

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um nauðungarsölu, nr. 90/1991,
með síðari breytingum (frestun nauðungarsölu).

Flm.: Jón Þór Ólafsson.

1. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða sem orðast svo:

Nú er leitað nauðungarsölu á grundvelli 6. gr. á fasteign þar sem gerðarþoli heldur heimili og hefur skráð lögheimili og um er að ræða húsnæði sem ætlað er til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda og ber þá sýslumanni að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 22. nóvember 2015 töku ákvörðunar um framhald uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði, ef á viðkomandi fasteign gerðarþola hvílir verðtryggt neytendalán þar sem miðað var við 0% verðbólgu við útreikning á heildarlántökukostnaði og árlegri hlutfallstölu kostnaðar og verðbólgu á lántökudegi var þekkt og var ekki 0%. Hafi þegar verið ákveðin ráðstöfun slíkrar fasteignar til fullnustu kröfu skv. 6. gr. við framhald uppboðs eða á almennum markaði en uppboði hefur ekki verið lokið eða boð á almennum markaði samþykkt skal sýslumaður að fullnægðum sömu skilyrðum verða við ósk gerðarþola um að fresta þeim aðgerðum fram yfir 22. nóvember 2015. Hafi uppboði verið lokið en sá tími sem hæstbjóðandi er bundinn við boð sitt er ekki liðinn er sýslumanni heimilt að beiðni gerðarþola og að fengnu samþykki gerðarbeiðenda og hæstbjóðanda að fresta frekari vinnslu málsins fram yfir 22. nóvember 2015.

2. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Með frumvarpinu er lögð til tímabundin frestun á framhaldi uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði að beiðni gerðarþola. Frumvarpið er lagt fram vegna hugsanlegra áhrifa leiðréttingar verðtryggðra neytendalána vegna óréttmætra skilmála á grundvelli álita EFTA-dómstólsins, framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins, ESA og Neytendastofu Íslands og niðurstöðum íslenskra dómstóla í málum er varða meint brot lánveitenda gegn lögum nr. 121/1994, um neytendalán, sem von er á um mitt þetta ár, 2015. Þar sem hvorki dómstólar né Alþingi verða þá að störfum vegna sumarleyfa er lagt til að frestun nái til 22. nóvember þegar búast má við að Alþingi verði komið saman að nýju og hafi, ef dómur í Hæstarétti frestast, svigrúm til að lengja gildistíma ákvæðisins sem hér er lagt til.

Úrræðinu er ætlað að auka svigrúm skuldara sem lenda í greiðsluferfiðleikum svo að þeim gefist tími til að leggja mat á niðurstöður dómstóla og áhrif þeirra á skuldastöðu viðkomandi, til að leita úrræða og endurskipuleggja fjármál sín og hugsanlega komast þannig hjá því að eignir þeirra fari í nauðungarsöluferli og færist með óafturkræfum hætti til nýs eiganda.

Með lögum nr. 23/2009 samþykkti Alþingi tillögu ríkisstjórnar Geirs H. Haarde um frestun nauðungarsölu um hálf ár. Í athugasemdum við frumvarpið að þeim lögum segir að

leitast sé við „að auka svigrúm skuldara sem lenda í greiðsluferfiðleikum til að leita úrræða og endurskipuleggja fjármál sín og hugsanlega komast þannig hjá því að aðför og fjárnám sé gert í eignum þeirra, og hugsanlegri nauðungarsölu og gjaldþrotaskiptameðferð í kjölfarið. Lagt er til að lenging aðfararfrests verði tímabundin og endurspeglar það þær óvenjulegu aðstæður sem nú eru í efnahagslífi þjóðarinnar og þá auknu hættu á greiðsluferfiðleikum sem fjölskyldur, einstaklingar og fyrirtæki standa frammi fyrir.“

Með lögum nr. 108/2009 samþykkti Alþingi tillögu ríkisstjórnar Jóhönnu Sigurðardóttur um frestun á nauðungarsölu um nokkra mánuði en þó með fyrirvara eins og segir í athugasemdum við frumvarpið: „að ekki verði um frekari almenna frestun að ræða á nauðungarsölu fasteigna [...] 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.“

Með lögum nr. 130/2013 samþykkti Alþingi tillögu ríkisstjórnar Sigmundar Davíðs Gunnlaugssonar um frestun á nauðungarsölu um rúma átta mánuði að beiðni gerðarþola. Byggðist sú ráðstöfun á því að kynnt hafði verið aðgerðaáætlun ríkisstjórnarinnar um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána en áætlað var að þær tillögur sem þar voru settar fram yrðu komnar til framkvæmda um mitt ár 2014. Þótti því rétt að nauðungarsölum yrði frestað fram yfir 1. september 2014 svo að skuldurum gæfist tími til að leggja mat á þær aðgerðir sem boðaðar voru og þau áhrif sem þær gætu haft á skuldastöðu viðkomandi. Eins og segir í athugasemdum við frumvarpið: „Ríkisstjórnin hefur kynnt aðgerðaáætlun sína um höfuðstólslækkun verðtryggðra húsnæðislána. Er í áætluninni gert ráð fyrir að þær tillögur sem þar eru settar fram verði komnar til framkvæmda um mitt ár 2014. Því er lagt til í þessu frumvarpi að nauðungarsölum verði frestað fram yfir mitt næsta ár svo að skuldurum gefist tími til að leggja mat á aðgerðirnar og þau áhrif sem þær hafa á skuldastöðu viðkomandi. Er lagt til að óski skuldari eftir að ákvörðun um byrjun uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði verði frestað fram yfir 1. júlí 2014 beri sýslumanni að verða við þeirri beiðni án þess að leitað sé eftir afstöðu gerðarbeiðanda til beiðinnar. Í þeim tilvikum að ákveðið hefur verið hvenær byrjun uppboðs eða framhald þess eða sala á almennum markaði skuli fara fram en uppboð hefur ekki farið fram eða boð á almennum markaði samþykkt skal sýslumaður á sama hátt verða við ósk gerðarþola um frest. Séu gerðarþolar fleiri en einn verður beiðni um frestun að koma frá þeim sameiginlega. Askilið er að um sé að ræða húsnæði sem er ætlað til búsetu samkvæmt ákvörðun skipulags- og byggingaryfirvalda, gerðarþoli eigi þar lögheimili og haldi þar heimili. Þá er kveðið á um að það tímabil sem nauðungarsölu er frestað á þennan hátt teljist ekki til þess frests sem er kveðið á um í 2. mgr. 27. gr. laganna.“

Með lögum nr. 94/2014 nú í haust samþykkti Alþingi tillögu ríkisstjórnar Sigmundar Davíðs Gunnlaugssonar um frestun á framhaldi uppboðs eða ráðstöfun fasteignar á almennum markaði að beiðni gerðarþola sem heldur þar heimili eins og fyrri lög kváðu á um. En þá var bætt við skilyrði um að gerðarþoli legði fram staðfestingu á að hann hefði sótt um leiðréttingu samkvæmt lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána. Í athugasemdum við frumvarpið segir um þetta: „Þar sem fresturinn er til kominn vegna hugsanlegra áhrifa leiðréttingar verðtryggðra lána á þær skuldir sem liggja til grundvallar nauðungarsölu þykir rétt að gera það að skilyrði að gerðarþoli hafi sótt um slíka leiðréttingu.“

Flutningsmaður telur að brýnni rök hnígi að því að fresta framhaldi uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði þar til komin er niðurstaða í hvaða áhrif álit EFTA-dómstólsins hefur á verðtryggð neytendalán og telur því nauðsynlegt að leggja til að bætt verði nýju bráðabirgðaákvæði við lögin þannig að ef á viðkomandi fasteign gerðarþola hvílir verðtryggt neytendalán þar sem miðað var við 0% verðbólgu við útreikning á heildarlántökukostnaði og árlegri hlutfallstölu kostnaðar og verðbólgu á lántökudegi var þekkt og var ekki 0% verði unnt að fresta framhaldi uppboðs eða ráðstöfun eignar á almennum markaði til 22. nóvember 2015.