

Frumvarp til laga

um breyting á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991, með síðari breytingum.

(Lagt fyrir Alþingi á 138. löggjafarþingi 2009–2010.)

1. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða sem orðast svo:

Frá gildistöku laga þessara ber sýslumanni að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 31. janúar 2010 töku ákvörðunar um framhald uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði ef leitað er nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Hafi þegar verið ákveðin ráðstöfun slíkrar fasteignar til fullnustu kröfu skv. 6. gr. við byrjun uppboðs eða framhald þess eða á almennum markaði en uppboði hefur ekki verið lokið eða boð á almennum markaði samþykkt í eign skal sýslumaður verða við ósk gerðarþola um að fresta þeim aðgerðum fram yfir 31. janúar 2010.

Tímabil sem nauðungarsölu er frestað skv. 1. mgr. skal undanskilið þeim fresti sem um ræðir í 2. mgr. 27. gr.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið í dómsmála- og mannréttindaráðuneyti. Með lögum nr. 23/2009 var ákveðið að fresta skyldi að ósk gerðarþola nauðungarsölum fasteigna fram yfir 31. október 2009. Var úrræðinu meðal annars ætlað að auka svigrúm skuldara sem lenda í greiðsluferfiðleikum til að leita úrræða og til að endurskipuleggja fjármál sín og hugsanlega komast þannig hjá því að eignir þeirra væru seldar nauðungarsölu. Var um að ræða sérstakt úrræði vegna þeirra óvenjulegu aðstæðna sem ríkja í efnahagslífi þjóðarinnar og þeirrar auknu hættu á greiðsluferfiðleikum sem fjölskyldur og einstaklingar standa frammi fyrir, m.a. vegna vaxandi atvinnuleysis.

Áhrifa af yfirstandandi efnahagsþrengingum virðist mest hafa gætt á höfuðborgarsvæðinu og í næsta nágrenni þess. Við undirbúning lagafrumvarps þessa var því leitað eftir upplýsingum frá embættum sýslumannsins í Reykjavík, Hafnarfirði, Kópavogi og Keflavík um fjölda þeirra nauðungarsala sem frestað hefur verið á grundvelli laga nr. 23/2009. Samkvæmt upplýsingum embættanna hefur samtals verið frestað sölu 783 fasteigna á grundvelli laga nr. 23/2009, þ.e. 395 fasteigna hjá embætti sýslumannsins í Reykjavík, 151 fasteignar hjá

embætti sýslumannsins í Keflavík, 149 fasteigna hjá embætti sýslumannsins í Hafnarfirði og 88 fasteigna hjá embætti sýslumannsins í Kópavogi. Þá upplýstu fyrrgreind embætti að framhaldi uppboðs (lokasölu) hafi verið frestað á samtals 146 fasteignum, en meðferð annarra nauðungarsölubeiðna mun vera skemur á veg komin.

Jafnframt hafa borist upplýsingar um að einungis hafi lítill hluti þeirra sem frestur laganna tekur til hafa nýtt sér það ráðrúm sem veitt var með lögnum til þess að koma fjármálum sínum í viðunandi horf. Má sem dæmi nefna að hjá embætti sýslumannsins í Reykjavík hafa einungis 18 nauðungarsölubeiðnir verið afturkallaðar, en þar hefur sölu 395 fasteigna verið frestað á grundvelli laga nr. 23/2009. Hjá embætti sýslumannsins í Kópavogi hafa einungis átta nauðungarsölubeiðnir verið afturkallaðar, en þar hefur sölu 88 fasteigna verið frestað á grundvelli laganna.

Með frumvarpi þessu er því lagt til að ekki verði um frekari almenna frestun að ræða á nauðungarsölu fasteigna. Hins vegar er lagt til að frá gildistöku laga þessara beri sýslumanni að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 31. janúar 2010 töku ákvörðunar um framhald uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði ef leitað er nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Hafi þegar verið ákveðin ráðstöfun slíkrar fasteignar til fullnustu kröfu skv. 6. gr. laga nr. 90/1991 við byrjun uppboðs eða framhald þess eða á almennum markaði en uppboði hefur ekki verið lokið eða boð á almennum markaði samþykkt í eign skuli sýslumaður verða við ósk gerðarþola um að fresta þeim aðgerðum fram yfir 31. janúar 2010. Í þessu felst að fasteignir verða ekki seldar nauðungarsölu fyrr en í fyrsta lagi 1. febrúar 2010, hafi gerðarþoli óskað eftir því. Í því sambandi er þó rétt að áréttá að slík beiðni verður að koma frá gerðarþolum sameiginlega, séu þeir tveir eða fleiri. Er ekki talin þörf á að leggja til frekari frestun þar sem sá tími sem meðferð nauðungarsölubeiðna hjá embættum sýslumanna tekur mun gefa skuldurum nægt ráðrúm til þess að leita þeirra úrræða sem í boði eru og sem boðuð hafa verið vegna skuldavanda heimilanna.

Skilyrði fyrir frestinum er sem fyrr að um sé að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda og gerðarþoli eigi þar lögheimili og haldi þar heimili. Þá skal einnig áréttáð að í frumvarpinu felst einungis heimild til þess að óska eftir því að framhaldi uppboðs á fasteign verði frestað fram yfir 31. janúar 2010 og er því ekki lengur til staðar sú heimild sem veitt var með lögum nr. 23/2009 um að kröfur í eigu ríkisins, ríkisstofnunar eða fjármálafyrirtækja í eigu ríkisins skyldu ekki bera dráttarvexti heldur þá vexti sem krafan hefði borið hefði ekki komið til vanskila á henni meðan á frestun samkvæmt lögum nr. 23/2009 stóð yfir. Á sú regla því ekki lengur við óski gerðarþoli eftir frestun nauðungarsölu samkvæmt frumvarpi þessu.

Ekki er gert ráð fyrir að um frekari frestun verði að ræða á nauðungarsölum eftir 1. febrúar 2010.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

**Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum nr. 90/1991,
um nauðungarsölu.**

Með frumvarpinu er lagt til að sýslumanni beri að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 31. janúar 2010 töku ákvörðunar um framhald uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði ef leitað er nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. laganna á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili, enda sé um að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda. Sama gildir um ráðstöfun slíkrar fasteignar sem þegar hefur verið ákveðin við byrjun uppboðs eða framhald þess eða á almennum markaði en uppboði hefur ekki verið lokið eða boð á almennum markaði samþykkt. Í þessu felst að fasteignir sem uppfylla ofangreind skilyrði verða ekki seldar á nauðungarsölu fyrr en í fyrsta lagi 1. febrúar 2010, hafi gerðarþoli óskað eftir því.

Ekki verður séð að frumvarpið, verði það óbreytt að lögum, hafi áhrif á kostnað ríkissjóðs.