

**Ed. 529. Frumvarp til laga [297. mál]**

um breyting á lögum um nauðungaruppboð, nr. 57 25. maí 1949.

(Lagt fyrir Alþingi á 109. löggjafarþingi 1986–87.)

1. gr.

1. mgr. 6. gr. laganna orðast svo:

Beiðni um uppboð skal vera skrifleg. Greina skal þar, svo að ekki verði um villst, nafn og heimili uppboðsbeiðanda og uppboðspólanda og skuldunautar sé hann annar en uppboðspolandi. Greina skal og nægilega glögg þau verðmæti sem uppboðs er krafist á, svo

Alþt. 1986. A. (109. löggjafarþing).

164

sem fasteign, skip, loftfar eða bifreið, með viðeigandi merkjum eða einkennum, verðbréf með flokkstölu, bókstaf og númeri, ef því er að skipta, vörutegund, ef vörur skal selja, skepnur, svo sem hross, kýr o.s.frv. Gera skal og grein fyrir uppboðsheimild og láta þau skjöl fylgja er sanna hana, svo sem endurrit lögtaks- eða fjárnámsgerðar, frumrit eða myndrit veðskuldabréfs, handveðssamnings eða annars heimildarskjals. Uppboðshaldari getur hvenær sem er krafist uppboðsbeiðanda um frumrit skjals til staðfestingar á uppboðsheimild en þó skal það gert eigi síðar en við uppboðssölu.

2. gr.

3. mgr. 10. gr. laganna fellur niður.

3. gr.

1. mgr. 19. gr. laganna orðast svo:

Ef eigi er öðru vísi mælt í uppboðsskilmálum er hver sá, er boð gerir á uppboði, bundinn við boð sitt þar til annað boð hefur verið samþykkt, þó ekki lengur en í þrjár vikur frá því síðasta uppboði er slitið.

4. gr.

3. og 4. mgr. 22. gr. laganna orðast svo:

Uppboðshaldari skal senda eiganda eignar og skuldunaut, ef hann er ekki eigandi, uppboðsauglýsingu í ábyrgðarbréfi eða tilkynningu um uppboð með öðrum tryggum hætti, eigi síðar en 14 dögum fyrir uppboð eða þegar í stað ef hann hefur síðar fengið vitneskju um réttshafa eða verustað hans. Veðhafa eða öðrum þeim, sem samkvæmt þinglýsingabókum eða öðrum gögnum eiga eða ætla má að eigi réttindi í eign, skal uppboðshaldari einnig tilkynna um uppboðið. Nú er eigandi eða skuldunautur hérlendur ríkisborgari en vissa þykir fyrir að hann eigi ekki lengur heimili hér á landi eða uppboðsbeiðanda reynist ókleift að afla vitneskju um dvalarstað hans og getur þá uppboðshaldari ákveðið að fullnægt verði tilkynningarskyldu til hans með birtingu sérstakrar auglýsingar í Lögbirtingablaði hið minnsta 14 dögum áður en uppboð verður haldið.

Nú skal selja hér fasteign, loftfar eða skip erlends ríkisborgara eða félags sem varnarþing á erlendis og skal þá uppboðshaldari senda utanríkisráðuneytinu uppboðsauglýsingu en það sendir hana svo fljótt sem kostur er utanríkisráðuneyti í heimalandi eigandans og er þá ekki þörf frekari tilkynninga frá uppboðshaldara til hans.

5. gr.

23. gr. laganna orðast svo:

Uppboð skal halda á skrifstofu uppboðshaldara, sbr. þó 3. mgr. 29. gr.

6. gr.

24. gr. laganna orðast svo:

Nú sækir uppboðsbeiðandi, sbr. 1. mgr. 21. gr., ekki uppboðsþing eða sinnir ekki kröfu uppboðshaldara um framvísun skjala skv. 1. mgr. 6. gr. og verður þá ekki af uppboði nema einhver sá, er uppboðs mátti krefjast eftir 1. mgr. 21. gr., beiðist þess.

7. gr.

29. gr. laganna orðast svo:

Uppboð skal haldið öðru sinni nema eigandi eignar og skuldunautur, ef hann er annar en eigandi, lýsi því yfir áður en uppboði er slitið að þeir telji annað uppboð þarflaust. Þrátt fyrir slíka yfirlýsingu getur réttindahafi í eign, sem missa mundi réttinda sinna í henni sakir þess hversu lát boð hefur fengist, krafist annars uppboðs áður en fyrsta uppboði er slitið.

Í auglýsingu um annað uppboð skal þess geta að það sé annað og síðara uppboð. Auglýsing um annað uppboð skal birt hið minnsta í einu dagblaði eða á annan hátt sem uppboðshaldara þykir til hlýða.

Nú telur eigandi eignar, skuldunautur eða annar réttthafi sýnt að boð á öðru og síðara uppboði á fasteign hafi ekki orðið svo hátt sem skyldi og að það stafi af því að uppboð hafi ekki verið háð á eigninni sjálfri og getur hann þá krafist þess áður en öðru uppboði er slitíð að fram fari þriðja og síðasta uppboð á fasteigninni sem haldið verði á henni sjálfri. Skal uppboðið haldið innan fjögurra vikna frá öðru uppboði. Í auglýsingu skal þess geta að uppboðið sé þriðja og síðasta uppboð og fer um birtingu hennar eftir fyrirmælum 2. mgr.

Nú fæst jafnhátt eða herra boð á síðara uppboði og getur þá hver sá, er í 1. mgr. 21. gr. segir og væntanlega fær hluta af uppboðsandvirði, krafist þess að eign sé slegin hæstbjóðanda er fullnægir eða telja má að muni fullnægja uppboðsskilmálum. Hið sama á við ef jafnhátt boð eða herra kemur fram á þriðja og síðasta uppboði á fasteign ef það er haldið.

#### 8. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Ákvæðum laga þessara skal beita um framkvæmd uppboðs þótt beiðni um það hafi borist fyrir gildistöku þeirra ef öðru og síðasta uppboði samkvæmt fyrirmælum eldri laga hefur ekki verið slitíð við gildistöku laga þessara.

#### A t h u g a s e m d i r v i ð l a g a f r u m v a r p þ e t t a .

Frumvarp þetta um breytingu á lögum um nauðungaruppboð, nr. 57/1949, hefur verið samið að tilhlutan réttarfarsnefndar.

Lög um nauðungaruppboð, hér á eftir nefnd uppboðslög, voru sett fyrir liðlega 37 árum. Við setningu uppboðslaga voru nauðungaruppboð fremur fátíð en nokkuð jöfn fjölgun virðist hafa orðið á þeim frá gildistöku laganna fram á árið 1980. Frá þeim tíma hefur hins vegar orðið mikil aukning beiðna um nauðungaruppboð og að sama skapi fjölgun tilvika þar sem endanleg sala eigna á sér stað með þeim hætti.

Samkvæmt uppboðslögum hefjast aðgerðir uppboðshaldara þegar fram kemur beiðni frá kröfuhafa um nauðungarsölu eignar. Ber uppboðshaldara þegar að tilkynna uppboðspola um uppboðsbeiðni en eftir frumkönnun framkominna gagna og að fullnægðum skilyrðum uppboðslaga gefur uppboðshaldari út uppboðsskilmála og auglýsir nauðungaruppboð í Lögbirtingablaði þar sem tilkynnt er hvenær uppboðsbeiðni verður tekin fyrir fyrsta sinni. Fram yfir árið 1960 átti þessi fyrsta fyrirtaka sér að jafnaði stað á þeirri eign sem uppboðs var krafist á en sá háttur lagðist af án lagabreytinga og hefur síðan tíðkast að þessar fyrirtökur fari fram á starfsstöð uppboðshaldara enda fyrir áratugum komin festa á þá framkvæmdarvenju að uppboðssala eigi sér ekki stað við fyrstu fyrirtöku uppboðsbeiðni heldur er þá tekin ákvörðun um áframhald uppboðsaðgerða. Algengt er að uppboðsbeiðandi óski frestunar máls, einu sinni eða oftar, til fyrirtöku á starfsstöð uppboðshaldara. Að öðrum kosti krefst uppboðsbeiðandi sölu á eign uppboðspola sem fram fer á eigninni sjálfri eftir tiltekinn tíma, að undangenginni auglýsingu í dagblaði. Mikill meiri hluti uppboðsbeiðna er afturkallaður áður en til þessa kemur en fari uppboð fram er aðilum uppboðsins heimilt að krefjast þess að fram fari annað og síðasta uppboð á eigninni sem þá fer einnig fram á eigninni sjálfri að undangenginni auglýsingu. Uppboðsbeiðandi getur frestað uppboði eða afturkallað beiðni sína þótt uppboðssala hafi verið auglýst en til frestunar þarf að jafnaði að fara á eignina sem selja á. Algengast er að uppboðspola takist að afstýra uppboði á eign sinni annaðhvort með greiðslu skuldar eða með samningum um greiðslu.

Framangreind lýsing á framkvæmd nauðungaruppboða á einkum við um uppboðssölu fasteigna en meðferð uppboðsbeiðna á skipum og loftförum lýtur í meginatriðum sömu reglum. Aðrar reglur gilda hins vegar um nauðungarsölu lausafjár en tilefni er ekki til lýsingar á þeim hér.

Upplýsingar liggja ekki fyrir um fjölda uppboðsbeiðna og annarra aðgerða í tengslum við meðferð þeirra á landinu öllu á síðustu árum. Hins vegar hafa verið teknar saman upplýsingar um tiltekin atriði í þessu sambandi við uppboðsrétt Reykjavíkur vegna gerðar þessa frumvarps sem taka til tímabilsins frá ársbyrjun 1983 til loka októbermánaðar 1986 og þykir rétt að gera grein fyrir þeim hér. Við öflun þessara upplýsinga reyndist ekki kleift að finna samtölu móttækinna uppboðsbeiðna á viðkomandi tímabilum en hins vegar liggur fyrir hver fjöldi fasteignauppboða hefur verið afgreiddur með afturköllun uppboðsbeiðna og kemur sú tala fram í töflu hér á eftir í dálki (1). Í dálki merktum (2) kemur fram fjöldi þeirra tilvika þar sem uppboðshaldari hefur farið á þá eign, sem uppboðs hefur verið krafist á, til að framkvæma fyrri eða síðari nauðungarsölu. Loks er í dálki (3) að finna þann fjölda tilvika þar sem endanleg uppboðssala hefur átt sér stað. Er fjöldi þessara einstöku tilvika sem hér segir:

Tímabil	(1)	(2)	(3)
Árið 1983 .....	2924	499	8
Árið 1984 .....	2385	918	14
Árið 1985 .....	3588	1301	28
Frá 1.1. til 31.10. 1986 .....	3064	1433	46

Af þessum tölum verður ráðið að fjöldi afgreiddra fasteignauppboða hefur ekki aukist verulega á ofangreindu tímabili. Hins vegar er ljóst að aðgerðir hafa orðið að ganga lengra ár frá ári áður en skuldara hefur tekist að afstýra uppboðssölu, svo sem sést á mikilli aukningu á kröfum um framkvæmd fyrri og síðari uppboðssölu í dálki (2) hér að ofan. Hlutfallsleg aukning er þó mest á endanlegri uppboðssölu fasteigna á þessu tímabili eins og fram kemur í dálki (3).

Eins og áður hefur komið fram voru nauðungaruppboð tiltölulega fátíð við setningu uppboðslaga. Sú mikla aukning þeirra, sem orðið hefur á þessum áratug, hefur leitt í ljós ýmsa vankanta á reglum uppboðslaga um framkvæmd nauðungaruppboða í þeim mæli sem orðið er. Réttarfarsnefnd er þeirrar skoðunar að ástæða sé til að endurskoða uppboðslögin í heild af þessum sökum en ljóst er að slík endurskoðun er viðurhlutamikið verk sem fyrirsjáanlega tæki allnokkurn tíma. Hins vegar er svo komið um ýmis atriði við framkvæmd nauðungaruppboða að ekki þykir fært að bíða lagfæringar þeirra þar til heildarendurskoðun laganna mætti ljúka og er með frumvarpi þessu lagt til að nauðsynlegar breytingar verði gerðar á viðkomandi atriðum uppboðslaga. Þeir annmarkar, sem frumvarpi þessu er ætlað að ráða bót á, eru einkum eftirfarandi:

1. Eins og áðurgreindar tölulegar upplýsingar leiða í ljós hefur orðið stórfelld fjölgun þeirra tilvika þar sem uppboðshaldari og uppboðsbeiðendur fara á eign uppboðsþolans til að halda fyrri eða síðari uppboðssölu. Aðgerðir sem þessar fara oftast fram á heimili uppboðsþolans að undangenginni dagblaðsauglýsingu. Endanleg uppboðssala á sér aðeins stað í hverfandi fáum þessara ferða, eða á bilinu frá 1,6% tilvika á árinu 1983 til 3,2% tilvika á árinu 1986. Með þessari framkvæmd er í meira en 96% tilvika verið að skapa uppboðspola óþarfa óþægindi og niðurlægingu. Innheimtukostnaður til uppboðsbeiðandans, sem uppboðsþoli ber að endingu, eykst talsvert með þessum aðgerðum. Enn fremur verður þessi meðferð til þess að uppboðshaldari ásamt tveimur þingvottum eru bundnir verulegan hluta

vinnutíma síns við þessar aðgerðir. Af áðurgreindum hlutföllum er ljóst að fyrirtaka sölukröfu er í langflestum tilvikum formsatriði sem uppboðsbeiðandi gerir kröfu um til að herða innheimtuaðgerðir. Verður ekki annað séð en að aðgerðir þessar megi færa alfarið á starfsstöð uppboðshaldara en til þess þarf lagabreytingu og samhliða því þarf að tryggja að hagsmunir uppboðspola verði á engan hátt fyrir borð bornir ef af breytingu verður.

2. Hlutfallslegur fjöldi endanlegra uppboðssala á fasteignum hefur aukist allnokkuð undanfarin ár, eða frá því að vera sem svarar 0,27% afgreiddra uppboðsmála á árinu 1983 í 1,5% á árinu 1986. Ef ekki verður hjá því komist að fram fari endanleg nauðungarsala eignar eru hagsmunir uppboðspólans og skuldheimtumanna hans öðru fremur fólgnir í því að sem hæst verð fáið fyrir eignina á uppboði. Að vísu mun í nærri helmingi tilvika endanlegra uppboðssala í Reykjavík á árinu 1986 vera um að ræða fasteignir sem háðar eru lagareglum um verkamannabústaði en við uppboðssölu slíkra eigna gilda sérstakar reglur um söluverð sem nær undantekningarlaust er hið sama og við frjálsa sölu slíkra eigna. Allt að einu standa eftir allmörg tilvik þar sem þessar aðstæður eiga ekki við og skiptir miklu að uppboð leiði til sölu á viðunandi verði. Fjöldi auglýstra uppboða er orðinn slíkur að til undantekninga heyrir að aðrir mæti til uppboðs en þeir sem veðréttindi eiga í viðkomandi eign. Getur verið undir hælinn lagt hvort þeir menn gæti hagsmuna sinna með svo háu boði að nálgist markaðsverð eignarinnar. Er því hætt við að við framkvæmd á grundvelli gildandi laga fáið ekki viðunandi boð í eignir.

3. Þess hefur áður verið getið að uppboðslög fela í sér heimild til þess að annað og síðasta uppboð fari fram á eign en til þess að slíkt eigi sér stað þarf annaðhvort uppboðspoli eða ófullnægður veðhafi að krefjast þess áður en fyrra uppboði er slitið. Er því engin trygging fyrir því að eign verði ekki endanlega slegin hæstbjóðanda á fyrra uppboði en jafnan koma mjög lág boð fram á þeim. Nærri óþekkt er í framkvæmd að endanleg sala fari fram við fyrra uppboð. Allt að einu sýnist sá möguleiki, að slíkt geti gerst, stefna hagsmunum uppboðspola og lánardrottna hans í þá tvísýnu að óviðunandi verði að teljast.

4. Uppboðsbeiðanda er skylt að afhenda uppboðshaldara með uppboðsbeiðni skjöl sem sanna uppboðsheimild. Algengt er að uppboðsheimild sé skuldabréf, tryggt með veði í viðkomandi eign, og hafa uppboðslög verið skýrð þannig að uppboðsbeiðanda beri þá að afhenda uppboðshaldara frumrit veðbréfsins. Við þá aukningu uppboðsbeiðna, sem orðið hefur á undanförunum árum, hefur safnast í vörslur uppboðshaldara gífurlegur fjöldi slíkra veðbréfa sem viðkomandi embætti eru í fæstum tilvikum svo vel búin að geta varðveitt með viðunandi hætti. Algengast er að uppboðspoli geri skil á uppboðskröfum hjá uppboðsbeiðanda sjálfum en ekki hjá uppboðshaldara. Skv. 1. gr. tilskipunar 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf er skuldunaut óskýlt að inna af hendi greiðslu afborgana ef lánardrottinn getur ekki áritað frumrit skuldabréfs um greiðslu í nærveru hans. Í ljósi þessa sýnist ástæða til að endurskoða gildandi lög um þetta efni.

Til þess að leitast við að ráða nokkra bót á þeim atriðum, sem hér að framan hafa verið talin, er með frumvarpi þessu stefnt að því að sú meginbreyting verði gerð á framkvæmd nauðungaruppboða á fasteignum að uppboðssölu, sem fyrir fram þykir ljóst að verði ekki endanlegar, fari fram á skrifstofu uppboðshaldara að undangengnum auglýsingum þar um. Jafnframt er ráðgert að uppboð á skipum og loftförum fari ávallt fram á skrifstofu uppboðshaldara þótt um endanlega sölu sé að ræða. Sú breyting er lögð til meðal annars til þess að fyrirbyggja að eigendur skipa og loftfara geti komið í veg fyrir uppboðssölu með því að halda eign sinni utan lögsagnarumdæmis uppboðshaldara en slíks munu vera nokkur dæmi á liðnum árum. Er samhliða þessari breytingu lagt til að bundið verði í lög að önnur uppboðssala fari fram án þess að fram komi krafa þess efnis. Þá er enn fremur ráðgert að endanleg sala fasteignar eigi sér að jafnaði ekki stað fyrr en með þriðju uppboðssölu sem fram færi á viðkomandi eign. Með þeim hætti verður komist hjá óþörfum aðgerðum á

heimili uppboðspola, auk þess að þrívægis verður reynt að kalla fram sem hæst boð í eignina. Með því að þriðja uppboð, hin endanlega sala, yrði væntanlega fátíð aðgerð má búast við að aðrir en veðhafar í eigninni gefi opinberri auglýsingu um slíkt uppboð gaum og verður að ætla að betri möguleiki skapist til að fá viðunandi boð í eign en eftir gildandi reglum. Loks er með þessu aukið það ráðrúm sem uppboðspola gefst til að leitast við að afstýra endanlegri uppboðssölu.

Auk þeirra atriða, sem nú hafa verið nefnd, ráðgerir frumvarp þetta breytingar á ýmsum öðrum reglum uppboðslaga og verða þær nú nánar skýrðar í tengslum við hverja grein frumvarpsins fyrir sig.

#### *Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.*

##### Um 1. gr.

Í grein þessari er lögð til sú meginbreyting á fyrirmælum 1. mgr. 6. gr. uppboðslaga að lögfest verði að uppboðshaldari megi meta fullnægjandi að fram komi ljósrit veðskuldabréfs sem uppboðsheimild í stað þess að frumrit verði ávallt að fylgja uppboðsbeiðni. Um ástæður fyrir þessari breytingu hefur verið fjallað hér á undan. Hér ber að áréttta að frumvarpið mælir fyrir um heimild fyrir uppboðshaldara til að meta slík eftirrit nægjanleg til að uppboðsaðgerðir hefjist en í niðurlagi ákvæðisins er gert ráð fyrir að uppboðshaldari megi hvenær sem er eftir að uppboðsbeiðni kemur fram krefjast þess að frumrit sé afhent, að því viðlögðu að uppboð verði ella fellt niður á grundvelli fyrirmæla 6. gr. frumvarpsins. Þá er einnig í niðurlagi ákvæðisins lögð sú skylda á uppboðshaldara að hann krefjist frumrits veðskuldabréfs áður en uppboðssala fer fram. Verður að telja að reglur þessar girði fyrir hættu á mistökum eða misnotkun á grundvelli þessarar breytingar.

Með greininni er ráðgert að fella niður úr 1. mgr. 6. gr. þá reglu að uppboðshaldari geti krafist uppboðsbeiðanda um veðbókarvottorð fyrir þeirri eign sem uppboðskrafa beinist að. Allt frá setningu uppboðslaga hefur það tíðkast að uppboðshaldari afli sjálfur veðbókarvottorðs enda óhjákvæmilegt að það liggja fyrir. Er uppboðshaldari í öllum tilvikum sami embættismaður og hefur með höndum þinglýsingar og gerð veðbókarvottorða og því óþarft að gera kröfu sem þessa til uppboðsbeiðanda.

Að öðru leyti en því sem nú hefur verið greint felur greinin engar breytingar í sér á 1. mgr. 6. gr. laganna.

##### Um 2. gr.

Í 3. mgr. 10. gr. uppboðslaga er mælt svo fyrir að afturkölluðu uppboði skuli aflýst með auglýsingu þess efnis sem birta á í Lögbirtingablaði. Er ekki vitað til að þessari skyldu hafi nokkurn tíma verið sinnt frá setningu uppboðslaga enda sýnist hún engum tilgangi þjóna. Er því lagt til að ákvæði þetta verði numið úr lögum.

##### Um 3. gr.

Skv. 1. mgr. 19. gr. uppboðslaga er sá sem boðið hefur í eign á nauðungaruppboði ekki bundinn við boð sitt lengur en í þrjár vikur frá uppboði, nema því aðeins að ákveðið hafi verið annað og síðara uppboð og stendur þá boð í sex vikur frá fyrra uppboði. Þeim tilgangi þessa frumvarps, að leitast við að stuðla að hærri boðum í fasteignir á nauðungaruppboðum, verður ekki náð ef ekki er gerð breyting á þessu ákvæði samhliða því að ráðgera megi að uppboðssölur verði þrjár á slíkum eignum. Er því lagt til að sú breyting verði gerð á þessu ákvæði að þjóðendur á fyrsta og eftir atvikum öðru uppboði verði bundnir við boð sín þar til liðnar eru þrjár vikur frá því að síðasta uppboði er slitið.

Þótt hér sé lögð til breyting sem við fyrstu sýn kann að virðast til íþyngingar fyrir bjóðendur á fyrsta uppboði verður ekki fram hjá því litið að á slíku uppboði koma nærri aldrei fram önnur en mjög lág boð sem einkum eru ætluð til að koma í veg fyrir að uppboð verði árangurslaust. Þegar svo er ástatt sýnist litlu breyta þótt bjóðendur verði bundnir við boð sín þar til uppboðsaðgerðir taka enda. Ef viðunandi boð fæst þegar á fyrsta uppboði og uppboðsþoli telur það ekki samrýmast hagsmunum sínum að fleiri uppboð fari fram yrði honum heimilt skv. 1. mgr. 7. gr. frumvarpsins að falla frá rétti sínum til annars uppboðs. Við slíkar fremur ósennilegar kringumstæður yrði þessi breyting á 1. mgr. 19. gr. uppboðslaga ekki til íþyngingar. Þeim sem bjóða á öðru uppboði yrði þessi breyting varla til tjóns þar sem ráðgert er í 3. mgr. 7. gr. frumvarpsins að þriðja uppboð verði að fara fram innan fjögurra vikna frá öðru uppboði. Lætur þannig nærri að bjóðendur á öðru uppboði verði jafnlengi bundnir við boð sín eins og þeir sem bjóða á fyrsta uppboði eftir núgildandi lögum. Að öðru leyti leiðir þetta ákvæði frumvarpsins ekki til breytinga á 19. gr. laganna.

#### Um 4. gr.

Í 3. og 4. mgr. 22. gr. uppboðslaga er að finna reglur um tilkynningar uppboðshaldara til uppboðspola og veðhafa eða annarra réttshafa í eign um að uppboðs hafi verið krafist. Í 3. mgr. ákvæðisins skortir reglur um hvernig farið skuli að ef dvalarstaður uppboðspola er með öllu ókunnur. Er með 1. mgr. 4. gr. frumvarpsins ráðgert úrræði við þessu sem uppboðshaldara er heimilt að grípa til en einkum mætti búast við að þessi leið yrði farin ef víst er talið að uppboðsþoli sé fluttur úr landi og ókleift reynist að afla vitneskju um heimili hans. Eftir sem áður er ráðgerð sú grundvallarregla að uppboð nái ekki fram að ganga nema neytt hafi verið allra tiltækra ráða til að tilkynna uppboðspola um það.

Í 4. mgr. 22. gr. laganna er að finna sérreglu um það hvernig uppboðshaldari geti fullnægt tilkynningarskyldu um uppboð gagnvart erlendum uppboðspola. Þessi heimild er þó bundin alfarið við uppboð á skipum. Þykir ekki varhugavert að reglu þessari verði breytt þannig að hún taki einnig til erlends eiganda fasteignar eða loftfars sem krafist er uppboðs á hér á landi og er breyting þess efnis lögð til með 2. mgr. 4. gr. frumvarpsins.

Í greininni eru ekki ráðgerðar efnislegar breytingar frá núgildandi reglum umfram það sem að framan hefur verið lýst.

#### Um 5. gr.

Með þessu ákvæði er mælt fyrir um að uppboð skuli halda á skrifstofu uppboðshaldara. Frá þessari meginreglu er gerð undantekning með tilvísun til 3. mgr. 20. gr. laganna eins og lagt er til að henni verði breytt með 7. gr. frumvarpsins. Á sú tilvísun við framkvæmd þriðja uppboðs á fasteign. Röksemdir fyrir þeirri breytingu, sem hér er ráðgerð, eru raktar annars staðar í greinargerð þessari. Þess ber þó að geta að heimild til að halda uppboðssölu á skrifstofu uppboðshaldara hefur verið fyrir hendi í lögum um Fiskveiðasjóð Íslands, nr. 44/1976, undir tilteknum kringumstæðum. Hefur þeirrar heimildar verið neytt í ríkum mæli og þótt gefa góða raun.

#### Um 6. gr.

Ákvæði þessu er ekki ætlað að breyta 24. gr. uppboðslaga á annan hátt efnislega en að bætt er við fyrirmælum um að uppboð beri að fella niður ef uppboðsbeiðandi sinnir ekki tilmælum uppboðshaldara um að leggja fram frumrit uppboðsheimildar sinnar, sbr. athugasemdir við 1. gr. frumvarpsins. Þess skal þó getið að felld eru niður úr texta 24. gr. fyrirmæli um að fresta skuli jafnan uppboði ef uppboðsbeiðandi boðar forföll en slík sérregla í uppboðslögum er með öllu óþörf þar sem ítarlegri reglur um þessi efni er að finna í lögum um meðferð einkamála í héraði, nr. 85/1936, sem einnig taka til framkvæmdar uppboðs að þessu leyti.

#### Um 7. gr.

Í grein þessari er að finna þær meginbreytingar sem lagt er til að gerðar verði á uppboðslögum en reglum þessum er ætlað að koma í stað núgildandi fyrirmæla um endurtekningu uppboðssölu. Áður hefur verið gerð grein fyrir ástæðum þess að breytinga er talin þörf og hefur jafnframt verið lýst að nokkru til hverra breytinga ákvæði þetta mundi leiða í heild sinni. Skal vísað til þeirra atriða hér að framan en lýst verður hér inntaki einstakra málsgreina.

#### Um 1. málsgrein.

Í 1. mgr. 29. gr. uppboðslaga er að finna heimild handa uppboðspöla og ófullnægðum veðhafa til að krefjast þess að fram fari annað og síðasta uppboð á eign. Krafa þess efnis þarf að koma fram áður en fyrri uppboði er slitið og má uppboðshaldari krefja þann er um síðara uppboð biður um tryggingu fyrir kostnaði af því. Í framkvæmd er sjaldgæft að endanleg sala eigi sér stað á fyrsta uppboði. Samt sem áður ber að gjalda varhug við gildandi reglu enda er aðild til kröfugerðar sem þessarar aðeins í höndum fárra. Almennt ráðgera réttshafar ekki að endanleg sala eigi sér stað með þessum hætti og gæta því ef til vill ekki nægilega að því að fyrri uppboð sé haldið en til verulegra réttarspjalla getur leitt ef aðeins einn veðhafi mætir til uppboðssölu og gerist þar hæstbjóðandi með lágu boði en uppboðspöli er ekki viðstaddur og enginn fyrir hans hönd til að krefjast annars uppboðs. Ef slíkt gerist standa lög ekki í vegi fyrir því að eignin verði slegin hæstbjóðanda. Til þess að sporna við þessari hættu og jafnframt til að tryggja að réttarspjöll hljótist ekki af þeirri breytingu að færa uppboð á skrifstofu uppboðshaldara er lagt til með ákvæði þessu að skylt sé að halda annað uppboð á eign, nema því aðeins að þeir sem tjón gætu beðið af hinu gagnstæða lýsi því yfir að þeir séu samþykkir því að fyrsta uppboð verði endanlegt. Er í þessu sambandi sérstaklega mælt fyrir um heimild ófullnægðs veðhafa til að halda uppi kröfu um annað uppboð þótt uppboðspöli telji það óþarft og er það gert til að fyrirbyggja að uppboðspölinn geti spillt rétti hans með þeirri afstöðu. Þær yfirlýsingar, sem ákvæðið mælir fyrir um að gefnar yrðu um þessi efni, verða að koma fram áður en fyrsta uppboði er slitið.

#### Um 2. málsgrein.

Í þessu ákvæði er mælt fyrir um auglýsingu annars uppboðs og eru fyrirmæli þessi í samræmi við framkvæmd í þessum eignum eftir gildandi lögum. Þess skal getið að ákvæði þetta ráðgerir þá meginreglu að annað uppboð sé auglýst í dagblaði en ekki er útilokað að önnur samsvarandi opinber auglýsing geti komi í staðinn, t.d. útvarps- eða sjónvarpsauglýsing. Má einkum ráðgera að til slíks geti komið ef blaðaútgáfa stöðvast vegna vinnudeilna en ætlast verður til að auglýsing verði með þeim hætti að hún komi að sömu notum og blaða- auglýsing, sé önnur leið farin.

#### Um 3. málsgrein.

Í ákvæði þessu kemur fram sérregla um framkvæmd þriðja uppboðs á fasteignum en hún á ekki við um uppboð á skipum eða loftförum þar sem annað uppboð yrði endanlegt. Í núgildandi lögum er að finna mjög þrönga undantekningarheimild til þriðja uppboðs sem varla hefur verið nýtt í framkvæmd. Hér er lagt til að þeir sem beinna hagsmuna hafa að gæta geti krafist þess að þriðja uppboð fari fram en það skilyrði er þó sett að sú krafa þurfi að styðjast við þau rök að boð á öðru uppboði, framkvæmdu á skrifstofu uppboðshaldara, hafi ekki orðið svo há sem skyldi vegna þess að bjóðendum hafi ekki gefist kostur á að skoða eignina við sölu. Krafa um þetta efni þarf að koma fram áður en öðru uppboði er slitið. Tilgangur þessa ákvæðis er öðrum þræði að sporna við því að réttarspjöll hljótist af því að eign sé alfarið boðin upp á starfsstöð uppboðshaldara og að tryggja að ekki bitni á hæð boða að uppboð fer ekki fram á eigninni sjálfri. Öðru fremur er þó ætlunin með þessu ákvæði að gerð sé lokatilraun til að kalla fram hærri boð í eign en fengist hafa á fyrri uppboðunum tveimur. Eins og áður hefur verið greint frá má ætla að þriðja uppboð verði fátítt og komi



aðeins til þess þegar ekki verður komist hjá endanlegri uppboðssölu. Sýnist mega ráðgera að auglýsing um slíkt uppboð vekir athygli á því að um endanlega uppboðssölu verði að ræða og ætti það fremur að verða til þess að aðrir en veðhafar einir mæti til uppboðs til að gera boð í eign. Það skilyrði ákvæðisins, að krefjandi þriðja uppboðs þurfi að styðja þá beiðni sína við þau rök að boð hafi ekki orðið svo há sem skyldi að öðru uppboði af þargreindum ástæðum, verður að skýra á þann veg að ef uppboðshaldari telur ekki með öllu útilokað að þriðja uppboð geti leitt til hærri boðs verði að telja skilyrðum til framkvæmdar þess fullnægt. Hið gagnstæða gæti því sjaldan átt við en rétt er þó að benda á að þessum skilyrðum væri fullnægt ef boðin er upp fasteign sem ljóst er að lögbundins innlausnarréttar verði neytt á fyrir matsverð án tillits til framkominna boða á uppboði. Þriðja uppboði er ætlað að fara fram á fasteigninni sjálfri eins og berum orðum kemur fram í ákvæðinu og er væntanlegum bjóðendum þannig ætlaður aðgangur að eigninni til skoðunar samkvæmt núgildandi reglum laganna sem ekki er breytt að þessu leyti. Samkvæmt ákvæði þessu er ráðgert að þriðja uppboð skuli fara fram innan fjögurra vikna frá því að annað uppboð er haldið. Þykir ekki varhugavert að setja þriðja uppboði ákveðin tímamörk þar sem því er ætlað að þjóna sérstökum tilgangi og þriðja uppboðs yrði aldrei krafist fyrr en eftir að uppboðsbeiðandi hefur neitað um frekari fresti. Auglýsing um þriðja uppboð lýtur sömu reglum og lagt er til um auglýsingu annars uppboðs.

Um 4. málsgrein.

Ákvæði þetta er efnislega óbreytt frá reglu 5. mgr. 29. gr. uppboðslaga, að því frátöldu að bætt er við nauðsynlegum fyrirmælum sem snúa að þriðja uppboði á fasteign.

Um 8. gr.

Gildistökuákvæði frumvarpsins þarfnast ekki skýringa.