rétt að taka upp ákvæði um bifreiðar í VI. kafla frv. þessa. Verði hins vegar komið á nýrri skipan þeirra mála, verður að haga þinglýsingarreglum í samræmi við hana. Er hugsanlegt að ákvæði um það efni eigi fremur heima í sérstökum lögum um skráningu bifreiða.

Að því er tekur til skipa, þá fer um þinglýsingu á skjölum, er þau varða, sem um fasteignir, sbr. V. kafla frv., ef skip er 5 rúmlestir eða stærra. Smærri skip eru oft og einatt skráningarskyld samkv. ákvæðum laga nr. 53/1970. Skráningarskyldan — og sú skráning, sem fram fer á grundvelli hennar — veldur því, að æskilegt er að ýmsar sérreglur gildi um þau verðmæti framar því, sem almennt er um lausafé.

Við samningu frv. þessa hefur verið leitast við að kanna, að hve miklu leyti

fasteignareglur geti komið til greina um þessar eignir, sem bæði eru oft verðmætar mjög og auk þess skráningarskyldar. Skal nú gerð grein fyrir þessari athugun í stórum dráttum:

1. Að hve miklu leyti eiga réttindi yfir þessum eignum að vera háð þinglýsingu?

Þegar tekið er tillit til verðmætis þessara eigna og skráningar þeirra, þykir rétt að mæla svo fyrir, að réttindi yfir þessum eignum séu almennt háð þinglýsingu með svipuðum hætti og um fasteignir eða skip 5 rúmlestir eða stærri (sbr. 29. gr. 1. málsg. og 40. gr. 1. málsg. frv.). Kemur þessi regla fram í 3. málsg. 43. gr. Er þetta nýmæli.

2. Eignarheimildir. Samkv. 24. gr. frv. er skjal, sem varðar fasteign og hvílir á löggerningi, ekki tækt til þinglýsingar, er útgefanda þess skortir þinglýsta heimild. Um skip þau, sem VI. kafli frv. fjallar um, þykir of brotamikið að ganga eftir sérstakri eignarheimild, og er lagt til í 2. málsg. 43. gr., að sá sé talinn lögbær um að gefa út skjöl um þessi verðmæti, sem er skráður eigandi í skipaskrá. Ef útgefandi skjals er ekki greindur eigandi í þessum skrá, skal vísa skjali frá, nema dómara sé afhent skriflegt samþykki hins skráða eiganda og sé samþykkið þá svo úr garði gert, sem áskilið er í 22. gr. frv.

3. Veðréttur í skipum.

Í 4. málsg. 43. gr. er sérstaklega tekið fram, að afhenda skuli veðbréf, sem varða eignir þær, er VI. kafli fjallar um, til þinglýsingar innan þeirra fresta, sem til eru teknir í 48. gr. frv. Að þessu leyti gilda því sömu reglur um þessi verðmæti sem um annað lausafé. Ákvæði 40. gr. 2. málsg. eiga ekki heldur við um þessar eignir.

Um tímabundin réttaráhrif þinglýsingar er lagt til, að sú sérregla verði sett í 44. gr. frv. um þessar eignir, að veðbréf skuli máð úr þinglýsingabókum, þegar liðin eru 15 ár frá þinglýsingu bréfs. Brottfalli þinglýsingar verður þó afstýrt með því að afhenda dómara tilkynningu um, að veðrétturinn sé enn í gildi. Ákvæði 36. gr. og 37. gr. frv. gilda að öðru leyti um þessi efni.

4. Flutningur skipa, er lúta VI. kafla, milli umdæma.

Í 45. gr. frv. eru ákvæði um þessi efni, og eru þau að öllu verulegu hin sömu sem um stærri skip, sbr. 42. gr. frv.

5. Almenn ákvæði um þinglýsingu. Samkv. 46. gr. frv. er lagt til, að flest almennu ákvæðin í IV. kafla frv. gildi einnig um þessar eignir (tilvísun til 35. gr. verður vita-skuld að skýra með hliðsjón af 44. gr.). Að sjálfsögðu er hér undanskilin 24. gr. um eignarheimild.

Um VII. kafla.

Í þessum kafla er fjallað um þinglýsingar á skjölum, sem varða lausafé almennt, þ. á m. skip, sem ekki eru skráningarskyld. Ekki er þó girt fyrir, að um skip í smíð-um fari eftir V. eða VI. kafla frv.

Reglurnar um það, að hve miklu leyti þinglýsing sé forsenda fyrir lögvernd réttinda yfir lausafé, eru óbreyttar með frv. þessu. Samkv. því verður það meginregla, að lögvernd slíkra réttinda sé ekki háð þinglýsingu, sbr. þó veðréttindi, er veita sjálfsvörsluveð í lausafé, en reglurnar um þau eru tekin í 48. gr. frv. úr 7. gr. veðlaga (reglur um kaupmála falla ekki undir þinglýsingu samkv. frv. þessu). Verður að hafa þetta hugfast, þegar dæma skal það, hvernig fari, er saman lendir réttindum yfir eign, sem háð er þinglýsingu, og réttindum yfir sömu eign, sem ekki er háð þinglýsingu.

Um 47. gr.

Í 1. og 2. málsg. eru ákvæði um það, hversu þinglýsa skuli skjölum um eignir þær, sem lúta fyrir mælum þessa kafla frv. Eru reglur þessar sama efnis og ákvæði 4. gr. laga nr. 30/1928 svo langt sem þau ákvæði ná.

Samkv. 1. málsg. ræður heimavarnarþing eiganda því, hvar í umdæmi skuli þinglýsa skjölum þessum. Ef eigandi á ekki heimavarnarþing hér á landi, er heimilt að þinglýsa skjali í Reykjavík. Er þetta ný regla, og svipar henni til reglu í réttarfars-

lögum, sbr. 76. gr. l. 85/1936. Regla þessi mun vera nothæf, þegar ekki tekst að grafa uppi hvert sé varnarþing manns hér á landi.

Í 2. málsg. eru ákvæði, sem ný eru í þinglýsingalögum, og varða þau þinglýsingu á skjölum um eignir skrásettra firma svo og félaga, sem skrásett eru. Ræður skrásetningin þá, í hvaða umdæmi þinglýsa skuli skjali. Um önnur félög er reglan sú, að þinglýsa skal skjali á varnarþingi formanns. Skjölum, sem varða sérstaka sameign, skal þinglýsa á varnarþingi þess, sem er í fyrirsvari fyrir sameigninni, en ella á varnarþingi allra sameigenda.

Í 47. gr. er rætt sérstaklega um það tilvik, er skjal varðar bæði fasteign eða skrásett skip, 5 rúmlestir eða stærra, og auk þess lausafé eða mann persónulega með öðrum hætti. Þegar svona hagar til, þarf bæði að þinglýsa skjali t. d. þar í umdæmi, sem fasteign er, en auk þess á varnarþingi manns, sem vel getur verið annað en umdæmi það, er fasteign er í, sjá 5. málsg. 4. gr. laga nr. 30/1928.

Í 3. málsg. 47. gr. er tekin afstaða til þess, hvort ný þinglýsing sé nauðsynleg, ef eigandi lausafjármunar, er ákvæði VII. kafla taka til, flyst úr þinglýsingaumdæmi eða eigendaskipti verða að slíkrri eign. Er þá heimilt að þinglýsa réttindum að nýju, en ekki er það nauðsynlegt samkv. því, er segir í þessari málsgrein. Gildir ákvæði 3. málsg. einnig um veðbréf, sem stofna til sjálfsvörsluveðréttar yfir lausafé, enda hefur 48. gr. frv. ekki að geyma ákvæði, er hliðstætt sé 3. málsg. 7. gr. veðlaga (seni lagt er til í 54. gr. frv. að fellt verði brott).

Í 4. málsg. er vísað til þeirra greina í IV. kafla frv., sem við eiga um þinglýsingu samkvæmt VII. kafla frv.

Ákvæði I., II. og III. kafla frv. eiga yfirleitt jafnt við um þinglýsingu á skjölum þeim, er VII. kafli tekur til, sem um þinglýsingu á öðrum skjölum.

Um 48. gr.

Í þessari grein er tekið upp efni 7. gr. veðlaga, svo sem henni hefur nú verið breytt með lögum nr. 65/1957. Meginefni þeirrar greinar varðar þinglýsinguna, og bykir því réttara að skipa henni í þinglýsingalög en í veðlög.

Í 1. málsg. eru frestir til að afhenda dómara veðbréf til þinglýsingar allt að þrjár vikur eða fjórar vikur frá útgáfudegi þess. Fyrri reglan — um þriggja vikna frestinn — á við, þegar bréf er gefið út í kaupstað eða þinghá, þar sem dómari hefur skrifstofu. Er þá yfirleitt hægt heimatök um skjóta þinglýsingu bréfs. Endranær er frestur þessi allt að fjórar vikur. Frestirnir eru nokkuð breyttir frá því, sem greinir í 1. gr. laga 65/1957, og lagt er til, að þeir séu bundnir við alveg ákveðin tímamörk. Geta má þess, að frestur þessi er ávallt 7 dagar eftir útgáfu skjals samkvæmt dönskum rétti. Í 1. málsg. eru efnislega tekin upp ákvæði 7. gr. veðlaga um staðfestingu á undirritun útgefenda og á dagsetningu bréfs.

Í 2. málsg. er það áréttað sérstaklega gagnvart hverjum þinglýsingar sé þörf, en í 3. málsg. er sama regla orðuð sem í 1. málsg. 1. gr. laga 65/1957 um afleiðingar þess, ef menn láta undir höfuð fallast að þinglýsa veðbréfi innan hinna greindu fresta.

Í 4. málsg. segir, að veðbréf samkv. 48. gr. skuli máð úr þinglýsingabók, þegar tíu ár séu liðin frá þinglýsingu bréfs, ef dómara hefur ekki fyrr borist tilkynning til þinglýsingar um, að bréfið sé enn í gildi, 36. og 37. gr. gilda einnig um þessi bréf.

Í 5. málsg. er nánast á það minnt að réttaráhrif þinglýsingar á veðsetningu viðskiptabréfs sé háð áritun á bréfið sjálf. Er þetta ákvæði sett til öryggis og mönnum til leiðbeiningar.

Um VIII. KAFLA

Í þessum kafla frv. er fjallað um fébætur fyrir tjón, er rekja má til mistaka í störfum þinglýsingardómara (sbr. 49. gr. a-c liði) eða til þess, að skjal, sem þinglýst er, reynist ógilt (sbr. 49. gr. d-lið). Þessar reglur eru nýmæli í íslenskum rétti, en ákvæði frv. eru mjög svipuð að efni til og hliðstæð ákvæði í dönskum, norskum og sænskum þinglýsingalögum.

Þegar atvikum er svo háttáð sem greinir í a-, b-, og c-liðum 49. gr., er það forsenda fyrir bótaskyldu, að rekja megi tjón til mistaka þinglýsingardómara. Bótaskylda samkvæmt d- og e-liðum sömu greinar er hins vegar ekki háð því, að nein mistök hafi átt sér stað af hálfu þinglýsingardómara, þar sem slíkt skilyrði er til þess fallið að veikja það traust, sem ætlast er til að menn geti borið til þinglýstra heimilda.

Stundum stafar tjón manns af því, að hann verður að hlíta réttindum annarra yfir eign, þótt þau réttindi séu ekki háð þinglýsingu, svo sem er um ýmis afnotaréttindi, eða t. d. verður að sætta sig við það, að maður hafi hefðað hluta af eign. Slíkt tjón á að sjálfsögðu ekki rætur sínar að rekja til mistaka í þinglýsingastarfsemi, heldur stafar það af almennum lagareglum. Rétt er að taka fram, að í orðinu „mistök“ í upphafi 49. gr. felst ekki áskilnaður um, að dómari sjálfur hafi gerst sekur um saknæmt atferli, heldur dugir, að starfsmaður hans sé sannur að slíku, og einnig má vera t. d., að svonefnt veðbókarvottorð sé algerlega í samræmi við efni þinglýsingabókar, en röng færsla skjals hefur hins vegar átt sér stað eða skjal hefur ekki verið fært og veldur það því, að ekki er getið allra þeirra skjala, sem raunverulega hafa verið afhent um eign þessa. Aðalatriði um bótaskylduna sjálfa kemur raunverulega fram í því ákvæði 49. gr., að bótakrefjandi sjálfur eigi ekki sök á tjóni. Það á einnig við, ef sá, er bótakrefjandi leiðir rétt sinn frá, á sök á tjóni, svo og t. d. ef starfsmaður bótakrefjanda á sök á þessum misfellum eða annar sá maður, sem bótakrefjandi ber að þessu leyti „ábyrgð“ á. Ef bótakrefjandi á að nokkru leyti sök á misfellum, en dómari öðrum þræði, mun 49. gr. ekki stemma stigu við því, að sök verði skipt, og fái þá bótakrefjandi bætur í samræmi við sakarhlutföll. Ef sá, sem t. d. fær veðbókarvottorð í hendur, veit eða má vita, að það er rangt að efni til, á hann ekki bótarétt, og er þetta sérstaklega áréttað í lok a-liðs 49. gr. frv.

Áskilið er í 49. gr., að tjón sé sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara, og er þessi regla í samræmi við almennar bótareglur.

Samkv. 49. gr. ber ríkissjóður bótaábyrgð. Þinglýsing er dómsathöfn, og getur ríkissjóður því átt aðgangskröfu á hendur dómara samkvæmt 34. gr. laga nr. 85/1936. Með því að ákvæði VIII. kafla frv. eru sérákvæði og þar er manni, sem verður fyrir tjóni sérstaklega veittur aðgangur að ríkissjóði, er ætlast til að ákvæðið verði skýrt svo, að tjónþoli geti ekki, eins og hér stendur á, höfðað mál gagnert gegn dómara samkv. 34. gr. l. nr. 85/1936.

Að sjálfsögðu verður tjónþoli að færa sönnur á það, að hann hafi beðið fjárhagslegt tjón vegna mistaka þinglýsingardómara. Ekki er heimilt að dæma bætur fyrir ófjárhagslegt tjón af þessu tilefni. Mistök burfa auðvitað ekki alltaf að leiða til tíóns, t. d. er hugsanlegt, að sá, sem betri rétt fær fyrir mistök, vægi af siálfsdáðum eða t. d. að veðskuld, sem forgangsrétt hefur fengið, sé greidd, og öðlist veðhafi samkv. bréfi því, sem mistök hafa orðið um, þá þann veðrétt, sem honum bar, með því að í bréfi hans hefur verið ákvæði um uppfærslurétt.

Um a-lið. Um veðbókarvottorð ber sérstaklega að geta þess, að forsenda fyrir bótarétti er sú, að slíkt vottorð hafi verið gefið út. Ef sá maður, sem tjón heidd, hefur ekki fengið veðbókarvottorð heldur lætur við það sitja að kanna sjálfur þinglýsingabók, þá getur hann ekki krafist bóta.

Um b-lið. Í 5. málgr. 7. gr. frv. er ákvæði, er leggur dómara þá skyldu á herðar að færa skjal í þinglýsingabók innan tiltekinna tímamarka. Ef bókfærsla skjals ferst fyrir með öllu eða henni seinkar um skör fram, getur það leitt til tjóns. Ákvæði eru um það í 18. gr., hvor aðilinn, sá, sem fyrr afhendir skjal, eða hinn, er síðar afhendir skjal, sem ekki fá samrýmst, eigi að ganga fyrir. Sá, sem tjón hlýtur af þessum sökum, getur krafist bóta samkv. 49. gr.

Um c-lið. Siá athugasemdir við 18. gr. frv.

Um d-lið. Visa má hér til athugasemda við 33. gr. 2. málgr. frv.

Um e-lið. Sjá athugasemdir við 50. gr. frv.

Í 49. gr. er ekki sérstaklega vikið að þinglýsingarvottorðum eða veðbókarvottorðum, sem dómarrar hafa gefið út fyrir gildistöku þessa ákvæðis frv., ef lögfest verður. Samkv. almennum lögskýringarreglum er það fullljóst, að þeim reglum verður ekki beitt um slík vottorð. Hins vegar getur verið, að ranghermi í vottorði, sem út er gefið eftir gildistöku ákvæðis þessa, stafi af mishermi í þinglýsingabók, en mistök þessi hafa átt sér stað fyrir gildistöku ákvæðisins. Getur 49. gr. átt við, er svo stendur á.

Um IX. KAFLA

Í þessum kafla eru ákvæði um gildistöku og um það, hvernig einstökum ákvæðum verði beitt um atvik, sem gerst hafa fyrir gildistöku laganna, ef frv. nær fram að ganga. Er brýn þörf á að taka afstöðu til þessa tvenns. Í ákvæðum frv. felst um margt veigamikil breyting frá gildandi lögum. Sum réttindi, sem ekki eru háð þinglýsingu samkv. gildandi lögum, verða það nú, ef frv. verður lögfest. Verður að telja rétt, að slík réttindi haldi gildi sínu áfram með sama hætti ef stofnað hefur verið til þeirra að fullu fyrir gildistöku laganna.

Til er, að skjal sé gefið út fyrir gildistöku laganna, en það er ekki afhent til þinglýsingar, fyrr en eftir gildistöku þeirra. Vegna lagasamræmis er heppilegt að öllum þorra ákvæða í hinum nýju lögum verði beitt um slík skjöl, þ. á m. hinum almennu ákvæðum I., II. og III. kafla. Ef þessu sjónarmiði væri haldið afbrigðislaust til streitu, gæti það leitt til ósanngjarnra málaloka. Ef skjal væri t. d. ekki svo úr garði gert, sem boðið er í 22. gr. frv., er hætt við, að því yrði vísað frá þinglýsingu, og sama er, ef áskilnaði 24. gr. væri ekki fullnægt. Getur verið miklum vandkvæðum bundið og jafnvel ógerlegt að bæta úr slíkum ágöllum eftir að skjal hefur verið gefið út, svo sem t. d. ágöllum á formi eftir 22. gr. frv. Af þessum sökum er sett það ákvæði í 2. málsg. 51. gr. frv., að reglum 22. og 24. gr., sbr. 43. og 48. gr. verði ekki beitt um skjöl, sem út eru gefin fyrir gildistöku laganna. Af svipuðum ástæðum stafar sá fyrirvari 4. málsg. 51. gr., að ákvæðum 1. málsg. 33. gr. og d-liðs 49. gr. verði ekki beitt um önnur skjöl en þau, sem sætt hafa þinglýsingu eftir gildistöku laganna. Þar kemur það raunar til að auki, að könnun á skjölum var ekki jafn rækileg fyrir gildistöku laganna, en ákvæði þessi eru reist á þeirri forsendu, að slík rannsókn sé mjög ítarleg. Þykir því varhugavert að láta bótaregluna ná til skjala, sem þinglýst var í gildistið eldri laga.

Í sambandi við ákvæði frv. um afmáningu skjala samkv. hinum almennu ákvæðum frv. um tímabundið gildi þeirra réttaráhrifa, sem þinglýsing veitir, mæla sanngirnri og venjur í lagasetningu með því, að sérákvæði séu sett um afmáningu skjala fyrsta veifið eftir gildistöku laganna. Er þetta gert í 52. gr. Eru þau ákvæði á því reist, að rétt sé að veita rétt höfum nokkurn frest til að endurlýsa skjölum.

Í 52. gr. 3. málsg. eru ákvæði, er skylda dómendur til að hreinsa grandgæfilega til í þinglýsingabókum fyrstu 5 árin eftir gildistöku laganna. Er getið um þetta ákvæði í athugasemdum við 38. gr. frv.

Auk ákvæða, sem standa í tengslum við gildistöku laganna eru ákvæði í 53. gr. um setningu reglugerðar um framkvæmd laganna, en sú grein gefur ekki tilfni til athugasemda.

Eins og reifað var í athugasemdum við 24. gr. frv., er það mjög rík krafa eftir frv., að útgefandi skjals hafi þinglýsta eignarheimild. Að undanfögnu hefur þessa þins vegar ekki verið krafist. Skortur á þinglýstri eignarheimild hefur aðeins varðað því, að dómari hefur ritað athugasemd á skjal um heimildarskortinn. Af þessum sökum má búast við því, að margir þeir, sem fara með eignarráð yfir fasteignum og eru raunverulega eigendur þeirra, hafi ekki agnúalausa eignarheimild á eign sinni. Eru slíkir menn illa settir til frambúðar vegna fyrirmæla 24. gr. frv., ef lögfest verður. Í Noregi var tekið ákvæði í þinglýsingalögin frá 1935 til þess að bæta hlut þessara manna. Er það ákvæði fyrirmynd 50. gr. frv. Eftir því getur aðili, sem fer með eignarráð að tiltekinni eign við gildistöku laga þessara sam-

kvæmt eignarheimild, sem er nokkuð áfátt, snúið sér til dómara á varnarþingi eignar með yfirlýsingu um það, að hann sé eigandi hennar. Ef heimildarskjali aðilja hefur verið þinglýst a. m. k. 5 árum áður en hann ber upp erindi sitt við dómara eða hann hefur í höndum heimildarskjal frá manni, sem fengið hefur slíku skjali þinglýst fyrir 5 árum hið skemmsta, á hann tilkall til þess, að dómari gefi út áskorun til rétthafa um að halda fram rétti sínum. Skal birta áskorun í Lögbirtingablaði. Ef engin gefur sig fram innan 4 mánaða frá síðustu (þriðju) birtingu áskorunar, þá skráir dómari athugasemd í þinglýsingabók um, að eignarheimild sé ekki áfátt. Í ákvæði þessu er fólgin greið leið fyrir eiganda til þess að fá óskoraða eignarheimild, en tillitið til þeirra, sem kynnu að hafa betri rétt en beiðandi, er ekki borið fyrir borð, þar sem boðið er að birta áskorun þessa með tryggilegum hætti, enda er það langoftast svo, að sá, sem fer með eignarráðin, er raunverulega eigandi eignar.

Samkv. 50. gr. eyðast þeir agnúar einir, sem varða eignarheimild eiganda. Í 50. gr. felst ekki úrræði til að eyða ágöllum, sem stafa af því, að aðili hefur ekki fengið lóðarréttindi viðurkennd að eign sinni, eða ágöllum, sem varða skipulags- og byggingarmálefni kaupstaða eða kauptúna.

Erfingjar manns, bú hans eða maki, sem situr í óskiptu húi, geta að sjálfsögðu nýtt sér heimild 50. gr., svo og þrotabú hans. Sameigendur gætu einnig í félagi aflað sér heimildar samkv. þessum ákvæðum, en jafnframt er þess að geta, að einn einstakur sameigandi gæti orðið sér úti um agnúalausa heimild eftir þessum reglum, að því er eignarhlut hans varðar.

Úrlausn á því, hvort maður fari með eignarráð eignar á undir þinglýsingardómara. Skiptir könnun á hinni raunhæfu aðstöðu þar öllu máli, og þyrfti dómari vitanlega að ganga eftir skilríkjum um það efni. Ef einhver vafi er í því efni, ætti dómari að synja um atbeina sinn, en benda aðilja á úrræði 220. gr. 1. 85/1936.

Þegar áskorun hefur verið gefin út, er tvennt til, annaðhvort gefur enginn rétthafi sig fram við dómara eða einhver kemur fyrir hann og andmælir tilkalli beiðanda. Í fyrra tilvikinu skráir dómari athugasemd um, að eignarheimild sé í lagi með stoð í ákvæðum 50. gr. Þetta ákvæði hefur verið framkvæmt svo í Noregi, að dómari hefur gefið út sérstaka yfirlýsingu um þetta efni í þinglýsingarformi, og hefur aðili síðan látið þinglýsa þeirri yfirlýsingu. Mun það vera heppileg framkvæmd mála. Ef tiltekinn maður gefur sig fram við dómara og kveðst hafa betri rétt en beiðandi getur þinglýsingardómari ekki leyst úr máli, heldur verður það að fara venjulegu dómstólaleiðina.

Úrlausnir þinglýsingardómara út af 50. gr. sæta kærur til Hæstaréttar samkv. almennu ákvæðunum í 3. gr. frv.

Ef aðili fær óskoraða eignarheimild samkv. 50. gr., verður réttarstaða hans söm og verið hefði, ef hann hefði fengið eignarheimild sína skráða samkv. ákvæðum þessa frv., ef lögfest verða. Nú er hugsanlegt, að tiltekinn aðili gefi sig fram eftir að eignarheimild hefur verið lagfærð samkv. 50. gr. og telji sig hafa betra rétt á eigninni. Þinglýsingardómari getur þá ekki þinglýst neinu um þá kröfu, nema með samþykki hins þinglýsta eiganda. Ef hinn þinglýsti eigandi vill ekki sinna kröfunni, verður að fara dómstólaleiðina til að fá úrlausn á þessum ágreiningi. Dómsniðurstöðinni er síðan unnt að þinglýsa, ef dómur gengur stefnanda í vil. Þótt svo fari, að stefnandi vinni málið, er ljóst, að þeir, sem semja við hinn þinglýsta eiganda og grandlausir eru, vinna rétt með þeim samningi, sbr. 33. gr. 1. málsgr. Aðili sá, sem talinn er eigandi með dómi, verður að standa að baki slíkum rétthafa, en til greina kæmi, að hann ætti bótarétt samkv. 49. gr. frv.

Ef aðili byggir rétt sinn til eignar á hefð, eiga ákvæði 50. gr. 1. og 2. málsgr. að sjálfsögðu ekki við.

Í 3. málsgr. 50. gr. er tekið fram, að fara skuli eftir ákvæðum 220. gr. 1. 85/1936, ef mann brestur þinglýsta eignarheimild og jafnframt skilríki fyrir rétt-

indum sínum. Dómur í eignardómsmálinu getur að sjálfsgöðu verið grundvöllur undir þinglýsingu, ef því er að skipta.

Samkvæmt 51. gr. 3. málsgr. nýtur sá, sem fer með eignarráð að lóðarréttinda-lausri eign, ekki hagræðis af ákvæði 50. gr.

Um 51. gr.

Ákvæði 1., 2. og 4. málsgr. eru rædd hér að framan í almennum athugasemdum við IX kafla.

Um efni 3. málsgr. skal á það bent, að í Reykjavík og sjálfsgötu víðar á landinu eru margar húseignir, sem ekki fylgja venjuleg fullkomin þinglýst lóðarréttindi. Við gildistöku laga þessara myndi þinglýsingardómara oft vera mikill vandi á höndum í sambandi við meðferð skjala, er eignir þessar varðar, ef hann ætti oft við erfiða aðstöðu að skera úr um, hvort í viðkomandi tilfelli væri um fullkomna fasteign að ræða eða ekki og mætti því búast við fjölmörgum kærumálum í sambandi við eignir þessar. Er brotaminna og hagkvæmara að skipa eignum þessum í sérflokk, og láta skjöl er eignir þessar varða sæta sömu meðferð og nú tíðkast, þ.e. að beita athugasemd í stað frávísunar þar sem það á við. Eigendur ofangreindra eigna eru oft illa settir. Þeir geta t. d. ekki fengið venjuleg fasteignalán í lánastofnunum og venjulegast myndu eigendur þessara eigna ekki hafa eignir sínar án þinglýstra lóðarréttinda, ef þeir ættu annarra kostá vól.

Óeðlilegt þykir að eigendur ofangreindra eigna geti notið hagræðis 50. gr. laganna.

Um 52. og 53. gr.

Sjá athugasemdir við 34. gr. frv. og í almenna þættinum um IX. kafla frv.

Um 54. og 55. gr.

Þarfnast ekki skýringa.