

**Revisiun parziala da la  
Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer  
(register funsil)**

**Rapport explicativ**

# Cuntegn

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. SITUAZIUN DA PARTENZA .....</b>  | <b>2</b> |
| 1.1    ULTIMA REVISIUN DA LA LI <sup>T</sup> CCS EN IL SECTUR DAL REGISTER FUNSIL .....    | 2        |
| 1.2    IMPULS PER QUESTA REVISIUN .....  | 4        |
| <b>2. CUNTEGN DA LA REVISIUN.....</b>  | <b>4</b> |
| 2.1    MIDADAS EN LA LESCHA.....   | 4        |
| 2.2    VARIANTAS DA REALISAZIUN.....   | 5        |
| 2.2.1 <i>Soluziun vertenta</i> .....   | 5        |
| 2.2.2 <i>Registraziun da las utilisadoras e dals utilisaders cun autentificaziun</i> ..... | 5        |
| 2.2.3 <i>Autentificaziun senza registraziun</i> .....                                      | 6        |
| 2.2.4 <i>Cumbinaziun da soluziuns</i> .....  | 6        |
| <b>3. CONSEQUENZAS FINANZIALAS E PERSUNALAS .....</b>                                      | <b>7</b> |
| <b>4. CONSEQUENZAS ECONOMICAS .....</b>  | <b>7</b> |
| <b>5. REMARTGAS DAVART LA DISPOSIZIUN MIDADA.....</b>                                      | <b>7</b> |

## 1. Situaziun da partenza

### 1.1 *Ultima revisiun da la LI<sup>T</sup>CCS en il sectur dal register funsil*

Ils 11 da decembre 2009 ha l'Assamblea federala concludì ina revisiun parziale dal Cudesch civil svizzer (CCS; CS 210) concernent la brev ipotecara registrada ed ulteriuras midadas en ils dretgs reals. Ils 23 da settember 2011 ha il Cussegl federal alura relaschà la revisiun totala da l'Ordinaziun davart il register funsil (ORF; CS 211.432.1). Las midadas èn vegnidias messas en vigur per il 1. da schaner 2012. Tras questa revisiun parziale dal CCS è il register funsil vegni transfurmà en in sistem d'infurmaziun funsila modern, tras il qual persunas privatas, l'administratzion e l'economia survegnan infurmaziuns fidadas ed actualas davart ils bains immobigliars.

En il chantun Grischun èn correspondentamain vegnidias revedidas l'onn 2014 las disposiziuns davart il register funsil en la Lescha introductiva tar il Cudesch civil svizzer (LI<sup>T</sup>CCS; DG 210.100) (guardar missiva da la Regenza al Cussegl grond, carnet nr. 8 / 2013 – 2014, sco er protocol dal Cussegl grond 2014, p. 830 s. e 907 s.). Tranter auter è vegnida introducida la disposiziun da l'art. 146c LI<sup>T</sup>CCS. Tenor quella publitgescha il chantun – en il rom da

l'admissibladad tenor il dretg federal – en l'internet las datas dal register principal che pon vegnir consultadas senza stuair cumprovar in interess.

Las basas e las prescripcions dal dretg federal per l'art. 146c LItCCS èn cuntegnidas en l'art. 949a al. 2 cifras 4 e 6 CCS ed en l'art. 27 al. 1 e 2 da l'Ordinaziun davart il register funsil (ORF; CS 211.432.1). Il titel tematic da l'art. 27 ORF ed il text da l'art. 27 al. 2 èn vegnids midads levemain en il rom d'ina revisiun parziala da la ORF dals 20 da settember 2019 ch'è entrada en vigur il 1. da fanadur 2020. Uschia è oravant tut vegnida remplazzada la passascha "publicamain accessibel en l'internet" tras "publicamain accessibel sin via electronica". Empè dad "Infurmaziun ed invista electronica" sa cloma il titel da nov "Access electronic".

En spezial en connex cun la protecziun da datas stoi vegnir renvià a l'art. 27 al. 2 ORF. Tenor quel sto la consultaziun da questas datas (publicamain accessiblas sin via electronica resp. publitgadas en l'internet) sa referir a bains immobigliars ed ils sistems d'infurmaziun ston vegnir protegids cunter consultaziuns da seria. Pervia da quai èsi vegnì francà en l'art. 146c LItCCS che las consultaziuns ston sa referir a bains immobigliars, ch'i dastgan vegnir fatgas maximalmain tschintg consultaziuns per di, ch'ils access vegnan protocollads e tegnids en salv durant 1 onn, che las proprietarias ed ils proprietaris survegnan – sin dumonda – invista dals protocols e ch'il post spezialisà (Inspecturat dal register funsil e Register da commerzi [IRFRC]) controllescha regularmain la statistica d'access per prender mesiras en cas d'abus.

La publicaziun da datas dal register funsil en l'internet è stada disputaivla en il rom da la consultaziun, uschia ch'igl è vegnì dà in'attenziun speziala a la protecziun da datas en l'art. 146c LItCCS (guardar missiva da la Regenza al Cussegl grond, carnet nr. 8 / 2013 – 2014, p. 547 s.). En la debatta parlamentara n'ha questa disposiziun chaschunà naginas discussiuns.

Las datas dal register funsil vegnan publitgadas en l'internet sur il portal da geodatas da la GeoGR SA ([www.geogr.ch](http://www.geogr.ch)). En il viewer pon ins cliccar sin x in bain immobigliar, uschia ch'i cumparan las infurmaziuns davart quest bain immobigliar. Là pon ins cliccar sin in link per consultar la proprietaria u il proprietari ed i cumpara ina nova fanestra. Lura ston ins endatar in code da segirezza (captcha) ed acceptar las disposiziuns d'utilisaziun. Silsuenter cumparan las indicaziuns tenor l'art. 27 al. 1 ORF. Per ils motivs da la protecziun da datas prescrits dal dretg federal (art. 27 al. 2 ORF) e numnads qua survart è questa procedura pussaivla maximalmain tschintg giadas per di sin il medem apparat cun access a l'internet.

I saja menziunà che la publicaziun en l'internet serva mo als interess privats generals. Per interess spezials u supplementars è previs – tenor l'art. 28 ORF – in access extendì per gruppas da persunas particularas, p.ex. per funcziunarias e funcziunarìs da documentaziun

u per autoritads a las datas che vegnan duvradas per ademplir lur incumbensas legalas, per bancas, per cassas da pensiun e per la Posta a las datas necessarias concernent la fatschenta ipotecara ubain per advocatas ed advocats a las datas che vegnan duvradas per pratitgar la professiun en connex cun las fatschentas che sa refereschan a bains immobiliars. Er ad administraturas ed administraturs d'immobiglias po vegnir concedì in tal access, sch'ellas ed els han survegnì l'autorisaziun d'access tras las proprietarias u ils proprietaris respectivs ubain tras las persunas che han il dretg dal bain immobigliar.

## **1.2 *Impuls per questa revisiun***

En la sessiun da december 2019 è l'incumbensa Derungs dals 30 d'avust 2019 concernent la consultaziun da datas da proprietaris da bains immobiliars en il center da geodatas dal Grischun GeoGR vegnida acceptada cun 96 cunter 13 vuschs e 2 abstensiuns per mauns da la Regenza (protocol dal Cussegl grond 2019, p. 319 e 450 ss.). Qua tras è la Regenza vegnida incumbensada d'eliminar – en il senn d'ina reducziun concreta da la birocrazia – la limitaziun da tschintg consultaziuns per di e per persuna en l'art. 146c al. 2 LItCCS.

## **2. Cuntegn da la revisiun**

### **2.1 *Midadas en la lescha***

La revisiun pertutga pia la realisaziun da l'incumbensa ch'è vegnida acceptada dal Cussegl grond e che pretenda d'eliminar la limitaziun da tschintg consultaziuns per di e per apparat.

Correspondentamain sto vegnir stritgada la passascha "e per di dastgan vegnir fatgas maximalmain tschintg consultaziuns" en l'art. 146c al. 2 LItCCS. Però sto vegnir observada la prescripziun federala da l'art. 949a cifra 6 CCS e da l'art. 27 al. 1 e 2 ORF. Tenor quella sto il chantun garantir ch'ils sistems d'infurmaziun sajan protegids cunter consultaziuns da seria en connex cun l'access public electronic (publicaziun en l'internet) da las datas dal register principal che pon vegnir consultadas senza stuair cumprovar in interess. Quai vul dir ch'i na dastga betg vegnir endrizzà in access dal tuttafatg liber ed illimità, mabain ch'i sto esser avant maun ina tscherta limitaziun che permetta da tegnair quint commensuradaman da la protecziun da datas e concretamain da la protecziun cunter consultaziuns da seria. Portals che permettessan consultaziuns singulas senza restricziuns, cuntrafaschessan al dretg federal. Empè da la passascha che vegn stritgada ("e per di dastgan vegnir fatgas maximalmain tschintg consultaziuns") sto pia vegnir integrada sin il stgalim da la lescha ina passascha, tenor la quala il sistem d'infurmaziun vegn protegì cunter consultaziuns da seria.

La garanzia prescritta da la protecziun cunter consultaziuns da seria pretenda pia da prender tschertas mesiras da segirezza. Correspondentamain n'èsi en nagin cas pussaivel da permetter consultaziuns illimitadas che permettessan a persunas privatas da manar cun simpels medis – per uschè dir – in register funsil parallel. Per realisar ina nova soluziun stoi però vegnir tegnì quint er da l'incumbensa acceptada dal Cussegl grond. Uschia na dastgi betg pli dar ina limitaziun absoluta da tschintg consultaziuns per di e per apparat; la restricziun sto vegrir schluccada. A medem temp duai l'access survegnir ina surfatscha d'utilisaziun pli simpla.

Tge soluziun che vegrir tschernida concretamain per realisar l'incumbensa e per garantir la protecziun cunter consultaziuns da seria, na duai betg (pli) vegnir reglè sin il stgalim da la lescha, cunquai ch'i sa tracta d'ina vart da regulaziuns da detagls tecnics e damai che quel-las ston da l'autra vart vegnir adattadas cuntuadament al progress tecnic. Tras il progress tecnic resultan er adina puspè novas vias per abus, ed i sto esser pussaivel da reagir relativamain svelt a tals abus. Correspondentamain duai la soluziun concreta vegnir reglada en l'Ordinaziun appartegnenta davart il register funsil en il chantun Grischun (OCRF; DG 217.100).

Dal rest vegnan il titel da l'art. 146c e l'art. 146c al. 1 LItCCS adattads redacziunalmain a la disposiziun revedida da l'art. 27 ORF.

## **2.2 Variantas da realisaziun**

Cun la GeoGR SA èn vegnididas evaluadas differentas soluziuns.

### **2.2.1 Soluziun vertenta**

La soluziun vertenta porscha ina protecziun fidada e pudess vegnir cuntuada cun adattaziuns minimalas. Uschia vegniss il dumber da consultaziuns pussaivlas auzà da tschintg a diesch. Ultra da quai stuessan las disposiziuns d'utilisaziun ed il captcha vegnir acceptads ed endatads mo ina giada per di resp. per dumber da consultaziuns admissiblas.

Tras questa varianta simpla che chaschunass paucs custs e pauca laver, vegniss l'incumbensa dal Cussegl grond dentant realisada mo per part.

### **2.2.2 Registraziun da las utilisadoras e dals utilisaders cun autenticaziun**

Tras ina registraziun obligatorica per consultaziuns da proprietarias e proprietaris stuess mintga utilisadra ed utilisader transmetter differentas indicaziuns persunalas (p.ex. num, prenum, addressa dad e-mail, numer dal telefonin). L'emprima autorisaziun avess lieu tras

l'endataziun dal pled-clav sur l'adressa dad e-mail inditgada sco er tras in'autentificaziun cun agid d'in code che vegr tramess per SMS al numer dal telefonin.

Uschia pudessan las proprietarias ed ils proprietaris vegr consultads sin il portal tras in login cun endatar l'adressa dad e-mail ed il pled-clav. Sco protecziun cunter consultaziuns da seria fissan pussaivlas circa 50 consultaziuns per di. Suenter il dumber da consultaziuns correspondent vegriss l'utilisadra u l'utilisader, u meglier ditg l'adressa dad e-mail attribuida, bloccada per il rest dal di.

Las datas d'utilisaziun persunalas (num, prenum, adressa dad e-mail e numer dal telefonin) ston vegr protegidas cunter cyberattatgas. Ultra da quai sto en mintga cas vegr restrenschida e controllada la consultaziun da seria. Quai vul dir: ad in'utilisadra u ad in utilisader resp. ad in numer da telefonin dastgass vegr attribuida mo in'adressa dad e-mail.

In punct che n'è betg da sutvalitar tar questa varianta dastgass esser la laver supplementara per sustegnair las utilisadoras ed ils utilisaders en connex cun l'access persunal.

### **2.2.3 Autentificaziun senza regiszaziun**

Per consultar las proprietarias ed ils proprietaris da bains immobigliars vegriss tramess enavos in SMS cun in code da segrezza, suenter ch'ins avess endatà il numer dal telefonin. Tras ina tala autentificaziun sur in auter medium, sco il numer dal telefonin, po vegr garantida la protecziun cunter consultaziuns da seria. Il code stuess mintgamai vegr dumandà per in tschert dumber da consultaziuns, ed il dumber da consultaziuns stuess vegr limità a circa 50 consultaziuns per di. Cur che quest dumber fiss cuntanschì, fissi pussaivel pir puspe il proxim di da far consultaziuns resp. da dumandar in code per SMS.

Questa soluziun avess il pitschen dischavantatg ch'ins stuess midar medium suenter in tschert dumber da consultaziuns e prender per mauns il telefonin. Tar la varianta tenor la cifra 2.2.2 n'è quai betg il cas, perquai ch'il telefonin vegr duvrà là mo ina giada per la regiszaziun. En il rom dal manaschi resultassan dal rest tscherts custs per tramerter ils SMS.

### **2.2.4 Cumbinaziun da soluziuns**

Ina cumbinaziun da differentas soluziuns fiss eventualmain utila per tegnair quint dals divers basegns da las utilisadoras e dals utilisaders ed er per realisar l'incumbensa. Per utilisadoras ed utilisaders occasiunals pudess uschia p.ex. vegr purschida ina pussaivladad da consultaziun senza regiszaziun, cun ina limitaziun a diesch consultaziuns per di (guardar cifra 2.2.1). Dasperas pudess p.ex. vegr messa a disposiziun ad utilisadoras ed utilisaders regulars la soluziun cun in'autentificaziun sur ina regiszaziun u via SMS (cifra 2.2.2 u cifra 2.2.3). Tgi che avess il basegn da far fin circa 50 consultaziuns per di, pudess profitar da questas variantas da realisaziun.

La varianta cun la cumbinaziun da soluziuns avess l'avantatg ch'ins pudess ademplir la fina-mira da l'incumbensa senza stuair abolir l'access cumprovà a las datas dal register funsil che pon veginr consultadas senza stuair cumprovar in interess. Quest access è numnadamain sufficient per utilisadoras ed utilisaders senza basegns particulars e funcziuna senza stuair inditgar datas d'utilisaziun.

### **3. Consequenzas finanzialas e persunalas**

Per realisar ina nova soluziun vegni fatg quint cun custs unics da circa 30 000 francs. Plinavant ston ins quintar ch'il manaschi vegnia a chaschunar in pau dapli custs. Ils custs exacts na pon dentant betg anc veginr stimads. La GeoGR SA maina tranter auter il portal da geodatas en il rom da las incumbensas delegadas dal chantun. Perquai che las expensas da la GeoGR SA vegnan indemnissadas tras ina cunvegna da prestaziun, stuess ins quintar là cun in tschert augment da l'indemnisaziun. Quel pudess dentant vegnir finanzià sur il preventiv ordinari.

Consequenzas persunalas na resultan naginas per il chantun. Las lavurs vegnan fatgas da la GeoGR SA u da terzas persunas che vegnan incumbensadas da la GeoGR SA.

### **4. Consequenzas economicas**

En il cas qua avant maun poi vegnir desistì d'ina valitaziun da las consequenzas da la regulaziun en regard economic. La revisiun n'ha nagina influenza sin interpresas pitschnas e mesaunas (IPM) en quel senn ch'i resultass ina chargia administrativa supplementara.

### **5. Remartgas davart la disposiziun midada**

Tras questa revisiun da l'art. 146c LItCCS vegn abolida la limitaziun a tschintg consultaziuns per di. Tras questa limitaziun vegniva garantida – cun pleds concrets – la protecziun cunter consultaziuns da seria sin il stgalim da la lescha. Ma per pudair garantir er vinavant la protecziun necessaria cunter consultaziuns da seria vegn cumplettada la disposiziun cun ina formulaziun correspundenta.

Uschia vegn la Regenza incaricada d'ina vart da garantir la protecziun cunter consultaziuns da seria; da l'autra vart survegn ella il spazi d'agir necessari per ademplir l'incumbensa dal Cussegl grond, numnadamain da stritgar la limitaziun a tschintg consultaziuns per di.

En la OCRF sto la Regenza realisar ina soluziun che tegna quint da tuttas duas prescripcziuns.

Dal rest vegn l'art. 146c LLtCCS adattà redacziunalmain a la disposiziun revedida da l'art. 27  
ORF ch'è entrada en vigur il 1. da fanadur 2020.