

REGLUGERÐ um rafrænar þinglýsingar.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um þinglýsingu g aflýsingu með rafrænni færslu skv. lögum nr. 151/2018 um breytingu á þinglýsingalögum, lögum um rafræn viðskipti og aðra rafræna þjónustu og lögum um aukatekjur ríkissjóðs (rafrænar þinglýsingar). Reglugerðin takmarkast við framkvæmd rafrænna þinglýsinga og aflýsinga og tengda þjónustu, meðan reglugerð um þinglýsingar nr. 405/2008 gildir að öðru leyti.

2. gr.

Orðskýringar.

Í reglugerð þessari er merking eftirfarandi hugtaka sem hér greinir:

- Þinglýsing með rafrænni færslu:** Meginatriði skjals, er varða réttindi og skyldur aðila, eru færð með rafrænni færslu í dagbók og þeim þinglýst standist færslan skilyrði þinglýsingar, án þess að þinglýsingarstjóra berist skjalið á pappír.
- Rafræn færsla:** Er mynduð af tvenns konar gögnum, annars vegar gagnatagi (e. Data Type) t.a.m. XML og JSON, til staðfestingar á þeim meginatriðum skjals sem ætlunin er að þinglýsa, og hins vegar PDF útgáfu af skjali úr tölvukerfi þjónustunotanda. Gagnatagið er hluti af PDF skjali. Gagnatagið skal innsiglað og PDF skjal undirritað með fullgildum rafrænum skilríkjum. Texti sem rafrænnar færslu er vistaður á gagnaformi fyrir vélræna vinnslu samkvæmt tæknilýsingu rafrænna þinglýsinga og hefur skal að geyma upplýsingar um meginatriði skjals sem ætlað er að þinglýsa. Hver færsla skal ekki innihalda fleiri en eina tegund réttinda. Að öðru leyti fer um skilyrði rafrænnar færslu samkvæmt tæknilýsingu.
- Þinglýsingagátt:** Vefþjónustur Samnefni vefþjónustu (e. Web Service) sem rafrænna þinglýsinga og aflýsinga. Vefþjónustan tengir tölvukerfi þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda við þinglýsingarkerfi sýslumanna og gerir beiðanda þjónustunotanda kleift að auðkenna sig og senda rafræna færslu til þinglýsingar eða aflýsingar með rafrænni færslu.
- Tímastimplun:** Fullgildur rafrænn tímastimpill tengir dagsetningu og tímasetningu við færslu þannig að hægt er að útiloka með viðunandi hætti möguleikann á að færslunni sé breytt án þess að það uppgötvist. Tímastimpillinn skal byggjast á nákvæmri tímaheimild og vera tengdur samræmdum heimstíma (e. Coordinated Universal Time). Tímastimplunin er einkvæm og því geta fleiri en ein þinglýsingarbeiðni ekki fengið sama tímastimpilinn.
- Rafræn auðkenning:** Sú aðferð að nota auðkenningargögn á rafrænu formi sem standa með einkvæmum hætti fyrir einstakling eða lögaðila, eða einstakling sem er fulltrúi lögaðila og gera mögulegt að staðfesta kennsl viðkomandi.
- Rafræn undirskrift:** Gögn á rafrænu formi sem eru tengd við eða rökrænt vensluð við rafræna færslu og einstaklingur notar til að auðkenna sig eða lögaðila sem hann er í forsvari fyrir og undirrita færsluna. Rafræn undirskrift hefur sömu réttaráhrif og eiginhandarundirskrift.
- Aflýsing með rafrænni færslu:** Aðgerð við að afmá eignarhaft af eign, án þess að þinglýsingarstjóra berist frumrit skjalsins með áritun um aflýsingu þess.
- Þjónustunotandi:** Samheiti yfir aðila sem hafa aðgang að vefþjónustu þinglýsingagátta, á grundvelli umsóknar skv. 3. gr. reglugerðarinnar. Þegar vísað er til þjónustunotanda í reglugerðinni er ýmist átt við aflýsingar- og/eða þinglýsingarbeiðanda eða þann sem hefur vegna stöðu sinnar heimild til að hafa milligöngu fyrir slíka beiðendur um aflýsingu og þinglýsingu með rafrænni færslu.

3. gr.

Umsókn um aðgengi Aðgengi að vefþjónustum vefþjónustu þinglýsingagátta.

Þjóðskrá Húsnæðis- Íslands og mannvirkjastofnun tekur við umsóknum þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda um aðgang að vefþjónustum þinglýsingagátta. Með umsókninni skal

Þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda, þjónustuveitanda (Þjóðskrár Húsnæðis- Íslands og mannvirkjastofnun) og sýslumanna, tæknilysingar, áhrif vanefnda á greiðslum og önnur nauðsynleg atriði. Skilmálarnir sem og breytingar á þeim skulu staðfestir af dómsmálaráðuneytinu.

Eftirtaldir aðilar geta sótt um að verða þjónustunotandi:

1. Aðilar er sinna eftirlitsskyldri starfsemi sem talin er upp í 1., 2. og 10. tölul. 2. gr. laga nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi.
2. Aðilar er sinna eftirlitsskyldri starfsemi á grundvelli III. kafla laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa.
3. Opinberir aðilar sem fara lögum samkvæmt með framkvæmd verkefna sem öðlast réttarvernd við þinglýsingu, hvort sem þeir eru sjálfir aflýsingar- og/eða þinglýsingarbeiðendur eða hafa milligöngu um þinglýsingu og aflýsingu með rafrænni færslu fyrir slíka beiðendur.

4. gr.

Tegundir skjala.

Heimilt er að þinglýsa með rafrænni færslu meginatriðum eftirfarandi tegunda skjala:

1. *Veðréttindi:* Veðskuldabréf, tryggingarbréf, skilmálabreyting, ~~skilmálabreyting vegna COVID-19, yfirlýsing um samþykki síðari veðhafa vegna COVID-19, skuldskeyting, veðflutningur, veðleyfi, veðbandslausn, kröfuhafaskipti, aflýsing og aflýsing fjárnám.~~
2. *Eignarheimildir:* Afsal, kaupsamningur, búsetuleyfi og nauðungarsöluafsal.
3. *Annað:* Nauðungarsöluyfirlýsing, niðurfelling nauðungarsöluyfirlýsingar, kyrrsetning og löggeymsla.

5. gr.

Meginatriði skjals sem verður þinglýst með rafrænni færslu.

Rafræn færsla skal innihalda að lágmarki eftirfarandi meginatriði skjals eftir því sem á við hverju sinni:

1. útgáfudag skjals,
2. kennitölu útgefanda skjals,
3. kennitölu rétthafa eða viðtakanda skjals,
4. tegund skjals,
5. hvaða eign skjal varðar,
6. fjárhæð sem tilgreind er í skjali og ræður gjaldtöku,
7. réttindi samkvæmt skjali,
8. dagsetningu réttaráhrifa.

6. gr.

Tegundir eigna.

Heimilt er að þinglýsa með rafrænni færslu í eftirfarandi þinglýsingabækur:

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

7. gr.

Tenging við opinberar skrár.

Þinglýsingagátt skal tengd viðeigandi stofnskrám til að villu- og sannprófa rafræna færslu. Þannig skal fasteignabók tengd fasteignaskrá, bifreiðabók tengd ökutækjaskrá og skipabók tengd skipaskrá.

Hæfi aðila til að standa að rafrænni færslu skal sannreynt miðað við tímastimplun rafrænnar undirskriftar með tengingu við eftirfarandi skrár: Eignar- og ráðstöfunarrétt skal sannreyna í þinglýsingabók, fjárræði í skrá yfir lögræðissvipta menn, aldur og hjúskaparstöðu í þjóðskrá og prókúru og firmaritun í fyrirtækjaskrá.

Þinglýsingagátt tekur ekki við rafrænum færslum til þinglýsingar ef tenging við opinberar skrár liggur niðri. Við þær aðstæður er færslan ekki dagbókarfærð.

8. gr.

Framkvæmd þinglýsingar með rafrænni færslu.

Þinglýsingarbeiðandi þjónustunotandi tengist þinglýsingagátt með rafrænni auðkenningu. Þinglýsingarbeiðandi og útbýr rafræna færslu, í samræmi við 2. tölul. 2. gr. reglugerðarinnar. Færslan skal vera á því sniði sem tæknilýsing mælir fyrir um hverju sinni, sem inniheldur meginatriði skjals ásamt öðrum samningsákvæðum. Færslan skal undirrituð með fullgildum rafrænum skilríkjum og rafrænt innsigluð áður en hún er send í þinglýsingagáttina.

Áður en rafræn færsla er send til þinglýsingar gefst þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda tækifæri til að senda hana inn í villuprófun. Við þá aðgerð er færslan hvorki auðkennd né tímastimpluð. Standist færslan villuprófunina fær þinglýsingarbeiðandi þjónustunotandi svarskeyti þess efnis.

Þegar rafræn færsla hefur verið send til þinglýsingar er hún tímastimpluð til staðfestingar á viðtökudegi og -tíma, úthlutað einkvæmu númeri og villuprófuð til að staðreyna að hún standist skilyrði dagbókarfærslu. Standist færslan villuprófunina er hún dagbókarfærð hjá hlutaðeigandi sýslumannsembætti/-um og henni úthlutað þinglýsingarnúmeri. Í kjölfarið sendist færslan til þinglýsingar. Standist færslan ekki villuprófun er henni vísað frá dagbók og endursend þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda án frekari meðferðar.

Standist rafræn færsla skilyrði þinglýsingar eru meginatriði skjalsins auk tímastimplunar dagbókarfærslu innfærð í þinglýsingabók. Þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda er sent svarskeyti til staðfestingar á þinglýstum meginatriðum.

Rafræn færsla fer í handvirka vinnslu hjá þinglýsingarstjóra skv. 9. gr. reglugerðarinnar ef færslunni er áfátt að einhverju leyti þótt ekki varði frávisun hennar úr dagbók. Þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda er sent svarskeyti um afgreiðsluna.

8. gr. a

Framkvæmd aflýsingar með rafrænni færslu.

Sá sem beiðist aflýsingar tengist þinglýsingagátt með rafrænni auðkenningu. Meginatriði skjals eru sótt í þinglýsingagátt með uppflettingu á þinglýsingarnúmeri þess. Þegar staðreynt hefur verið að meginatriðin varði skjalið sem ætlunin er að aflýsa, sendir réttihafi skv. skjalinu skeyti með beiðni um aflýsingu í gegnum þinglýsingagáttina. Ekkert gjald er greitt fyrir beiðni um aflýsingu með rafrænni færslu.

Þegar rafræn beiðni um aflýsingu hefur verið send í þinglýsingagáttina er hún tímastimpluð til staðfestingar á viðtökudegi og -tíma, úthlutað einkvæmu númeri og yfirfarin til að staðreyna að skilyrði til aflýsingar séu uppfyllt. Séu skilyrði uppfyllt er skjalinu aflýst í þinglýsingabók. Fulnægi beiðnin ekki skilyrðum er hún endursend aflýsingarbeiðanda þjónustunotanda án frekari meðferðar.

Aflýsingarbeiðanda þjónustunotanda er sent svarskeyti til staðfestingar á meðferð beiðninnar.

8. gr. b Framkvæmd þinglýsingar skilmálabreytinga vegna COVID-19:-

Sá sem beiðist þinglýsingar á skilmálabreytingu vegna COVID-19 með rafrænni færslu, sbr. ákvæði til bráðabirgða III í þinglýsingalögum, tengist þinglýsingagátt með rafrænni auðkenningu. Meginatriði skjals þess sem breyta á skilmálum á eru sótt í þinglýsingagátt með uppflettingu á þinglýsingarnúmeri þess. Þegar staðreynt

1. Þinglýsingarnúmer skilmálabreytta veðskjalsins,
2. tætigildi þinglýsingar,
3. tímalengd greiðslufrestunar,
4. upplýsingar um þinglýsingarbeiðanda.

Með beiðninni skal fylgja skilmálabreyting vegna COVID-19 á PDF-formi, undirrituð rafrænt af skuldara. Einnig skal hún undirrituð af öðrum þeim sem lögum samkvæmt þurfa að samþykkja skilmálabreytinguna nema þegar liggja fyrir þinglýst yfirlýsing um slíkt samþykki.

Að öðru leyti en að ofan greinir fer um meðferð beiðni um þinglýsingu skilmálabreytingar vegna COVID-19 samkvæmt 8. gr. reglugerðarinnar.

9. gr.

Handvirk úrlausn þinglýsingarstjóra.

Fari færsla í handvirka vinnslu fer um úrskurð þinglýsingarstjóra samkvæmt þinglýsingalögum eftir því sem við á. Feli úrskurður þinglýsingarstjóra í sér þinglýsingu rafrænnar færslu með athugasemd eða synjun um þinglýsingu er þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda tilkynnt um ákvörðunina og rökstuddar ástæður hennar í samræmi við ákvæði laganna.

Varði færslan fleiri en eina eign innan sama umdæmis verður færslunni ekki þinglýst fyrr en þinglýsingarstjóri hefur tekið afstöðu til færslunnar í heild sinni með úrskurði. Varði færslan eignir í fleiri en einu umdæmi tekur hver þinglýsingarstjóri afstöðu til þess hluta færslunnar sem heyrir undir hans umdæmi.

10. gr.

Fyrirkomulag greiðslu.

Fyrir þinglýsingu með rafrænni færslu eru greidd þau gjöld sem ákveðin eru hverju sinni samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs og lögum um stimpilgjald. Verði rafræn færsla dagbókarfærð hjá fleiri en einum sýslumanni bera að greiða þinglýsingargjald hjá hverju embætti. Þinglýsingagáttin reiknar út samanlögð gjöld sem þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda ber að greiða fyrir þinglýsinguna.

Gagnvart þeim sem hafa aðgang að vefþjónustu þinglýsingagáttar skv. 3. gr. reglugerðarinnar og sinna eftirlitsskyldri starfsemi sem talin er upp í 1., 2. og 10. tölul. 2. gr. laga nr. 87/1998, um opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, er gjalddagi þinglýsingargjalds sama dag og skjal er dagbókarfært með rafrænni færslu. Eindagi er tveimur virkum dögum síðar.

Verði þinglýsingargjaldið ekki greitt á eindaga ber að loka fyrir aðgang þinglýsingarbeiðanda þjónustunotanda að vefþjónustu þinglýsingagáttar þar til gjaldið hefur verið greitt að fullu. Vanefndir á greiðslu þinglýsingargjalds hafa ekki áhrif á meðferð beiðna um þinglýsingu með rafrænni færslu sem hafa verið dagbókarfærðar áður en lokað er fyrir aðgang að vefþjónustunni. Þegar krafan hefur verið efnd að fullu skal opnað fyrir þjónustu þinglýsingagáttarinnar á ný.

11. gr.

Aðgangur Vistun og aðgangur að rafrænum færslum.

Um Dómsmálaráðherra ákveður fyrirkomulag á varðveislu rafrænna færslna.

Almenningur skal hafa aðgang almennings að þinglýstum rafrænum færslum fer með samkvæmt sama hætti og kveðið er á um í III. kafla reglugerðar nr. 405/2008 um þinglýsingar, eftir því sem við á.

12. gr.

Leiðrétting skráðra kröfuhafa.

Kröfuhöfum skv. 2. málslíð bráðabirgðaákvæðis II í þinglýsingalögum nr. 39/1978, sbr. 16. gr. laga nr. 151/2018, er heimilt að leiðrétta skráningu kröfuhafa með rafrænum hætti og án framvísunar áritaðs frumrits eða ljósrits veðbréfs. Við þær aðstæður er tæknileg framkvæmd leiðréttingarinnar ákveðin af ráðuneytinu að höfðu samráði við helstu hagsmunaaðila og sýslumannaráð og framkvæmd af **Þjóðskrá Húsnæðis- Íslands og mannvirkjastofnun**. Að öðrum kosti er leiðrétting skráningar kröfuhafa samkvæmt þessari málsgrein framkvæmd hjá þeim sýslumanni þar sem réttindum er þinglýst með framvísun frumrits eða endurrits veðbréfsins.

Aðrir kröfuhafar skulu framvísa frumriti veðbréfsins hjá þeim sýslumanni þar sem réttindum er þinglýst.

Ekki er greitt gjald fyrir leiðréttingu á skráningu kröfuhafa skv. bráðabirgðaákvæði II í þinglýsingalögum nr. 39/1978.

13. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í 5. mgr. 5. gr. og 2. mgr. 53. gr. þinglýsingalaga, með síðari breytingum, öðlast þegar gildi.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.