1991 nr. 90 23. desember
Lög um nauðungarsölu

Tóku gildi 1. júlí 1992. *Breytt með* l. 90/1996 (tóku gildi 1. júlí 1997), l. 69/2008 (tóku gildi 1. júní 2008, birt í Stjtíð. 13. júní 2008), l. 23/2009 (tóku gildi 31. mars 2009), l. 108/2009 (tóku gildi 7. nóv. 2009), l. 11/2010 (tóku gildi 27. febr. 2010), l. 60/2010 (tóku gildi 19. júní 2010), l. 129/2010 (tóku gildi 1. nóv. 2010), l. 162/2010 (tóku gildi 1. jan. 2011), l. 126/2011 (tóku gildi 30. sept. 2011) og l. 72/2012 (tóku gildi 4. júlí 2012 nema 7. gr. sem tók gildi 15. júlí 2012).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **innanríkisráðherra** eða **innanríkisráðuneyti** sem fer með lög þessi.

1. þáttur. Almennar reglur um nauðungarsölu.

I. kafli. Almenn ákvæði.

■ **1. gr.** Eftir ákvæðum laga þessara verður eign ráðstafað án tillits til vilja eiganda hennar á uppboði, með sölu á almennum markaði eða með því að innheimta eða innleysa andvirði hennar, sbr. þó 7. gr. og 1. mgr. 8. gr.

□ Hugtakið nauðungarsala er notað í lögum þessum sem samheiti þeirra ráðstafana sem er getið í 1. mgr.

■ **2. gr.** Aðilar að nauðungarsölu eru:

1. gerðarbeiðandi, en hann er sá sem krefst hennar,
2. gerðarþoli, en hann er sá sem verður eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan tekur til,
3. þeir sem njóta annars þinglýstra réttinda yfir eigninni eða réttinda sem er ekki þinglýst en gefa sig fram,
4. aðrir sem gefa sig fram og hafa uppi kröfur varðandi eignina eða andvirði hennar eða mótmæli gegn kröfu gerðarbeiðanda, enda hafi þeir lögvarða hagsmuni af því að gætt verði að kröfum þeirra eða mótmælum við nauðungarsöluna.

■ **3. gr.** Sýslumenn og löglærðir fulltrúar þeirra fara með framkvæmd nauðungarsölu. Sýslumanni er þó heimilt að fela ólöglærðum starfsmanni sínum eða umboðsmanni að bjóða upp lausafjármuni eftir ákvæðum XI. kafla.

□ Um hæfi til að fara með framkvæmd nauðungarsölu fer eftir reglum um hæfi dómara til að fara með einkamál í héraði eftir því sem átt getur við. Ekki veldur það þó vanhæfi sýslumanns að hann fari samkvæmt lögum eða stjórnvaldsfyrirmælum með innheimtu kröfu sem leiðir til aðildar kröfueigandans að nauðungarsölunni.

□ Ef sýslumaður er vanhæfur til að annast störf samkvæmt lögum þessum skipar [ráðherra][1] annan löghæfan mann til að leysa þau af hendi. Þóknun hans greiðist samkvæmt ákvörðun [ráðherra][2] úr ríkissjóði.

□ Að því leyti sem málefni samkvæmt þessum lögum koma til kasta héraðsdómstóla skal þeim beint til dómstólsins sem hefur dómsvald í umdæmi sýslumannsins sem fer með nauðungarsöluna.

[1] *L. 126/2011, 160. gr.* [2] *L. 162/2010, 125. gr.*

■ **4. gr.** Sýslumenn færa málaskrár og gerðabækur um nauðungarsölur eftir því sem er nánar mælt í lögum þessum. [Ráðherra][1] setur reglur[2] um form og efni málaskráa og form gerðabóka.

□ Um varðveislu sýslumanna á gögnum um nauðungarsölur og heimildir til aðgangs að þeim eða afhendingar þeirra fer eftir reglum um dómskjöl í einkamálum eftir því sem átt getur við.

□ Við héraðsdómstóla skal halda skrá um þau mál sem þeir fá til meðferðar eftir ákvæðum þessara laga. [Ráðherra][1] setur reglur[2] um form og efni þeirra málaskráa.

[1] *L. 162/2010, 125. gr.* [2] *Rg. 227/1992.*

■ **5. gr.** Ekki er þörf á votti við athafnir eftir lögum þessum.

□ Að því leyti sem þarf að virða eign við nauðungarsölu verður það gert af einum manni eða tveimur sem sýslumaður kveður til í því skyni með bókun í gerðabók. Þá eina má kveðja til að leysa slík störf af hendi sem hafa nægilega sérþekkingu og yrðu taldir hæfir til að gegna matsstörfum í einkamáli þar sem sömu aðilar ættu í hlut. Sýslumaður ákveður þóknun virðingarmanna.

II. kafli. Heimildir til að krefjast nauðungarsölu.

■ **6. gr.** Til fullnustu gjaldfallinni peningakröfu má krefjast nauðungarsölu á eign samkvæmt eftirfarandi heimildum:

1. fjárnámi í eigninni,
2. þinglýstum samningi um veðrétt í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu, ef berum orðum er tekið fram í samningnum að nauðungarsala megi fara fram til fullnustu kröfunni án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms,
3. samningi um handveð í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu,
4. ákvæðum laga sem veita lögveðrétt í eigninni og heimila nauðungarsölu hennar án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms,
5. ákvæðum laga sem veita lögveðrétt í eigninni fyrir kröfu ríkisins, sveitarfélaga, stofnana þeirra eða fyrirtækja, ef fjárhæð kröfunnar er ákveðin í lögum, reglugerð eða gjaldskrá staðfestri af ráðherra,
6. haldsrétti í eigninni.

□ Til peningakröfu skv. 1. mgr. teljast eftir því sem átt getur við verðbætur, vextir, dráttarvextir og önnur samnings- eða lögbundin vanskilaálög, málskostnaður eða innheimtukostnaður, og kostnaður af kröfu, undanfarandi fullnustuaðgerðum, nauðungarsölunni sjálfri og aðgerðum í tengslum við hana.

□ Þegar nauðungarsölu er krafist á grundvelli heimildar skv. 1. mgr. verða skjöl fyrir kröfunni, sem er leitað fullnustu á, að bera með sér að gerðarbeiðandi sé rétthafi hennar eða njóti handveðréttar í henni.

■ **7. gr.** Eftir því sem átt getur við verður ákvæðum þessara laga beitt til að koma eign þrotabús í verð ef þess er krafist af þeim sem fer með skipti á því. Það sama á við um eign dánarbús sem er skipt eftir ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti.

■ **8. gr.** Eftir því sem átt getur við verður ákvæðum þessara laga beitt til að ráðstafa eign ef þess er krafist af eiganda hennar eða eigendum báðum eða öllum, séu þeir fleiri en einn.

□ Ákvæðum þessara laga verður beitt eftir því sem átt getur við til að ráðstafa eign sem er í óskiptri sameign ef þess er krafist af einum eða fleiri eigendum að henni, en þó ekki þeim öllum, og sýnt er að eigninni verði ekki skipt milli eigenda án verulegs tjóns eða kostnaðar, enda standi hvorki fyrirmæli annarra laga né samnings í vegi fyrir að slík krafa nái fram að ganga.

□ Þá verður ákvæðum þessara laga beitt eftir því sem á við til að fullnægja dómi þar sem réttur dómhafans er viðurkenndur til að krefjast slita á óskiptri sameign með nauðungarsölu.

□ Ráðstöfun eignar á grundvelli 1.–3. mgr. hefur ekki áhrif á réttindi yfir henni umfram það sem mundi almennt gæta við sölu hennar.

■ **9. gr.** Áður en nauðungarsölu verður krafist til fullnustu peningakröfu á grundvelli heimildar skv. 2.–6. tölul. 1. mgr. 6. gr. og eftir að krafan er komin í gjalddaga skal gerðarbeiðandi beina greiðsluáskorun til gerðarþola með minnst fimmtán daga fyrirvara. Í henni skal tekið fram að nauðungarsölu

HLÝÐRÆÐISÚTGÁFA

á tiltekinni eign verði krafist til fullnustu tilgreindri peningaskuld ef áskoruninni verður ekki sinnt.

□ Greiðsluáskorun skal send gerðarþola með ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða birt honum af einum stefnuvotti. Frestur skv. 1. mgr. telst frá þeim degi sem gerðarþoli eða sá sem er löghæfur til að taka við stefnubirtingu fyrir hans hönd fær eintak greiðsluáskorunar í hendur eða birting hennar á sér stað.

■ **10. gr.** Áður en nauðungarsölu verður krafist á grundvelli 2. mgr. 8. gr. skal gerðarbeiðandi skora á gerðarþola með minnst eins mánaðar fyrirvara að ganga til samninga við sig um slit á sameign. Skal tekið fram í áskoruninni að nauðungarsölu verði krafist á eigninni að liðnum þessum fresti ef samningar hafa þá ekki tekist um sameignarslit.

□ Ákvæði 2. mgr. 9. gr. gilda um áskorun skv. 1. mgr.

III. kafli. Beiðni um nauðungarsölu og frummeðferð hennar.

■ **11. gr.** Beiðni um nauðungarsölu skal vera skrifleg. Í henni skal koma fram, svo ekki verði um villst, hverjir gerðarbeiðandi og gerðarþoli eru, hver heimilisföng þeirra eru og við hverja heimild hún styðst. Einnig skal tiltaka nákvæmlega eignina sem nauðungarsölu er krafist á. Ef nauðungarsölu er krafist til fullnustu peningakröfu skal sundurliða fjárhæð hennar svo sem þá er kostur. Eftir þörfum skal enn fremur greina frá atvikum að baki beiðninni og röksemdum sem gerðarbeiðandi telur leiða til að hún verði tekin til greina.

□ Þegar nauðungarsölu er krafist sem á undir ákvæði 3. þáttar skal tiltaka eftir því sem unnt er í beiðni hver fari með umráð eignarinnar og hvar hún sé niður komin.

□ Með beiðni skulu fylgja gögn um heimild til að krefjast nauðungarsölu og að áskorun hafi verið beint til gerðarþola skv. 9. eða 10. gr. ef við á. Ef nauðungarsölu er krafist á grundvelli veðskuldabréfs er gerðarbeiðanda þó rétt að láta myndrit þess fylgja beiðni sinni, en sýslumaður getur hvenær sem er krafið hann með hæfilegum fyrirvara um frumrit skjalsins og skal krefja hann um það ekki síðar en þegar sala fer fram.

□ Ef nauðungarsölu er krafist á skipi eða loftfari sem er skráð erlendis skulu staðfest gögn frá erlendri réttindaskrá fylgja til upplýsinga um réttindi yfir því.

□ Jafnmörg afrit af beiðninni skulu fylgja henni og nemur fjölda gerðarþola. Eitt afrit skal að auki fylgja ef krafist er nauðungarsölu sem ákvæði 3. þáttar taka til.

■ **12. gr.** Beiðni um nauðungarsölu skal beint til sýslumannsins í því umdæmi sem á við hverju sinni eftir ákvæðum 18. og 58. gr.

□ Fyrningu peningakröfu er slitið gagnvart gerðarþola ef beiðni um nauðungarsölu til að fullnægja henni berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma, beiðnin reynist fullnægja skilyrðum 1. mgr. 13. gr. og fullnusta fæst á kröfunni við sölluna. Ef beiðnin fellur niður án fullnustu kröfunnar getur hún fyrst fyrnst þegar sex mánuðir eru liðnir frá því það gerðist. Falli beiðnin ekki niður en fullnusta fæst ekki á kröfunni við nauðungarsölluna getur hún fyrst fyrnst þegar sex mánuðir eru liðnir frá þeim tíma sem úthlutunargerð söluverðs verður endanleg skv. 52. gr. Eftir því sem á við hefur beiðni sömu áhrif á forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum.

□ Gerðarbeiðandi ábyrgist greiðslu kostnaðar sem leiðir af meðferð beiðni hans og nauðungarsölunni sjálfri. Að því leyti sem kostnaður er ekki greiddur fyrir fram getur sýslumaður krafið gerðarbeiðanda um tryggingu fyrir kostnaði eða greiðslu áfallins kostnaðar.

■ **13. gr.** Þegar beiðni hefur borist kannar sýslumaður eftir því sem á við hvort beiðnin og sá grundvöllur, sem hún byggist á, séu í lögmætu formi, augljósir efnislegir annmarkar séu á rétti gerðarbeiðanda, réttilega sé greint frá gerðarþola ef heimild yfir eigninni er þinglýst eða skráð með samsvarandi hætti, réttilega hafi verið staðið að áskorun til gerðarþola og beiðnin sé komin fram í réttu umdæmi.

□ Telji sýslumaður atvik vera fyrir hendi sem valda því að beiðni verði hafnað vegna ákvæða 1. mgr. eða af öðrum sambærilegum ástæðum endursendir hann beiðnina þegar í stað ásamt stuttum rökstuðningi fyrir ákvörðun sinni. Gerðarbeiðandi getur leitað úrlausnar héraðsdómara um ákvörðun sýslumanns eftir ákvæðum XIII. kafla.

□ Hafi beiðni borist sýslumanni í umdæmi sem heimild stendur til, en hann telur nærtækara að hún hljóti meðferð í öðru umdæmi, má hann framsenda hana sýslumanni í því umdæmi að fengnu samþykki gerðarbeiðanda.

■ **14. gr.** Nú berst sýslumanni beiðni um nauðungarsölu á eign sem beiðni liggur þegar fyrir um og þær styðjast báðar annaðhvort við heimild skv. 6. eða 8. gr., og skal þá sameina meðferð beiðnanna og telja báða þá sem þær bárust frá gerðarbeiðendur.

□ Ákvæðum 1. mgr. skal beitt þótt sá sem ný beiðni berst frá krefjist einnig nauðungarsölu á fylgifé með eigninni sem eldri beiðni tók ekki til, en upp frá því tekur nauðungarsalan til allra eignanna í senn. Ákvæðum 1. mgr. verður enn fremur beitt þótt ný beiðni gangi skemur en eldri í þessum efnum.

□ Nú koma fram tvær eða fleiri beiðnir um nauðungarsölu á eign sem er í óskiptri sameign, þær beinast ýmist hver að sínum hluta eignarinnar eða henni í heild og styðjast báðar eða allar við heimild skv. 6. gr. Má sýslumaður þá sameina meðferð þeirra ef hann telur það haganlegra, enda verði það aðilunum ekki til tjóns. Upp frá því nær nauðungarsalan til þeirra eigna sem beiðnirnar gefa til samans tilefni til.

□ Ef meðferð tveggja eða fleiri beiðna hefur verið sameinuð skv. 2. eða 3. mgr. og ein þeirra fellur niður ræðst umfang nauðungarsölunnar upp frá því af þeim sem standa eftir. Eins skal farið að ef gerðarbeiðandi, sem fer með beiðni sem gengur lengra en beiðnir annarra, vill fresta sölu fyrir sitt leyti meðan aðrir krefjast hennar þegar.

□ Nú hafa aðgerðir eftir beiðni um nauðungarsölu verið stöðvaðar vegna ákvæða 22. gr. og ný beiðni berst sem varðar sömu eign, og má þá sýslumaður þrátt fyrir ákvæði 1. og 2. mgr. taka nýju beiðnina til sjálfstæðrar meðferðar. Meðferð beiðnanna verður þá sameinuð á síðari stigum ef skilyrði verða á ný til aðgerða eftir þeirri eldri.

■ **15. gr.** Gerðarbeiðandi getur fellt beiðni sína niður hvenær sem er fram að því að boð er samþykkt í eignina við nauðungarsölu.

□ Beiðni um nauðungarsölu telst að auki fallin niður ef eitthvað eftirfarandi gerist fram að því að boð er samþykkt í eignina:

1. ekki er mætt af hálfu gerðarbeiðanda þegar sýslumaður tekur málefnið fyrir, enda hafi gerðarbeiðandi ekki tilkynnt sýslumanni um lögmæt forföll sem hamli að mætt sé,

2. gerðarbeiðandi verður ekki við kröfu sýslumanns um að láta í té frumrit veðskuldabréfs til stuðnings beiðni sinni, sbr. 3. mgr. 11. gr.,

3. gerðarbeiðandi setur ekki tryggingu eða greiðir ekki áfallinn kostnað skv. 3. mgr. 12. gr. innan frests sem sýslumaður hefur sett honum í því skyni,

HÆTTUGÆTA

4. sýslumaður hefur ákveðið að stöðva að öllu leyti aðgerðir við nauðungarsölu á grundvelli beiðni, sbr. 22. gr., og sú ákvörðun hefur ekki verið borin undir héraðsdómara skv. ákvæðum XIII. kafla innan þess frests sem á við eftir 2. mgr. 73. gr.,

5. lögð er fram sönnun fyrir greiðslu á þeirri kröfu sem gerðarbeiðandi krefst nauðungarsölu til að fá fullnægt.

□ Gerðarbeiðandi getur leitað úrlausnar héraðsdóms samkvæmt ákvæðum XIII. kafla um ákvörðun sýslumanns um að fella niður beiðni hans skv. 2. mgr.

□ Falli beiðnir allra gerðarbeiðenda niður verður ekki frekar af nauðungarsölunni.

■ **16. gr.** Þegar staðreynt hefur verið að beiðni fullnægi skilyrðum 1. mgr. 13. gr. skal sýslumaður ákveða svo fljótt sem auðið er fyrirtöku hennar og senda gerðarþola afrit hennar í ábyrgðarbréfi eða með öðrum tryggum hætti, ásamt tilkynningu um hvar og hvenær sýslumaður taki hana fyrir. Ef farið verður með beiðni í sameiningu við eldri beiðni, sbr. 14. gr., skal þess getið sérstaklega.

□ Fallist sýslumaður á að gerðarbeiðanda sé ófært að afla vitneskju um dvalarstað gerðarþola eða hver hann sé stendur það ekki í vegi frekari aðgerða eftir lögum þessum þótt ekki verði af tilkynningu skv. 1. mgr.

□ Sýslumaður skal senda gerðarbeiðanda afrit tilkynningar eða veita honum á annan hátt þær upplýsingar sem ella kæmu þar fram.

2. þáttur. Nauðungarsala á fasteignum o.fl.

IV. kafli. Fyrstu aðgerðir við nauðungarsölu á fasteign o.fl.

■ **17. gr.** Auk fasteigna taka ákvæði þessa þáttar til nauðungarsölu á lóðarleiguréttindum, kaupleiguréttindum, erfðafesturéttindum, erfðaábúðarréttindum og öðrum samsvarandi réttindum yfir fasteign, að því leyti sem þau geta gengið kaupum og sölu, svo og mannvirkjum sem eru skeytt við land annars manns.

□ Þá gilda ákvæði þessa þáttar um nauðungarsölu á skrásettum skipum, sem eru fimm [brúttótonn][1] eða stærri, og skrásettum loftförum.

□ Ef gerðarbeiðandi krefst í senn nauðungarsölu á eign sem á undir 1. eða 2. mgr. og lausafé sem fylgir henni verður ákvæðum þessa þáttar einnig beitt um fylgiféð.

[1] *L. 69/2008, 11. gr.*

■ **18. gr.** Beiðni um nauðungarsölu á fasteign eða öðrum réttindum skv. 1. mgr. 17. gr. skal beint til sýslumannsins í því umdæmi þar sem réttindum yfir eigninni verður þinglýst.

□ Beiðni um nauðungarsölu á skipi, sem er skrásett hér á landi, skal beint til sýslumannsins í því umdæmi þar sem skipið er skráð. Aðgerðum við nauðungarsölu verður fram haldið þar þótt skipið sé flutt milli umdæma síðar nema gerðarbeiðendur æski annars. Ef framkvæmd nauðungarsölu flyst milli umdæma þarf ekki að endurtaka þær athafnir sem hafa þegar farið fram.

□ Beiðni um nauðungarsölu á loftfari, sem er skrásett hér á landi, skal beint til sýslumannsins í Reykjavík.

□ Sé um að ræða skip eða loftfar sem er skrásett erlendis má krefjast nauðungarsölu í því umdæmi þar sem það er statt, en nauðungarsalan frestast þá sjálfkrafa ef það fer síðar úr umdæminu.

■ **19. gr.** Þegar tilkynnt hefur verið um beiðni skv. 16. gr. gefur sýslumaður út auglýsingu um nauðungarsöluna, sbr. þó 3. mgr. Í auglýsingunni skal eftirfarandi koma fram eftir því sem á við:

1. heiti eignar sem nauðungarsölu er krafist á,
2. nöfn gerðarbeiðanda og gerðarþola,
3. á hverri fjárhæð sé krafist fullnustu við nauðungarsölunna,
4. hvar og hvenær beiðnin verði tekin fyrir.

□ Hafi sýslumanni borist tvær eða fleiri beiðnir um nauðungarsölu á sömu eign áður en auglýsing er gefin út er rétt að geta beggja eða allra gerðarbeiðenda í henni og samanlagðrar fjárhæðar sem þeir krefjast fullnustu á. Ef beiðnirnar varða ekki að öllu leyti sömu eignir, en meðferð þeirra verður þó sameinuð skv. 2. eða 3. mgr. 14. gr., skal heiti eignar tiltekið í einu lagi eins og beiðnirnar gefa til samans tilefni til.

□ Ekki er þörf auglýsingar vegna beiðni ef farið verður með hana í sameiningu við eldri beiðni skv. 1. eða 2. mgr. 14. gr. og auglýsing um nauðungarsöluna hefur þegar verið gefin út. Það sama á við ef meðferð beiðna verður sameinuð eftir 3. mgr. 14. gr. og áður útgefin auglýsing nær til þess eignarhluta sem nauðungarsölu er krafist á með nýrri beiðni. Breytir engu þótt beiðni, sem auglýst var út af, falli niður eða henni verði hrundið ef ný beiðni, sem verður farið með í sameiningu við hana, er áður komin fram og staðið var réttilega að auglýsingu um nauðungarsöluna.

■ **20. gr.** Auglýsing um nauðungarsölu skal birt einu sinni í Lögbirtingablaði minnst fjórum vikum áður en beiðnin verður tekin fyrir skv. 21. gr. Þó skal birt með sex vikna fyrirvara ef um skrásett loftfar er að ræða.

□ Ef gerðarþoli er erlendur ríkisborgari eða félag sem á ekki heimilisvarnarþing hér á landi og ekki hefur orðið af tilkynningu til hans, sbr. 2. mgr. 16. gr., skal sýslumaður senda [því ráðuneyti er fer með samskipti við erlend ríki][1] afrit auglýsingarinnar, en það sendir síðan afritið svo fljótt sem verða má utanríkisráðuneyti í heimalandi gerðarþola.

□ Ef nauðungarsölu er krafist á loftfari sem er skrásett í öðru ríki skal gerðarbeiðandi fá auglýsingu birta um hana með minnst eins mánaðar fyrirvara á þeim stað sem loftfarið er skrásett, en um birtinguna fer að öðru leyti eftir reglum þess ríkis um auglýsingu nauðungarsölu.

□ Ef nauðungarsölu er krafist á skipi eða loftfari sem er skrásett í öðru ríki skal gerðarbeiðandi tilkynna þeim réttthöfum í skipinu eða loftfarinu, sem eiga heimilisvarnarþing erlendis og verður náð til á grundvelli framkominna gagna, um þau atriði sem koma fram í auglýsingu skv. 19. gr. Tilkynningin skal send í ábyrgðarbréfi.

[1] *L. 126/2011, 160. gr.*

■ **21. gr.** Sýslumaður tekur fyrir beiðni um nauðungarsölu á starfstofu sinni á áður auglýstum tíma ef hún hefur ekki þegar fallið niður. Beiðnin og gögn um heimild og kröfu gerðarbeiðanda skulu lögð fram ásamt öðrum framkomnum gögnum sem geta skipt máli um eignina, réttindi aðila að nauðungarsölunni og framgang hennar. Skjölum um hverja nauðungarsölu skulu gefin númer í áframhaldandi röð.

□ Ef gerðarþoli mætir eða einhver fyrir hans hönd kynnir sýslumaður honum framlögð gögn og veitir nauðsynlegar leiðbeiningar um réttarstöðu hans og kröfu gerðarbeiðanda á sama hátt og dómara í einkamáli ber að leiðbeina ólöglærðum málsaðila. [Skal sýslumaður meðal annars leiðbeina gerðarþola sérstaklega um þann kost að ráðstafa megi eign með nauðungarsölu á almennum markaði.][1] Gerðarþola er

HÁDEGISÚTGÁFA

skylt að segja satt og rétt frá öllu sem sýslumaður krefur hann svara um og skiptir máli um framgang nauðungarsölunnar.

[1] *L. 23/2009, 2. gr.*

■ **22. gr.** Sýslumaður skal gæta þess af sjálfsdáðum að fyrirmælum þessara laga um undirbúning og framkvæmd nauðungarsölunnar hafi verið fylgt. Nú verður sýslumaður þess var við fyrirtöku skv. 21. gr. að teljandi annmarkar eru á þeim atriðum sem er mælt fyrir um í 16., 19. eða 20. gr. eða með réttu hefði átt að synja um nauðungarsölu skv. 2. mgr. 13. gr., og skal hann þá stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsölluna. Séu annmarkar aðeins í öðrum efnum getur sýslumaður ef með þarf frestað frekari aðgerðum meðan bætt verður úr þeim.

□ Ef ágreiningur verður við fyrirtöku skv. 21. gr. um hvort nauðungarsalan fari fram eða hvernig verði staðið að henni tekur sýslumaður ákvörðun um ágreiningsefnið þegar í stað. Að jafnaði skulu mótmæli af hendi gerðarþola eða þriðja manns ekki stöðva nauðungarsölu nema þau varði atriði sem sýslumanni ber að gæta af sjálfsdáðum eða sýslumaður telur þau annars valda því að óvíst sé að gerðarbeiðandi eigi rétt á að nauðungarsalan fari fram. Taki sýslumaður ekki til greina mótmæli gerðarþola eða þriðja manns stöðvar það ekki frekari aðgerðir að hlutaðeigandi lýsi yfir að hann muni bera gildi nauðungarsölunnar undir héraðsdóm eftir ákvæðum XIV. kafla.

□ Fallist gerðarbeiðandi ekki á ákvörðun sýslumanns skv. 1. eða 2. mgr. getur hann leitað úrlausnar héraðsdóms um hana eftir ákvæðum XIII. kafla. Stöðvast þá um leið frekari aðgerðir við nauðungarsöluna að því leyti sem þær geta verið háðar ákvörðuninni.

□ Aðrir en gerðarbeiðendur geta leitað úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns eftir ákvæðum XIII. kafla ef gerðarbeiðendur eru allir samþykkir því eða ef ákvörðunin varðar aðeins einn gerðarbeiðenda, þá hann fyrir sitt leyti. Stöðvast þá frekari aðgerðir við nauðungarsöluna með sama hætti og segir í 3. mgr. Öðrum en gerðarbeiðendum er þó jafnan heimilt að fá leyst úr sínum kröfum um ákvörðun sýslumanns, ef gerðarbeiðandi leitar úrlausnar um hana skv. 3. mgr.

□ Hafi aðgerðir við nauðungarsölu verið stöðvaðar að öllu leyti vegna ákvæða 1.–4. mgr. tekur sýslumaður beiðni um hana fyrir á ný af sjálfsdáðum ef og þegar honum verður kunnugt um að skilyrðum sé fullnægt til þess. Eins skal farið að ef sýslumanni berst ný beiðni um nauðungarsölu á eigninni áður en skilyrði eru til að taka fyrri beiðni fyrir á ný, enda varði ekki hindrun gagnvart fyrri beiðninni framgang nauðungarsölu eftir nýju beiðninni. Sýslumaður tilkynnir gerðarbeiðendum og gerðarþola um fyrirtökuna með þeim hætti sem segir í 16. gr. nema hún hafi þegar verið ákveðin við fyrri fyrirtöku.

□ Ákvæðum 1.–5. mgr. verður beitt á síðari stigum nauðungarsölu fram að því að aðgerðum við hana er lokið.

■ **23. gr.** Við fyrirtöku skv. 21. gr. getur gerðarþoli eða gerðarbeiðandi óskað eftir því að nauðungarsala á eigninni fari fram á almennum markaði eftir ákvæðum VI. kafla. Sýslumanni ber að verða við þeirri ósk ef eftirfarandi skilyrðum er fullnægt:

1. gerðarþoli og gerðarbeiðendur, aðrir en sá sem hefur óskina uppi, lýsa sig allir samþykka henni,

2. sá sem hefur óskina uppi sannar að hann hafi tilkynnt þeim aðilum að nauðungarsölunni skv. 3. og 4. tölul. 2. gr., sem verður náð til á grundvelli fyrirliggjandi gagna, að hann muni bera þessa ósk upp við fyrirtökuna á tilteknum stað og tíma, minnst vika er liðin frá því þeir fengu tilkynninguna í hendur eða hún var birt þeim af stefnuvotti eða þeir mæta við fyrirtökuna án undangenginnar tilkynningar og enginn þeirra mælir þar gegn óskinni,

3. sá sem hefur óskina uppi setur tryggingu eftir ákvörðun sýslumanns fyrir kostnaði sem kann að stafa af aðgerðum vegna hennar ef þær leiða ekki til sölu eignarinnar.

□ Sýslumaður getur orðið við ósk skv. 1. mgr. þótt gerðarbeiðandi samþykki hana ekki eða aðili skv. 3. eða 4. tölul. 2. gr. mæli gegn henni, ef sýslumaður telur raunhæft að ráðstöfun skv. VI. kafla geti tekist og að það muni engu breyta um líkindi fyrir að hlutaðeigandi fái fullnustu af andvirði eignarinnar á hvorn veginn verði staðið að sölu hennar.

□ Ákvæðum 1.–3. mgr. verður beitt þótt ósk þessa efnis komi fyrst fram á síðari stigum, ef hún kemur þó fram áður en byrjað er að leita boða í eignina á uppboði skv. 32. gr.

■ **24. gr.** Nú kemur ekki fram ósk um sölu á almennum markaði og ákvæði 22. gr. tálma ekki frekari aðgerðir við nauðungarsölu, og skal þá sýslumaður ákveða við fyrirtöku skv. 21. gr. hvenær uppboð byrji á eigninni. Eftir því sem er unnt skal tekið tillit til óska gerðarbeiðanda í þeim efnum.

□ Komi fram ný beiðni um nauðungarsölu á eigninni eftir að tími til að byrja uppboð hefur verið ákveðinn skv. 1. mgr. getur sýslumaður án sérstakrar fyrirtöku orðið við ósk nýja gerðarbeiðandans um að þeirri ákvörðun verði breytt, ef tafir eru meiri en hann hefði orðið að sæta með því að vera eini gerðarbeiðandinn. Fyrri gerðarbeiðanda og gerðarþola skal tilkynnt um slíka breytingu með þeim hætti sem segir í 1. mgr. 26. gr.

■ **25. gr.** Í gerðabók skal greint frá því hvar og hvenær beiðni er tekin fyrir og hverjir aðilar að nauðungarsölunni séu mættir eða hverjir fyrir þeirra hönd, auk annarra atriða sem ákvæði 21.–24. gr. gefa tilefni til. Aðilar skulu eiga kost á að kynna sér meginefni bókunar og fá bókaðar athugasemdir sínar.

V. kafli. Nauðungarsala á uppboði.

■ **26. gr.** Hafi uppboð verið ákveðið á eign, sbr. 24. gr., og ekki var mætt af hálfu gerðarþola þegar sú ákvörðun var tekin, tilkynnir sýslumaður honum svo fljótt sem verða má bréflega um það hvar og hvenær uppboðið byrji. Ef ekki er kunnugt um gerðarþola eða hvert tilkynning verði send, stendur það ekki í vegi frekari aðgerðum að ekki verði af henni.

□ Sýslumaður skal fá birta auglýsingu um byrjun uppboðs á eign með minnst þriggja daga fyrirvara í dagblaði, [á vef sýslumanna][1] eða á annan samsvarandi hátt. Í auglýsingunni skal koma fram heiti eignarinnar, nöfn gerðarþola og gerðarbeiðenda, og hvar og hvenær uppboðið byrji.

[1] *L. 72/2012, 1. gr.*

■ **27. gr.** Ef allir gerðarbeiðendur óska skal sýslumaður slá því á frest að uppboð byrji og verður þá ekki af fyrirtöku á uppboðinu þótt tilkynnt hafi verið um það og auglýst, nema aðili að nauðungarsölunni hafi áður tjáð sýslumanni að hann vilji koma þar fram mótmælum gegn henni eða neyta heimildar skv. 3. mgr. 23. gr. Eins skal farið að ef aðgerðir við nauðungarsölu geta ekki farið fram vegna búskipta eða heimildar til greiðslustöðvunar eða nauðasamningsumleitana. Þegar afráðið er að frestað verði ákveður sýslumaður aftur svo fljótt sem verða má hvenær uppboðið byrji og tilkynnir um það og auglýsir eftir því sem segir í 26. gr. Sýslumaður kynnir gerðarbeiðendum ákvörðunina á þann hátt sem honum þykir til hlýða með hæfilegum fyrirvara.

HÉRAÐSKJALASAFN

□ Hafi uppboð ekki byrjað á eigninni innan eins árs frá fyrirtöku skv. 21. gr. teljast allar framkomnar beiðnir um nauðungarsöluna sjálfkrafa fallnar niður án tillits til þess hvenær þær bárust sýslumanni, sbr. þó 3. mgr. Þetta gildir þó ekki ef aðgerðir við nauðungarsöluna hafa verið stöðvaðar með öllu vegna meðferðar dómsmáls og uppboðið byrjar innan þriggja mánaða frá því ágreiningurinn var leiddur til lykta eða ef aðgerðum var varnað með heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamnings og uppboðið byrjar innan sama tíma frá því heimildin leið undir lok.

□ Ef nauðungarsala fer fram í sameiningu eftir beiðnum tveggja eða fleiri gerðarbeiðenda og orðið hefur að auglýsa skv. 19. gr. um beiðni fleiri en eins þeirra telst eins árs frestur skv. 2. mgr. frá því síðari eða síðasta beiðnin var tekin fyrir skv. 21. gr.

■ **28. gr.** [Ráðherra][1] setur almenna skilmála fyrir uppboðssölu á eignum sem ákvæði þessa þáttar taka til. Í þeim skilmálum skal meðal annars kveðið á um eftirfarandi:

1. að eignin sé seld svo farin sem hún er þegar uppboði lýkur,

2. að þeir sem geri boð í eignina séu bundnir við þau um tiltekinn tíma frá því uppboði lýkur,

3. að sýslumaður þurfi ekki að taka hæsta boði og hafni öllum framkomnum boðum ef svo er ástatt sem segir í 5. mgr. 36. gr.,

4. að kaupanda beri að greiða visst hlutfall boðs síns innan tiltekins frests frá því sýslumaður tilkynnir honum að boðið verði samþykkt að fenginni greiðslunni, en eftirstöðvar verðsins skuli greiddar í einum áfanga eða fleirum innan ákveðins tíma frá samþykki boðs sem má krefja kaupanda um tryggingu fyrir,

5. að verði vanefndir af hendi kaupanda geti sýslumaður haldið kaupunum upp á hann eða rift þeim og haldið uppboð á ný á eigninni eða tekið öðru boði sem kom fram í hana, en ef rift verði ábyrgist kaupandinn allt tjón sem hlýst af vanefndunum og megi sýslumaður halda því eftir sem kann að hafa greiðst af boðinu fyrir bótum,

6. [að kaupandi beri áhættu af eigninni frá því að boð hans er samþykkt og njóti réttar til umráða yfir henni frá sama tíma, sbr. þó 55. gr., en við nauðungarsölu á íbúðarhúsnæði, sem gerðarþoli hefur til eigin nota, skuli hann þrátt fyrir þetta njóta réttar til að halda notum af því í tiltekinn tíma, allt að tólf mánuði frá samþykki boðs gegn greiðslu sem rennur til kaupanda og svarar að mati sýslumanns til hæfilegrar húsaleigu. Sýslumanni er heimilt að áskilja að gerðarþoli setji tryggingu fyrir spjöllum sem kunna að verða á íbúðarhúsnæði],[2]

7. að kaupandi greiði dráttarvexti og innheimtukostnað af söluverði ef hann vanefnir boð sitt, en að öðru leyti greiði hann ekki vexti af boði, sbr. þó 2. og 3. mgr. 40. gr.,

8. hvort kaupandi greiði tiltekinn kostnað af sölunni umfram fjárhæð boðs síns eða ekki,

9. að kaupandi eigi rétt til afsals fyrir eigninni eftir því sem er mælt í 56. gr.,

10. að kaupandi greiði gjöld af eigninni sem falla til eftir að uppboði lýkur, svo og vexti og verðbætur frá þeim tíma af veðskuldum sem hvíla áfram á henni, en eigi rétt til arðs af eigninni frá sama tíma,

11. að kaupanda beri að hlíta kvöðum og höftum á eigninni að því leyti sem söluverð hennar hrekkur til greiðslu upp í réttindi sem standa að baki þeim kvöðum og höftum í réttindaröð,

12. að kaupandi geti ekki krafist riftunar kaupanna, afsláttar af söluverði eða greiðslu skaðabóta af því eftir að greiðslum er lokið samkvæmt úthlutunargerð.

□ Auglýsing um almenna uppboðsskilmála skal birt í Stjórnartíðindum.[3] Teljast þeir alltaf gilda ef annað er ekki ákveðið sérstaklega vegna uppboðs á tiltekinni eign.

[1] *L. 162/2010, 125. gr.* [2] *L. 60/2010, 3. gr.* [3] *Augl. 572/2010.*

■ **29. gr.** Eftir kröfu aðila að nauðungarsölunni getur sýslumaður ákveðið með bókun í gerðabók að víkja í tilteknum atriðum frá almennum uppboðsskilmálum. Krafa um slíka breytingu skal að jafnaði koma fram við fyrirtöku skv. 21. gr. Breytingu má þó gera allt þar til lokið er að leita boða í eignina, en raski hún þá forsendum fyrir þegar framkomnum boðum verða bjóðendur ekki bundnir við þau.

□ Ef um uppboð er að ræða á eign, sem almennir uppboðsskilmálar hæfa ekki, ákveður sýslumaður ótilkvaddur í hverjum atriðum verði vikið frá þeim svo viðeigandi sé. Ákvörðun um þetta skal bókuð í gerðabók.

□ Ekki verður vikið frá almennum uppboðsskilmálum ef telja má hættu á að það torveldi að mun sölu á eigninni, horfi aðila að nauðungarsölunni eða þriðja manni ólöglega til tjóns, leiði til mismununar á rétthöfum yfir eigninni eða tefji óhæfilega að gerðarbeiðendur fái fullnustu, nema hlutaðeigendur lýsi sig samþykka því.

■ **30. gr.** Nú nær nauðungarsala í senn til fasteignar eða skrásetts skips eða loftfars og fylgifjár með slíkri eign, og má þá sýslumaður ákveða að bjóða eignina upp eina sér og svo fylgiféð út af fyrir sig ef hann telur sennilegt að hærri boð fáist samanlagt með þeim hætti. Eins má fara að þegar nauðungarsala tekur annars í einu lagi til eigna sem mætti ráðstafa hverri fyrir sig.

□ Þegar nauðungarsala tekur til eigna með þeim hætti sem segir í 1. mgr. má sýslumaður einnig ákveða að leita boða í þær þannig að annars vegar verði boðið í þær allar í senn og hins vegar hverja fyrir sig. Slíkt má ákveða þótt þegar sé lokið að leita boða á annan hvorn veginn.

□ Ef boða er leitað sérstaklega í hverja eign fyrir sig verður aðeins ráðstafað þeim fjölda þeirra sem þarf til að veita gerðarbeiðendum fullnustu. Séu horfur á að ekki þurfi að ráðstafa öllum eignunum er sýslumanni rétt að taka tillit til óska gerðarþola um það í hverri röð boða verði leitað í þær.

■ **31. gr.** Sýslumaður byrjar uppboð á starfstofu sinni á þeim tíma sem auglýst var ef því hefur ekki áður verið frestað eða nauðungarsalan fallið niður. Skulu þá lögð fram ný gögn sem hafa borist og þau kynnt gerðarþola ef mætt er fyrir hans hönd.

□ Áður en boða verður leitað í eignina skal sýslumaður greina frá eftirfarandi að því leyti sem er unnt og getur átt við:

1. hvort og þá hvernig sé vikið frá almennum uppboðsskilmálum, en eintak almennra skilmála skal að jafnaði liggja fyrir og meginefni þeirra kynnt viðstöddum ef þeim má ekki vera það kunnugt að fyrra bragði,

2. upplýsingum um eignina, svo sem um staðsetningu hennar, stærð og aldur, að því leyti sem er þinglýst um slíkt eða upplýst með áreiðanlegum hætti,

3. veðböndum, kvöðum og öðrum eignarhöftum sem er þinglýst eða upplýst um með öðrum hætti, svo og fjárhæðum krafna sem hefur verið krafist nauðungarsölu til að fá fullnægt eða lýst fyrir sýslumanni, en sérstök athygli skal vakin á kvöðum og höftum sem kunna að geta hvílt áfram á eigninni án tillits til sölu hennar,

ÓLÖGGILT ÁRITUN

4. kostnaði af nauðungarsölunni sem greiðist á undan öðrum kröfum af söluandvirði,

5. hvort eignir sem nauðungarsalan tekur í einu lagi til verði boðnar upp saman eða hver fyrir sig eða leitað verði boða á báða vegu, sbr. 30. gr.,

6. öðru sem sýslumaður telur skipta máli fyrir fjárhæð boða eða réttindi aðila að nauðungarsölunni.

□ Að þessu búnu gefur sýslumaður kost á að koma fram athugasemdum við undirbúning og framkvæmd nauðungarsölunnar til þessa.

■ **32. gr.** Að því gerðu sem er mælt fyrir um í 31. gr. leitar sýslumaður boða í eignina.

□ Óheimilt er sýslumanni sjálfum að gera boð í eignina, fulltrúa hans sem heldur uppboðið, starfsmanni hans sem er þar við störf eða öðrum manni fyrir hönd einhvers þessara.

□ Boð í eignina skal virt að vettugi ef það er gert í nafni gerðarþola og nauðungarsölunnar hefur verið krafist á grundvelli 6. gr.

□ Samningur, sem horfir til takmörkunar á rétti manns til að gera boð í eignina, skuldbindur hann ekki.

□ Kaupréttur, forkaupsréttur, endurkaupsréttur eða innlausnarréttur veitir ekki rétt til að ganga inn í boð sem annar maður gerir í eignina nema svo sé sérstaklega mælt í lögum.

□ Sýslumaður getur krafist að sá sem gerir boð í eignina leiði þegar að því rök að hann geti staðið við það, að því viðlögðu að boð hans verði virt að vettugi. Sýslumaður getur einnig sett það skilyrði fyrir að boð verði tekið til álita að trygging verði sett fyrir því innan frests og í því formi sem hann mælir fyrir um.

■ **33. gr.** Sýslumaður getur ákveðið minnsta mun boða, hvort heldur áður en þeirra er leitað eða eftir að þau byrja að koma fram.

□ Boð í eignina skal vera tiltekinnar fjárhæðar og hverju sinni ljóst hver geri það og eftir atvikum fyrir hvers hönd. Þannig skal hvert boð bókað í gerðabók og ekki lýst eftir öðru fyrr en að því búnu.

□ Þegar sýslumaður hefur lýst þrívegis eftir hærri boðum án þess að nokkuð komi fram lætur hann hamar falla til marks um að ekki verði tekið við frekari boðum. Áður getur hann þó gefið viðstöddum kost á að gera frekari boð í eignina þótt lægri séu en hæsta boð.

■ **34. gr.** Fáist ekkert boð í eignina skal telja beiðnir um nauðungarsöluna fallnar niður.

□ Nú hefur fengist boð í eignina, allir aðilar að nauðungarsölunni eru viðstaddir eða einhver fyrir þeirra hönd þegar hamar fellur skv. 3. mgr. 33. gr. og þeir lýsa því yfir að þeir uni við að ekki verði leitað meira eftir boðum í eignina, og er þá uppboði lokið. Uppboði verður einnig lokið þótt veðhafi sé ekki viðstaddur eða gefi ekki slíka yfirlýsingu, ef sýnt er að það megi taka einhverju framkomnu boði og það nægi til fullnustu þeim kröfum sem hann getur gert í söluverðið.

■ **35. gr.** Ef uppboði lýkur ekki samkvæmt því sem segir í 34. gr. verður því fram haldið eftir ákvörðun sýslumanns innan fjögurra vikna frá því lokið er að leita boða skv. 3. mgr. 33. gr. Framhaldi uppboðs verður ekki frestað nema óviðráðanleg atvik komi í veg fyrir framkvæmd þess, en þá ákveður sýslumaður án sérstakrar fyrirtöku um framhald uppboðs innan fjögurra vikna frá því honum verður kunnugt um að slík hindrun sé úr vegi.

□ Sýslumaður skal að jafnaði ákveða hvar og hvenær uppboði verði fram haldið um leið og lokið er að leita boða í eignina skv. 3. mgr. 33. gr. Þá ákvörðun þarf ekki að tilkynna frekar þeim sem voru viðstaddir þegar hún var kynnt.

□ Þegar ákvörðun hefur verið tekin um framhald uppboðs skal sýslumaður svo fljótt sem verða má tilkynna öllum aðilum að nauðungarsölunni sem verður náð til um hana, sbr. þó 2. mgr. Tilkynningin skal send í ábyrgðarbréfi eða símskeyti eða með öðrum sambærilegum hætti.

□ Sýslumaður skal jafnframt fá birta auglýsingu um framhald uppboðs í Lögbirtingablaði með minnst viku fyrirvara ef ekki er vitað hvert megi senda gerðarþola tilkynningu skv. 3. mgr.

□ Þá skal sýslumaður auglýsa framhald uppboðs með þeim hætti sem segir í 2. mgr. 26. gr. Skal tekið fram í auglýsingunni að um framhald uppboðs sé að ræða.

■ **36. gr.** Eftir því sem á við skal farið eftir ákvæðum 30.–33. gr. við framhald uppboðs að því gættu sem segir í 2.–5. mgr.

□ Uppboði á fasteign eða réttindum yfir fasteign, sem ákvæði 1. mgr. 17. gr. taka til, skal fram haldið á eigninni sjálfri. Uppboði á skrásettu skipi eða loftfari verður að jafnaði fram haldið á starfstofu sýslumanns, en sýslumaður má þó flytja uppboð þaðan að eigninni sjálfri ef hún er þá í umdæmi hans og hann telur að hærri boð kunni að fást með þeim hætti.

□ Þegar uppboði er fram haldið á eigninni sjálfri eða við hana er umráðamanni hennar skylt að veita þeim sem eru við uppboðið aðgang að henni til skoðunar áður en leitað er boða í hana. Sé enginn viðstaddur til að veita aðgang að eigninni eða reynt að hindra aðgang er sýslumanni rétt að láta þegar í stað brjóta upp læsingar eða vinna á annan hátt bug á hindrun, en [lögreglu][1)] er skylt að verða við tilmælum hans um að framfylgja ákvörðun í þeim efnum og mega þeir beita valdi í því skyni.

□ Þegar boða er leitað í eignina við framhald uppboðs skal byrjað þar sem frá var horfið þegar hætt var að taka við frekari boðum skv. 3. mgr. 33. gr. Eftir að boð hafa komið fram að þessu sinni og sýslumaður hefur þrívegis lýst eftir öðrum boðum án þess að þau komi fram lætur hann hamar falla til marks um að uppboðinu sé lokið.

□ Ef nauðungarsölunnar var krafist á grundvelli 6. gr. og ekki er boðið meira í eignina en svo að enginn gerðarbeiðenda geti fengið neitt í sinn hlut af söluverðinu skal telja beiðnir um nauðungarsöluna fallnar niður.

[1)] *L. 90/1996, 43. gr.*

■ **37. gr.** Nú hefur verið leitað boða í eignina skv. 4. mgr. 36. gr. og sýslumaður telur þau sem koma til álita svo lág að fari fjarri líklegu markaðsverði eignarinnar þótt tekið yrði tillit til ákvæða 57. gr. Ef sýslumaður telur mega rekja þetta til sérstakra aðstæðna og hann hefur rökstudda ástæðu til að ætla að mun hærri boð geti enn fengist í eignina, getur hann ákveðið að uppboðinu verði fram haldið eitt skipti enn, enda séu ekki gerðarþoli og aðrir viðstaddir aðilar á einu máli um annað. Ákvörðun um þetta skal að jafnaði kynnt áður en lokið er að leita boða skv. 4. mgr. 36. gr. Sýslumanni er þó heimilt að ákveða þetta innan einnar viku frá þeim tíma, en þá skal gerðarþola, öðrum aðilum sem voru viðstaddir uppboðið og hæstbjóðanda tafarlaust tilkynnt um ákvörðunina. Skal litið svo á að hamar hafi þá fallið til marks um að ekki yrði leitað frekari boða í það sinn.

□ Ef uppboði er fram haldið skv. 1. mgr. skal farið eftir ákvæðum 35. og 36. gr., en frestur til framhalds uppboðsins skal þó vera svo skammur sem verða má.

ÓFRÁGENGIÐ

□ Ákvörðun sýslumanns um hvort uppboði verði fram haldið skv. 1. mgr. verður ekki borin undir héraðsdóm.

■ **38. gr.** Þegar uppboð er haldið skal bókað í gerðabók hvar og hvenær það gerist, hverjir aðilar að nauðungarsölunni séu viðstaddir og um önnur atriði sem leiðir af ákvæðum 30.–37. gr.

■ **39. gr.** Þegar uppboði er lokið ákveður sýslumaður hverju boði verði tekið svo tímanlega að bjóðendur séu enn bundnir við boð sín samkvæmt uppboðsskilmálum.

□ Jafnan skal taka því boði sem kom hæst fram ef sýslumaður telur ekki sérstaka ástæðu til að draga í efa að það verði efnt, enda hafi þá trygging verið sett fyrir því með fullnægjandi hætti, hafi hún verið áskilin. Verði hæsta boði ekki tekið skal það næsta metið með sama hætti. Hafi tvö boð eða fleiri verið jöfn skal sýslumaður taka því sem honum þykir líklegra að verði efnt.

□ Þegar ákveðið hefur verið hverju boði verði tekið tilkynnir sýslumaður þeim sem gerði boðið með tryggum hætti um að það verði samþykkt ef greiðsla berst í samræmi við uppboðsskilmála á tilteknum tíma. Þegar sú greiðsla er komin fram telst boðið sjálfkrafa samþykkt. Sýslumanni er þó rétt að krefjast um leið tryggingar fyrir frekari efndum boðsins og telst það þá ekki samþykkt nema hún sé sett.

□ Nú berst ekki greiðsla með þeim hætti sem segir í 3. mgr., og skal þá sýslumaður taka önnur boð til álita á ný og ákveða hverju þeirra verði tekið í staðinn. Ef ekkert annað boð þykir koma til álita skal uppboð haldið á ný samkvæmt ákvæðum 35. og 36. gr. Krefja má þann sem vanefnir boð sitt um mismuninn á boðinu og því sem fæst endanlega fyrir eignina, en við málshöfðun í því skyni gilda ákvæði 3. mgr. 46. gr.

□ Þeim sem hefur gert boð í eignina er heimilt að framselja réttindi og skyldur sem fylgja því. Frá því framsal er tilkynnt sýslumanni kemur framsalshafi í stað framseljanda, en þó þannig að þeir ábyrgjast báðir fyrir annan og annar fyrir báða efndir boðsins.

■ **40. gr.** Sé ekki kveðið á annan veg í uppboðsskilmálum ber kaupanda að greiða söluverðið með peningum að því leyti sem því verður ekki varið til fullnustu kröfu hans sjálfs. Sem ígildi peningagreiðslu getur kaupandi þó lagt fyrir sýslumann staðfestingu af hendi þess, sem á rétt til greiðslu af söluverðinu, fyrir því að kaupandi hafi greitt kröfu hans að einhverju leyti eða öllu eða tekið að sér greiðslu kröfunnar gegn því að hún hvíli áfram á eigninni. Kaupanda ber þó alltaf að greiða með peningum þann hluta söluverðs sem verður varið til greiðslu kostnaðar af nauðungarsölunni.

□ Þótt kaupandi neyti heimildar 1. mgr. til að efna boð sitt með öðru en peningagreiðslu til sýslumanns losnar hann ekki á þann hátt undan skyldum sínum nema að því leyti sem kröfurnar, sem hann greiðir öðrum, tekur að sér eða tekur undir sjálfum sér, verða viðurkenndar í endanlegri úthlutunargerð söluverðs. Nú telur sýslumaður óvíst að hverju marki slíkar kröfur verði viðurkenndar, og getur hann þá krafið kaupanda um tryggingu fyrir samsvarandi greiðslu með peningum og vöxtum sem greiðslan hefði ella borið. Verði slík trygging ekki sett í því formi og innan þess frests sem sýslumaður ákveður skal litið svo á að vanefndir hafi orðið á greiðslu.

□ Nú er ákveðið í uppboðsskilmálum að kaupandi greiði tiltekinn hluta söluverðs við samþykki boðs en eftirstöðvar þess á síðari tíma, og getur hann þá efnt skyldu sína til greiðslu við samþykki boðs að nokkru eða öllu með öðru en peningum. Liggi ekki þegar fyrir að söluverðið greiðist að fullu með öðru en peningum skal sú fjárhæð dregin frá söluverði sem er þó þegar sýnt að verði greidd þannig, en kaupanda ber þá að greiða með peningum það hlutfall mismunarins sem er mælt í uppboðsskilmálum að beri að greiða við samþykki boðs. Komi síðar í ljós að of mikið hafi verið greitt með peningum í það sinn eða of lítið skal það sem ber á milli greitt með þeim innlánsvöxtum sem vinnast að öðru leyti af söluverðinu.

□ Að því leyti sem gerðarþoli kann að eiga rétt til greiðslu af söluverðinu er kaupanda heimilt, með sömu skilyrðum og segir í 1.–3. mgr., að standa skil á því með því að lýsa yfir skuldajöfnuði með kröfu sinni á hendur gerðarþola ef almennum skilyrðum skuldajafnaðar er fullnægt og kaupandi hefur eignast kröfuna áður en uppboðinu var lokið.

□ Ef annað er ekki ákveðið í uppboðsskilmálum greiðir kaupandi ekki vexti af söluverði nema vanefndir verði af hans hendi, sbr. þó 2. og 3. mgr.

VI. kafli. Nauðungarsala á almennum markaði.

■ **41. gr.** Hafi sýslumaður tekið til greina ósk skv. 23. gr. boðar hann svo fljótt sem verða má alla aðila að nauðungarsölunni, sem er vitað hvar verði náð til, til fyrirtöku á starfstofu sinni. Boðunin skal send í ábyrgðarbréfi sem er borið út, í símskeyti eða með öðrum sambærilegum hætti.

□ Við fyrirtöku skv. 1. mgr. leitar sýslumaður tillagna aðilanna um þau atriði sem er getið í 42. gr. Sýslumaður tekur þar ákvörðun í þeim efnum.

□ Bókað skal í gerðabók um það sem fer fram við fyrirtökur eftir ákvæðum þessa kafla.

■ **42. gr.** Þegar eign er boðin til sölu eftir ákvæðum þessa kafla skal það að jafnaði gert með söluskilmálum sem svara til ákvæða 1., 3., 5., 7. og 9.–12. tölul. 1. mgr. 28. gr. Frá þessu má víkja eftir reglum 29. gr. Þess skal gætt þegar tilboða er leitað í eignina að skilmálum um greiðslu söluverðs verði að jafnaði hagað með þeim hætti að greiðslur fáist á áþekkum tíma og ella hefði verið mælt í uppboðsskilmálum, eftir atvikum með afhendingu verðbréfa sem megi koma greiðlega í verð.

□ Ákvæðum 30. gr. skal beitt eftir því sem átt getur við.

□ Sýslumaður skal að jafnaði fela einum eða fleiri löggiltum fasteignasala, héraðsdóms- eða hæstaréttarlögmanni að leita tilboða í eignina eins og ef um frjálsa sölu hennar væri að ræða.

□ Óski aðili að nauðungarsölunni eftir því getur sýslumaður látið virða eignina, en kostnað af því skal sá sem óskar virðingar bera um sinn. Ef síðar kemur fram að réttmæt ástæða hafi verið til að leita virðingar má sýslumaður fallast á endurkröfu fyrir kostnaði af henni eins og um sölulaun vegna eignarinnar væri að ræða, enda hafi henni þá verið komið í verð.

■ **43. gr.** Frá því nauðungarsalan er tekin fyrir skv. 41. gr. og meðan aðgerðir samkvæmt þessum kafla standa yfir er sýslumaður einn bær um að ráðstafa eigninni og stofna til réttinda yfir henni. Geri sýslumaður löggerning varðandi eignina hefur það sömu áhrif og ef hann hefði umboð gerðarþola til þess.

□ Á því tímabili, sem um ræðir í 1. mgr., verður ekki gert fjárnám í eigninni, hún kyrrsett eða tekin í löggeymslu. Ekki stendur þetta í vegi fyrir að slíkri gerð verði beint að rétti sem gerðarþoli kann sjálfur að geta notið til að fá greiddan hluta söluverðs.

■ **44. gr.** Við fyrirtöku skv. 41. gr. getur aðili lýst því yfir að hann uni við að sýslumaður taki afstöðu án frekara samráðs við sig til tilboða sem kunna að berast í eignina. Slíka yfirlýsingu má takmarka með þeim hætti að hún gildi aðeins um boð sem nemi tiltekinni lágmarksfjárhæð.

□ Berist sýslumanni tilboð í eignina sem hann telur mega taka boðar hann til fyrirtöku með tryggum hætti þá aðila sem hafa ekki gefið yfirlýsingu skv. 1. mgr. Í boðun skal greina meginefni tilboðs nema afrit þess fylgi með.

□ Við fyrirtöku, sem er boðað til skv. 2. mgr., kynnir sýslumaður framkomið tilboð og gefur aðilum kost á að tjá sig um það. Vilji þeir ekki allir una við tilboðið skal sýslumaður leita eftir boðum í eignina hjá þeim sem eru viðstaddir. Að því gerðu skal þeim sem fá ekki kröfum sínum fullnægt með framkomnum boðum gefinn kostur á að ganga inn í hæsta boð. Sýslumaður ákveður síðan hvort hann taki framkomnu boði og eftir atvikum hvaða.

■ **45. gr.** Aðgerðum eftir fyrirmælum þessa kafla skal að jafnaði þegar hætt ef sá sem óskaði þeirra mætir ekki til fyrirtöku skv. 1. mgr. 41. gr.

□ Þá skal aðgerðum eftir ákvæðum þessa kafla hætt ef:

1. meira en þrír mánuðir eru liðnir frá fyrirtöku skv. 1. mgr. 41. gr. og aðili að nauðungarsölunni krefst þess, enda telji sýslumaður ekki fyrirsjáanlegt að viðunandi tilboð komi fram í eignina innan skamms tíma, eða
2. sex mánuðir eru liðnir frá fyrirtöku skv. 1. mgr. 41. gr. án þess að tilboð hafi verið samþykkt í eignina.

□ Sýslumaður getur enn fremur ákveðið að aðgerðum eftir fyrirmælum þessa kafla verði hætt ef gerðarþoli eða annar umráðamaður eignarinnar verður ekki við tilmælum þess, sem hefur verið falið að leita boða í hana, um að veita aðgang að henni til sýningar eða leitast á annan hátt við að spilla fyrir sölutilraunum.

□ Telji sýslumaður efni til að hætta aðgerðum vegna ákvæða 1.–3. mgr. kynnir hann ákvörðun um það við fyrirtöku sem hefur verið boðað til af því eða öðru tilefni. Um leið skal ákveðið um byrjun uppboðs eftir ákvæðum 24. gr.

□ Hafi aðgerðum eftir ákvæðum þessa kafla verið hætt verður ekki gripið til þeirra öðru sinni við sömu nauðungarsölu.

VII. kafli. Innheimta söluverðs og vanefndir.

■ **46. gr.** Sýslumaður annast innheimtu söluverðs, en honum er þó heimilt að fela það öðrum á sína ábyrgð ef vanefndir verða af hendi kaupanda.

□ Sýslumaður varðveitir það sem er innheimt af söluverði á reikningi við banka eða sparisjóð þar til því er ráðstafað við úthlutun.

□ Við rekstur dómsmáls eða fullnustugerð til heimtu söluverðs, afsláttar af því, skaðabóta eða riftunar kaupa við nauðungarsölu kemur sýslumaður fram í embættisnafni sem aðili máls í stað þeirra sem kunna að eiga tilkall til hlutdeildar í söluverði, enda hafi útborgun þess ekki verið lokið. Skyldu sem kann að vera lögð á embætti hans af því tilefni verður aðeins fullnægt af söluverðinu.

■ **47. gr.** Verði dráttur á greiðslu söluverðs ber kaupanda að greiða dráttarvexti og kostnað af innheimtu þess.

□ Verði verulegar vanefndir af hendi kaupanda skal sýslumaður kveðja hann með sannanlegum hætti til fyrirtöku, svo og þá sem hafa gert kröfur um greiðslu af söluverðinu. Þar ákveður sýslumaður að fengnu áliti þeirra hvort kaupunum verði haldið uppi á kaupanda eða rift. Vilji kaupandi eða aðili að nauðungarsölunni, sem hefur hagsmuna að gæta, ekki una ákvörðun um riftun kaupanna getur hann leitað úrlausnar héraðsdóms samkvæmt ákvæðum XIII. kafla. Aðgerðum skv. 3. mgr. verður þá ekki framfylgt fyrr en ágreiningurinn hefur verið leiddur til lykta.

□ Nú er ákveðið að rifta kaupum sem hafa átt sér stað á uppboði, og má þá hvort heldur taka öðru boði sem kom fram í eignina eða bjóða hana upp á ný eftir ákvæðum 35. og 36. gr. Hafi eigninni upphaflega verið ráðstafað eftir reglum VI. kafla má taka öðru boði sem liggur fyrir í hana eða reyna sams konar ráðstöfun á ný, en að öðrum kosti skal hún boðin upp eftir reglum V. kafla.

□ Eigi riftun sér stað má krefja upphaflegan kaupanda um mismun milli boðs hans sem var samþykkt og þess sem síðan fæst fyrir eignina, svo og um bætur vegna kostnaðar sem vanefndir hans hafa leitt til. Upphaflegum kaupanda verður ekki endurgreitt það sem hann hefur greitt af boði nema að því leyti sem er sýnt að ekki sé tilefni til að hafa slíka kröfu uppi á hendur honum.

■ **48. gr.** Telji kaupandi sig eiga rétt til að rifta kaupum eða æskja afsláttar eða greiðslu skaðabóta af söluverði verður krafa hans að koma fram áður en greiðslum er lokið eftir úthlutunargerð nema mælt sé á annan veg í uppboðs- eða samningsskilmálum.

□ Komi fram krafa af hendi kaupanda skv. 1. mgr. skal sýslumaður boða hann til fyrirtöku, svo og þá sem kynnu að fara á mis við greiðslur ef krafa hans yrði tekin til greina. Verði ágreiningur um kröfuna tekur sýslumaður ákvörðun um hana, en kaupandi eða aðili að nauðungarsölunni, sem hefur hagsmuna að gæta, má leita úrlausnar héraðsdóms um hana samkvæmt ákvæðum XIII. kafla.

VIII. kafli. Úthlutun söluverðs.

■ **49. gr.** Þeir sem telja sig eiga rétt til greiðslu af söluverði eignar skulu lýsa kröfum sínum fyrir sýslumanni áður en uppboði er lokið á henni, ef sá háttur er hafður á ráðstöfun hennar, en við fyrirtöku skv. 2. mgr. 44. gr. ef henni er ráðstafað eftir ákvæðum VI. kafla.

□ Kröfulýsing skal vera skrifleg og tekið fram í hvers þágu hún sé gerð, við hverja heimild tilkall til greiðslu sé stutt og hverrar rétthæðar sé krafist við úthlutun söluverðs. Þá skal koma fram hverrar fjárhæðar sé krafist og hún sundurliðuð nákvæmlega. Þau gögn skulu fylgja kröfulýsingu sem hún er studd við.

□ Kröfulýsing slítur fyrningu kröfu á hendur gerðarþola ef hún berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma og krafan fæst greidd af söluverðinu. Fáist krafan ekki greidd að fullu af söluverðinu getur hún fyrst fyrnst þegar sex mánuðir eru liðnir frá þeim tíma sem úthlutunargerð er orðin endanleg skv. 52. gr., enda hafi lýsing hennar fullnægt því sem segir í 2. mgr.

□ Nú hvíla önnur réttindi á eigninni en veðréttindi og þau fá ekki að standa óhögguð vegna nauðungarsölunnar, og getur þá rétthafinn lýst greiðslukröfu í söluverðið sem miði við það tjón sem hann bíði af því að réttindi hans falli niður.

□ Lýsi gerðarbeiðandi ekki kröfu í söluverðið skal litið svo á að hann krefjist greiðslu þeirrar fjárhæðar sem kemur fram í beiðni hans.

□ Gerðarþoli þarf ekki að lýsa kröfu um greiðslu þess sem kann að standa eftir af söluverði að fullnægðum kröfum annarra.

■ **50. gr.** Þegar boð hefur verið samþykkt í eignina gerir sýslumaður frumvarp til úthlutunar á söluverði. Í frumvarpi skal miðað við að söluverðið sé til ráðstöfunar í samræmi við samþykkt boð án tillits til þess hvort það sé enn greitt. Söluverðinu skal skipt þannig að fyrst komi til greiðslu sölulauna vegna nauðungarsölunnar, nema kaupandi hafi greitt þau samkvæmt söluskilmálum, en að því búnu skal kveðið á um hvað hver aðili fái í sinn hlut eftir því sem söluverðið hrekkur til og rétthæð krafna þeirra leiðir til.

HÉRAÐSKÆRA

□ Nú hafa tvær eða fleiri eignir verið seldar í einu lagi og réttindi yfir þeim báðum eða öllum eru ekki þau sömu að því leyti sem er unnt að fullnægja þeim, og skal þá skipta söluverðinu á eignirnar. Hafi boða verið leitað í eignirnar skv. 2. mgr. 30. gr. skal skiptingin að jafnaði ráðast af hlutföllum milli hæstu boða í hverja eða hvora þeirra. Að öðrum kosti aflar sýslumaður virðingar á eignunum og skiptir söluverðinu hlutfallslega eftir henni, en kostnaður af virðingu greiðist þá jafnhliða sölulaunum.

□ Þegar ákveðið er í frumvarpi hvað greiðist af einstökum kröfum skal miðað við að vextir, verðbætur og gengistrygging reiknist af þeim til þess dags sem uppboði lauk á eigninni. Ef eign var ráðstafað eftir ákvæðum VI. kafla miðast útreikningur við þann dag sem tilboð, sem hefur verið samþykkt, var gert.

□ Nú hefur kröfu verið lýst um greiðslu af söluverðinu eða hún kemur fram í beiðni um nauðungarsölu og sýnt er að hún fáist greidd að nokkru eða öllu, og skal þá sýslumaður leggja mat á það af sjálfsdáðum við gerð frumvarps með hverri fjárhæð og hvar í réttindaröð krafan verði viðurkennd að lögum á grundvelli framkominna gagna. Ef krafa er fyrnd eða hefur glatað réttarvernd að einhverju marki skal sýslumaður færa niður fjárhæð hennar í frumvarpi sem því nemur af sjálfsdáðum. Ef kröfu hefur ekki verið lýst fyrr en eftir þann tíma sem segir í 1. mgr. 49. gr. verður ekki úthlutað af söluverðinu til greiðslu málskostnaðar eða annars innheimtukostnaðar af henni.

□ Nú hefur réttindum verið þinglýst á eignina en kröfu er ekki lýst í skjóli þeirra og rétthæð þeirra er slík að greiðsla ætti að koma í hlut rétthafans af söluverðinu. Skal þá sýslumaður gera ráð fyrir greiðslu kröfu í frumvarpinu með þeirri fjárhæð sem hún gæti hæst orðið eftir hljóðan þinglýsts skjals um réttindin ef henni yrði síðar lýst.

□ Í frumvarpi verður ekki tekið tillit til óþinglýstra réttinda yfir eigninni nema kröfu hafi verið lýst í skjóli þeirra.

□ Ef til álita kemur að greiða kröfu sem er skilyrt eða umdeild skal gera ráð fyrir henni í frumvarpi með þeirri fjárhæð sem má ætla að hún geti hæst numið.

■ **51. gr.** Þegar frumvarp hefur verið gert til úthlutunar söluverðs sendir sýslumaður öllum aðilum að nauðungarsölunni, sem er vitað hvar verði náð til, eintak af frumvarpinu með tryggum hætti. Í frumvarpinu skal tekið fram að andmæli gegn því þurfi að berast sýslumanni innan tiltekins frests sem skal ekki vera skemmri en tvær vikur frá því frumvarpið er sent.

□ Nú kemur krafa um greiðslu af söluverði fyrst fram eftir gerð frumvarps en áður en fresti skv. 1. mgr. er lokið og hún gengur framar kröfum sem var ætlað að greiða eftir því, og skal þá sýslumaður gera breytingar á frumvarpinu eftir því sem efni standa til. Slíkar breytingar skulu tilkynntar þeim sem verða að sæta röskun á fyrirhugaðri úthlutun sinni, og skal sýslumaður ákveða sérstakan frest handa þeim til að koma fram andmælum gegn breytingunum ef þurfa þykir. Eins skal farið að ef kröfu er fyrst lýst á þessum tíma í skjóli veðréttar sem sýslumaður hefur gert ráð fyrir greiðslu á skv. 5. mgr. 50. gr.

■ **52. gr.** Komi fram mótmæli gegn frumvarpi innan frests skv. 51. gr. skal sýslumaður boða þá sem mótmælin varða á sinn fund. Þegar hlutaðeigendum hefur gefist kostur á að tjá sig um mótmælin bókar sýslumaður ákvörðun í gerðabók um hvort hann taki þau til greina og breyti frumvarpi því til samræmis. Aðili að nauðungarsölunni má að svo búnu leita úrlausnar héraðsdóms á ágreiningi um ákvörðunina samkvæmt ákvæðum XIII. kafla.

□ Ef mótmæli koma ekki fram gegn frumvarpi telst það endanleg úthlutunargerð söluverðs við lok frests skv. 51. gr. Hafi ágreiningur staðið um frumvarp telst það endanleg úthlutunargerð söluverðs þegar hann hefur verið leiddur til lykta, eftir atvikum með þeim breytingum sem það hefur þá sætt fyrir dómi.

□ Nýjum kröfum um greiðslu af söluverði eða hækkun á greiðslu frá því sem greinir í úthlutunargerð verður því aðeins komið fram eftir lok frests skv. 51. gr. að fyrir liggi samþykki allra sem slík breyting getur varðað, enda hafi greiðslum samkvæmt úthlutunargerð ekki enn verið lokið þannig að girt sé fyrir breytingu.

□ Komi til lækkunar á kröfu frá því sem segir í úthlutunargerð skal gerður viðauki við hana um ráðstöfun á viðeigandi fjárhæð. Slíkan viðauka þarf sýslumaður ekki að bera undir aðila nema hann telji óvíst um réttindi til greiðslu.

■ **53. gr.** Ekki verður greitt samkvæmt úthlutunargerð fyrr en frestur til að bera gildi nauðungarsölunnar undir héraðsdóm skv. 1. mgr. 80. gr. er liðinn. Þegar sá frestur er liðinn má heldur ekki greiða eftir úthlutunargerð ef dómsmál vegna nauðungarsölunnar skv. XIII. eða XIV. kafla hefur ekki enn verið leitt til lykta, nema að því leyti sem er sýnt að niðurstaða þess geti ekki breytt réttindum til greiðslna. Sé söluverð aðeins greitt að hluta þegar sá tími er kominn að það megi greiða eftir úthlutunargerð má sýslumaður verja því sem er þegar fengið til að fullnægja kröfum eftir rétthæð þeirra.

□ Þegar komið er að greiðslu skv. 1. mgr. skal fundið hvað hafi unnist í vexti af söluverði. Vöxtum skal jafnað niður á þá sem hafa ekki enn fengið greitt samkvæmt úthlutunargerð í hlutfalli við fjárhæð kröfu hvers þeirra. Hlutdeild í vöxtum greiðist síðan hverjum fyrir sig samhliða því sem honum ber eftir úthlutunargerð.

■ **54. gr.** Nú hefur greiðsla verið ákveðin í úthlutunargerð skv. 5. mgr. 50. gr. og sá tími er kominn að það megi inna hana af hendi án þess að neinn hafi lýst tilkalli til hennar, og skal þá sýslumaður leggja hana á sérgreindan reikning við banka eða sparisjóð. Sé fjárins ekki vitjað hjá sýslumanni innan árs frá þeim tíma skal hann fá birta auglýsingu í Lögbirtingablaði þar sem skorað er á þann sem á rétt til greiðslunnar að gefa sig fram innan mánaðar frá birtingu auglýsingarinnar að því viðlögðu að fénu verði þá ráðstafað skv. 3. mgr.

□ Hafi greiðsla skv. 7. mgr. 50. gr. verið ákveðin í úthlutunargerð skal sýslumaður leggja hana á sérgreindan reikning við banka eða sparisjóð, þar sem féð skal varðveitt þar til ráðið er um tilkall til þess.

□ Að því leyti sem geymslufé skv. 1. eða 2. mgr. verður ekki ráðstafað samkvæmt úthlutunargerð skal sýslumaður taka úthlutunina upp á ný og verja fénu til greiðslu handa þeim sem stóðu næstir þegar úthlutun var ráðin í byrjun. Sýslumaður getur farið svo að sem segir í 51. og 52. gr. ef hann telur ágreining geta staðið um tilkall til fjárins, en ekki verður þá hreyft við því sem var áður slegið föstu í úthlutunargerð. Ef ekki er kunnugt um neinn sem getur gert tilkall til fjárins greiðir sýslumaður það í ríkissjóð, en gefi sá sig síðar fram sem átti rétt til fjárins skal honum greitt það úr ríkissjóði ef krafa hans er ekki fyrnd.

IX. kafli. Réttur til umráða yfir eign, afsal við nauðungarsölu o.fl.

■ **55. gr.** Ef ekki er mælt fyrir um á annan veg í uppboðs-

skilmálum nýtur kaupandinn réttar til umráða yfir eigninni frá því boð hans er samþykkt.

□ Um umráðarétt kaupanda við nauðungarsölu skv. VI. kafla fer eftir því sem hefur samist.

□ Nú hefur gildi nauðungarsölu verið borið undir dóm eftir ákvæðum XIV. kafla áður en kaupandi tekur við umráðum eignarinnar, og getur þá gerðarþoli krafist þess að leyst verði úr því með úrskurði undir rekstri þess máls, hvort honum eða öðrum umráðamanni verði vikið af eigninni fyrr en lyktir þess eru fengnar.

■ **56. gr.** Þegar kaupandi hefur efnt skyldur samkvæmt uppboðs- eða söluskilmálum gefur sýslumaður honum út afsal fyrir eigninni. Þetta skal þó ekki gert fyrr en frestur til að bera gildi nauðungarsölunnar undir héraðsdóm skv. 1. mgr. 80. gr. er liðinn eða lyktir máls sem er borið undir dóm innan þess frests eru fengnar.

□ Hafi nauðungarsölu verið krafist eftir heimild í 6. eða 7. gr. falla niður öll veðbönd, umráðaréttindi, kvaðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni við útgáfu afsals nema annað leiði beinlínis af lögum, eignin hafi verið seld með þeim skilmálum að þau standi í tilteknum atriðum óhögguð eða kaupandinn hafi síðar tekið þau að sér. Í afsali skal tekið fram hver réttindi yfir eigninni falli brott.

□ Að því leyti sem réttindum sem falla brott skv. 1. mgr. hefur verið þinglýst skulu þau afmáð við þinglýsingu afsals.

■ **57. gr.** [Nú hefur sá sem notið hefur réttinda yfir eigninni ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu og getur hann þá aðeins krafið gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

□ Jafnframt er þeim heimilt sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar að höfða mál á hendur þeim sem með hana fer til að fá þær felldar eða færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr.][1)]

[1)] *L. 60/2010, 4. gr.*

3. þáttur. Nauðungarsala á öðrum eignum og réttindum.

X. kafli. Umdæmi, vörslutaka o.fl.

■ **58. gr.** Ákvæði þessa þáttar taka til nauðungarsölu á eignum og réttindum sem falla ekki undir fyrirmæli 17. gr. en geta gengið kaupum og sölu.

□ Beiðni um nauðungarsölu samkvæmt þessum þætti skal beint til sýslumannsins í einhverju eftirfarandi umdæma:

1. þar sem eignin er staðsett eða geymd,
2. þar sem gerðarþoli á heimilisvarnarþing,
3. þar sem gert var fjárnám sem nauðungarsölu er síðan krafist eftir.

□ Gerðarbeiðanda er einnig heimilt að krefjast nauðungarsölu í öðru umdæmi en leiðir af ákvæðum 2. mgr. ef sýslumaður, sem beiðni er beint til, fellst á að líkur séu fyrir að þar fáist hærra verð fyrir eignina. Gerðarbeiðandi ber áhættu af rýrnun eða spjöllum á eign sem hljótast við flutning hennar milli umdæma.

□ Hafi beiðnir komið fram um nauðungarsölu á sömu eign í fleiri umdæmum en einu skal sameina meðferð þeirra svo fljótt sem verður uppvíst um það. Komi gerðarbeiðendur sér ekki saman um annað skal það gert í því umdæmi sem getur fyrst átt við eftir talningu þeirra í 2. mgr.

■ **59. gr.** Nú er krafist nauðungarsölu á eign sem gerðarþoli hefur umráð yfir eða þriðji maður fyrir hans atbeina, og má þá gerðarbeiðandi óska í beiðni um nauðungarsöluna eftir heimild sýslumanns til að taka vörslur eignarinnar í því skyni að fá henni ráðstafað, enda sé ekki um eign að ræða sem verður seld samkvæmt ákvörðun sýslumanns þar sem hún er niður komin.

□ Þegar sýslumaður kannar beiðni eftir ákvæðum 13. gr. skal hann um leið leggja mat á það hvort skilyrði séu til að heimila gerðarbeiðanda vörslutöku ef þess er krafist. Telji sýslumaður þeim fullnægt ritar hann þá ákvörðun á beiðnina, svo og hvar og hvenær eigninni verði ráðstafað. Afrit af beiðninni sem verða send skv. 16. gr. skulu bera þessa áritun. Áritun sýslumanns má hljóða þannig að gerðarbeiðandi njóti þessarar heimildar fyrst frá tilteknum tíma.

■ **60. gr.** Gerðarþola er skylt að afhenda eignina gerðarbeiðanda eða öðrum sem hann felur að vitja hennar fyrir sína hönd, enda sé þá framvísað heimild skv. 2. mgr. 59. gr. Sama skylda hvílir á þriðja manni sem hefur vörslur eignarinnar ef réttur hans til umráða gengur ekki fyrir rétti gerðarbeiðanda yfir henni. Handveðréttur eða haldsréttur þriðja manns stendur þó ekki í vegi fyrir heimild gerðarbeiðanda til að krefjast afhendingar eignarinnar, enda verði slíkur réttur þá virtur við nauðungarsöluna.

□ Nú neitar gerðarþoli eða annar vörslumaður að verða við skyldu sinni skv. 1. mgr. eða ekki tekst að ná til hans, og getur þá gerðarbeiðandi leitað atbeina sýslumanns til að fá eignina afhenta. Til að framfylgja rétti gerðarbeiðanda getur sýslumaður krafist aðgangs að húsakynnum eða hirslum vörslumanns og má beita valdi sé aðgangur ekki veittur. [Lögreglu][1)] er skylt að verða við tilmælum sýslumanns um að framfylgja ákvörðun hans í þessum efnum. Bókað skal í gerðabók um þessar aðgerðir.

□ Ákvæðum 22. gr. skal beitt við aðgerðir skv. 2. mgr. eftir því sem átt getur við.

□ Gerðarbeiðandi ber áhættu af eigninni frá því hann fær vörslur hennar þar til henni er ráðstafað. Gerðarbeiðandi skal sjá til þess að eigninni verði komið tímanlega á þann stað sem sýslumaður hefur ákveðið til að ráðstafa henni.

[1)] *L. 90/1996, 43. gr.*

XI. kafli. Nauðungarsala á lausafjármunum.

■ **61. gr.** Nauðungarsala á lausafjármunum fer fram á uppboði nema annar háttur sé ákveðinn skv. 62. gr. Á sama uppboði má selja lausafjármuni samkvæmt fleiri beiðnum en einni.

□ Sýslumaður ákveður hvar og hvenær uppboð verður haldið eftir því sem beiðnir liggja fyrir um slíkt hverju sinni.

□ Ekki er þörf að taka fyrir beiðnir um nauðungarsölu á lausafjármunum fyrr en við uppboð. Sýslumaður getur ákveðið aðra fyrirtöku á beiðni ef svo stendur á sem segir í 2. mgr. 62. gr. eða 1. mgr. 63. gr., en þá skal bókað í gerðabók um það sem fer fram.

□ Um framlagningu gagna og leiðbeiningar við gerðarþola gilda ákvæði 21. gr.

■ **62. gr.** Eftir ósk gerðarþola eða gerðarbeiðanda getur sýslumaður ákveðið að lausafjármunum verði ráðstafað með sölu á almennum markaði ef skilyrðum 23. gr. er fullnægt. Sýslumanni er þó rétt að hafna slíkri ósk ef hann telur munina illseljanlega eða verðmæti þeirra svo lítið að ekki sé vert að standa þannig að sölunni.

□ Ósk skv. 1. mgr. skal koma á framfæri við sýslumann ekki síðar en við upphaf uppboðs. Komi óskin fram með nægum fyrirvara getur sýslumaður tekið hana sérstaklega fyrir áður

HÉRÐSKJALASAFN

en komið er að uppboði að undangenginni boðun til hlutaðeigenda.

□ Ef orðið er við ósk skv. 1. mgr. skal ákvæðum VI. kafla beitt við ráðstöfun munanna að gættu eftirfarandi:

1. að gerðarþoli eigi ekki rétt á að halda vörslum eða fá aftur vörslur munanna meðan ráðstöfun er reynd nema gerðarbeiðandi samþykki,

2. að söluskilmálar verði ákveðnir hverju sinni með hliðsjón af ákvæðum 65. gr.,

3. að ákveðið verði hverju sinni eftir eðli munanna hverjum verði falið að leita tilboða í þá,

4. að aðili að nauðungarsölunni geti krafist að tilraunum til sölu munanna verði hætt eftir að mánuður er liðinn frá því óskin var tekin til greina.

■ **63. gr.** Gerðarþoli eða þriðji maður sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta getur komið á framfæri mótmælum gegn nauðungarsölunni við sýslumann fram að því að leitað er boða í munina. Berist mótmælin með nægum fyrirvara getur sýslumaður tekið nauðungarsöluna sérstaklega fyrir að undangenginni boðun til hlutaðeigenda til að fjalla um þau áður en komið er að uppboði.

□ Eftir því sem átt getur við skal ákvæðum 22. gr. beitt við nauðungarsölu eftir þessum kafla.

■ **64. gr.** Þegar uppboð hefur verið ákveðið fær sýslumaður auglýsingu um það birta í dagblaði, [á vef sýslumanna][1] eða með öðrum samsvarandi hætti minnst einu sinni með viku fyrirvara. Sýslumaður getur ákveðið að auglýsing verði birt oftar og þá með öðrum hætti og á þeim tíma sem honum þykir eiga við.

□ Í auglýsingunni skal koma fram hvar og hvenær uppboðið byrji. Skal lýst með almennum hætti um hverja muni sé að ræða, en verðmætra muna skal getið sérstaklega með viðeigandi lýsingu. Ekki er þörf að greina frá nöfnum gerðarbeiðenda eða gerðarþola, en sýslumaður getur ákveðið að það verði gert ef það þykir horfa til sérstakra upplýsinga um þá muni sem á að selja.

□ Gerðarbeiðanda er frjálst að auglýsa uppboðið á eigin kostnað hvað sig varðar.

□ Nú er upplýst að þriðji maður njóti réttinda í eign og vitað er hvar verði náð til hans, og skal þá sýslumaður tilkynna honum um uppboð á henni með hæfilegum fyrirvara og sannanlegum hætti.

[1] *L. 72/2012, 2. gr.*

■ **65. gr.** [Ráðherra][1] setur almenna skilmála fyrir uppboðssölu á lausafjármunum, sem skulu birtir í auglýsingu í Stjórnartíðindum,[2] en í þeim skal meðal annars kveðið á um eftirfarandi:

1. að munirnir séu seldir í því ástandi sem þeir eru þegar hamar fellur,

2. að sýslumanni sé óskylt að taka neinu framkomnu boði, sbr. 5. og 6. mgr. 67. gr.,

3. hvort kaupandi greiði kostnað og opinber gjöld af nauðungarsölunni til viðbótar við boð sitt eða hvort slíkt skuli talið innifalið í fjárhæð boðs,

4. að kaupanda beri að greiða söluverðið þegar í stað eftir að munirnir eru slegnir honum, en það megi þó ákveða áður en boða er leitað, að ósk eða með samþykki gerðarbeiðanda, að gjaldfrestur verði veittur við sölu tiltekinna muna,

5. að kaupandi beri áhættu af munum frá því hamar fellur,

6. að kaupanda sé rétt og skylt að taka munina í sínar vörslur um leið og söluverðið sé greitt, en sé ekki annað ákveðið verði þeir varðveittir fram að því á hans kostnað ef gjaldfrestur er veittur,

7. að engin ábyrgð sé tekin á ástandi munanna eða heimild yfir þeim og geti kaupandi ekki krafist riftunar kaupanna, afsláttar eða skaðabóta eftir að söluverðinu hefur verið ráðstafað.

□ Sýslumaður getur ákveðið að víkja frá almennum uppboðsskilmálum við sölu á tilteknum munum eða uppboðið í heild sinni eftir ákvæðum 29. gr., en að öðrum kosti teljast almennir skilmálar gilda.

[1] *L. 162/2010, 125. gr.* [2] *Augl. 42/1992.*

■ **66. gr.** Ef gerðarbeiðendur æskja þess og gerðarþoli mótmælir því ekki skal frestað að selja munina á uppboði. Verður þá ekki af fyrirtöku á uppboði nema tilefni sé til hennar vegna ákvæða 62. eða 63. gr. Það sama á við ef ekki reynist unnt að koma mununum á uppboðsstað í tæka tíð.

□ Ef uppboði er frestað skv. 1. mgr. ákveður sýslumaður nýjan tíma til þess. Ákvörðunin skal tilkynnt gerðarþola bréflega en gerðarbeiðanda með þeim hætti sem sýslumanni þykir til hlýða. Uppboðið skal auglýst á ný skv. 1. og 2. mgr. 64. gr.

□ Hafi munir ekki verið seldir innan eins árs frá þeim degi sem sýslumanni barst beiðni um nauðungarsöluna telst hún sjálfkrafa fallin niður. Þetta gildir þó ekki ef uppboðinu hefur verið frestað vegna meðferðar dómsmáls eða varnað með heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamnings og uppboðið fer fram svo fljótt sem verða má frá því slík hindrun er úr vegi.

■ **67. gr.** Áður en byrjað er að leita boða í muni við uppboð skal sýslumaður kynna uppboðsskilmála í heyranda hljóði. Ef skilmálar verða ekki þeir sömu við sölu allra muna má kynna í byrjun þá sem gilda varðandi flesta munina en greina síðan jafnharðan og leitað er boða frá þeim sem gilda um aðra.

□ Sýslumaður ákveður í hverri röð munirnir verði boðnir upp, en rétt er að taka tillit til óska gerðarþola í þeim efnum ef óvíst er hvort það þurfi að bjóða upp alla munina til að fullnægja kröfum gerðarbeiðanda. Leita má boða í tvo eða fleiri muni í senn ef gerðarþoli er sá sami og sýslumaður telur að boð verði ekki lægri með þeim hætti en fengjust til samans í hvern hlut fyrir sig. Einnig má leita boða eftir ákvæðum 2. mgr. 30. gr.

□ Þegar kemur að því að leita boða í tiltekinn hlut skal sýslumaður gefa ótvírætt til kynna um hvern hlut sé að ræða, svo sem með því að hluturinn sé tekinn fram til sýnis eða bent sé greinilega á hann. Upplýsingar skulu veittar um hlutinn eftir því sem vitneskja liggur fyrir og sýslumaður telur ástæðu til. Að því gerðu lýsir sýslumaður eftir boðum.

□ Ákvæði 2.–6. mgr. 32. gr. og 1. mgr. 33. gr. gilda um boðin.

□ Komi ekkert boð fram í hlut getur sýslumaður ákveðið að bæta öðrum við og leita boða í þá í einu lagi. Sé þetta ekki unnt skv. 2. mgr. eða beri það ekki árangur telst beiðni um nauðungarsöluna fallin niður hvað þann hlut varðar. Það sama á við ef nauðungarsölu er krafist á grundvelli 6. gr. og ekki kemur fram boð sem nægir til þess að gerðarbeiðandi fái eitthvað í sinn hlut af söluverði.

□ Þegar sýslumaður hefur skorað þrívegis á viðstadda að gera frekari boð í hlutinn án þess að þau komi fram lætur hann hamar falla og getur þess um leið hvort boði sé tekið og þá hvaða. Ef sýslumaður telur boðin óhæfilega lág með hliðsjón af líklegu markaðsverði hlutar getur hann orðið við

FRÁ DÓMSMÁLA

kröfu aðila um að hafna þeim öllum og frestað til annars uppboðs að reyna sölu á ný. Að öðrum kosti skal hæsta boði jafnan tekið, en séu tvö eða fleiri hæst og jöfn ákveður sýslumaður hvoru eða hvaða verði tekið.

□ Ef ekki er staðið við boð í kjölfar þess að því er tekið má sýslumaður lýsa þegar yfir að næsta boði sé tekið eða bjóða hlutinn upp á ný. Krefja má þann sem vanefnir boð sitt um mismuninn á boðinu og því sem fæst síðan fyrir hlutinn, en við málshöfðun í því skyni gilda ákvæði 3. mgr. 46. gr.

□ Bókað skal í gerðabók hverjir munir séu seldir á uppboði og gegn hverju verði, eftir kröfu hvers það hafi verið gert og hver hafi verið gerðarþoli.

■ **68. gr.** Nú er gerðarbeiðandi einn, annarri kröfu hefur ekki verið lýst um greiðslu af söluverði og öðrum kröfum en gerðarbeiðanda hefur ekki verið þinglýst á eignina, og skal þá sýslumaður úthluta söluverðinu svo fljótt sem verða má eftir greiðslu þess, enda hafi gildi nauðungarsölunnar ekki áður verið borið undir héraðsdóm samkvæmt ákvæðum XIV. kafla. Eins má fara að þótt fleiri kröfur en gerðarbeiðanda liggi fyrir ef ekki er ástæða til að ætla að ágreiningur standi um tilkall til söluverðs.

□ Ef söluverði verður ekki úthlutað skv. 1. mgr. skal ákvæðum 50.–54. gr. beitt eftir því sem átt getur við.

■ **69. gr.** Ef þörf krefur gefur sýslumaður kaupanda út heimildarbréf fyrir eignarrétti hans.

□ Nauðungarsala samkvæmt ákvæðum þessa kafla hefur sömu áhrif og er mælt fyrir um í 2. mgr. 56. gr.

□ [Ákvæðum 57. gr. verður beitt við nauðungarsölu samkvæmt reglum þessa kafla.][1)]

[1)] *L. 60/2010, 5. gr.*

XII. kafli. Nauðungarsala á verðbréfum, kröfuréttindum o.fl.

■ **70. gr.** Ef nauðungarsölu er krafist á réttindum, sem önnur ákvæði þessara laga ná ekki til en geta þó gengið kaupum og sölu, tekur sýslumaður beiðni um hana fyrir að undangengnum tilkynningum skv. 16. gr. til að taka ákvörðun um aðgerðir vegna hennar skv. 71. gr. Aðrir sem geta talist aðilar að nauðungarsölunni og er vitað um skulu einnig kvaddir til fyrirtökunnar með sannanlegum hætti.

□ Bókað skal í gerðabók um það sem fer fram við fyrirtökur eftir ákvæðum þessa kafla.

■ **71. gr.** Við fyrirtöku á beiðni um nauðungarsöluna skal farið eftir því sem segir í 21. gr. Þar ákveður sýslumaður hvernig verði staðið að nauðungarsölunni að fengnum tillögum þeirra sem eru mættir.

□ Ef nauðungarsölu er krafist á ógjaldföllnu verðbréfi skal að jafnaði ákveða við fyrirtöku að fela tilteknum verðbréfamiðlara að selja það gegn verði sem sýslumaður samþykkir og standa síðan sýslumanni skil á söluverðinu. Ef um verðbréf er að ræða sem má þegar eða bráðlega fá greitt eða innleyst með peningagreiðslu má ákveða að sýslumaður fari þá leið. Sýslumaður áritar verðbréf um framsal eða greiðslu eða til innlausnar með sömu áhrifum og ef hann hefði umboð til þess.

□ Ef nauðungarsölu er krafist á öðrum kröfuréttindum eða annars konar tilkalli til peningagreiðslu skal að jafnaði ákveða við fyrirtöku að fela gerðarbeiðanda eða tilteknum hæstaréttar- eða héraðsdómslögmanni að fylgja réttindunum eftir gegn ábyrgð gerðarbeiðanda á greiðslu kostnaðar og standa síðan sýslumanni skil á andvirði þeirra. Réttindin verða þá sótt í umboði sýslumanns sem kemur fram í embættisnafni sem aðili að þeim. Þó má ákveða að sýslumaður leitist fyrst við að fá andvirði réttindanna greitt.

□ Ef um annars konar réttindi er að ræða skal ákveða ráðstöfun þeirra við uppboð skv. XI. kafla nema ákvæðum 2. eða 3. mgr. verði beitt um þau með sambærilegum hætti og þar er mælt.

□ Nú er krafist nauðungarsölu á réttindum sem ákvæði 2. eða 3. mgr. taka til og það þykir ósennilegt að aðgerðir samkvæmt þeim ákvæðum muni bera árangur eða svara kostnaði eða það er þegar reynt, og skal þá ráðstafa réttindunum við uppboð eftir fyrirmælum XI. kafla.

■ **72. gr.** Við ráðstöfun réttinda skv. 2. eða 3. mgr. 71. gr. skal að öðru leyti farið eftir reglum XI. kafla eftir því sem þær geta átt við.

4. þáttur. Málsmeðferð fyrir dómstólum.

XIII. kafli. Úrlausn ágreinings um hvort nauðungarsala fari fram o.fl.

■ **73. gr.** Eftir því sem er mælt fyrir um í öðrum ákvæðum þessara laga má leita úrlausnar héraðsdómara samkvæmt fyrirmælum þessa kafla um ágreining sem rís við nauðungarsölu.

□ Sá sem vill leita úrlausnar héraðsdómara skal lýsa því yfir við fyrirtöku sýslumanns á nauðungarsölunni, þar sem sú ákvörðun kemur fram sem leita á úrlausnar um. Hafi hlutaðeigandi ekki verið staddur við fyrirtökuna og ekki mátt fá boðun til hennar eða haft lögmæt forföll eða ákvörðunin kom ekki fram við fyrirtöku, má hann þó koma yfirlýsingu sinni bréflega fram við sýslumann innan viku frá því honum varð kunnugt um ákvörðunina, ef henni hefur ekki þegar verið framfylgt með aðgerðum við nauðungarsöluna.

□ Þegar yfirlýsing skv. 2. mgr. hefur komið fram skal sýslumaður þegar í stað stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsöluna að því leyti sem þær geta verið háðar umdeildri ákvörðun hans, nema bersýnilegt þyki að skilyrði skorti til að leita úrlausnar héraðsdómara um hana. Komi yfirlýsing fram við fyrirtöku skal bókað um hana í gerðabók ásamt því sem hlutaðeigandi kveðst munu krefjast fyrir dómi. Einnig skal bókað um viðhorf annarra til ágreiningsins og kröfur þeirra að því leyti sem hann getur varðað þá. Sýslumaður skal síðan svo fljótt sem er unnt afhenda þeim sem hyggst leita úrlausnar héraðsdómara staðfest eftirrit framlagðra gagna og endurrit úr gerðabók að því leyti sem þau varða ágreiningsefnið.

□ Sýslumaður skal tilkynna þeim aðilum sem ágreiningurinn getur varðað og voru ekki viðstaddir þegar yfirlýsing skv. 2. mgr. kom fram um málavexti.

□ Sá sem leitar úrlausnar héraðsdómara skal tafarlaust senda honum málsgögn skv. 3. mgr.

□ Sýslumanni er heimilt að senda héraðsdómara athugasemdir sínar um málefnið ef hann kemur ekki til með að eiga aðild að dómsmálinu, sbr. 3. mgr. 46. gr.

■ **74. gr.** Þegar héraðsdómara hafa borist gögn varðandi nauðungarsöluna kannar hann hvort skilyrðum þessara laga til að leita úrlausnar hans sé fullnægt. Ef svo er ekki vísar hann málinu frá dómi með úrskurði án þess að kveðja til aðila þess eða taka það að öðru leyti fyrir á dómþingi.

□ Ef máli verður ekki þegar vísað frá skv. 1. mgr. ákveður héraðsdómari hvernig aðild að því verði hagað. Að öðru jöfnu skal sá sem leitar úrlausnarinnar talinn sóknaraðili máls. Ef leitað er úrlausnar vegna ágreinings sem hefur risið milli þess sem leitar hennar og annars eða annarra aðila að nauðungarsölunni skulu þeir sem standa gegnt honum tald-

ÚRÍTGÁFA

ir varnaraðilar, sbr. þó 3. mgr. 46. gr. Ella skal gerðarþoli að jafnaði talinn varnaraðili, en það skal hann einnig annars vera ef ágreiningsefnið varðar hagsmuni hans. Ráðist aðild að málinu ekki með þessum hætti ákveður héraðsdómari um hana eftir eðli þess.

□ Að því gerðu sem segir í 2. mgr. ákveður héraðsdómari stað og stund til þinghalds og tilkynnir það málsaðilum með sannanlegum hætti og hæfilegum fyrirvara.

■ **75. gr.** Ef sættir takast ekki um ágreininginn í þinghaldi sem er boðað til skv. 3. mgr. 74. gr. skulu aðilar gera grein fyrir þeim kröfum sem þeir hafa uppi.

□ Kröfur verða ekki hafðar uppi í máli samkvæmt ákvæðum þessa kafla um annað en þá ákvörðun sýslumanns sem varð tilefni málsins, svo og málskostnað, sbr. þó 3. mgr. Frá þessu má þó víkja ef aðilarnir eru á einu máli um að fá leyst úr öðrum ágreiningi varðandi nauðungarsöluna, sem varðar ekki aðra en þá, og héraðsdómari fellst á að þeir hafi lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn þá um þann ágreining.

□ Ef málið varðar riftun kaupa við nauðungarsölu eða rétt til afsláttar eða skaðabóta, sbr. 47. og 48. gr., má krefjast að mælt verði fyrir um réttindi og skyldur aðila í þeim efnum. Í slíku máli má einnig hafa uppi gagnkröfu með eða án gagnsakar sé almennum skilyrðum til þess fullnægt, enda sæki sá þing sem slíkri kröfu er beint að. Gagnsök telst höfðuð án frekari aðgerða ef krafa í henni kemur fram á dómþingi.

□ Þegar kröfur aðila hafa komið fram skal þeim veittur skammur frestur til að skila skriflegum greinargerðum og afla sýnilegra sönnunargagna ef þörf krefur. Málið skal síðan sótt og varið munnlega, en í sama þinghaldi má taka munnlegar skýrslur ef þeirra er þörf, sbr. þó 76. gr.

■ **76. gr.** Ef sóknaraðili er einn og hann sækir ekki þinghald skv. 1. mgr. 75. gr. eða ekki verður síðar af þingsókn af hans hálfu skal fella málið niður ef varnaraðili hefur ekki haft uppi sjálfstæðar kröfur. Hafi varnaraðili gert slíkar kröfur skal fella málið niður hvað varðar kröfur sóknaraðila og leysa úr kröfum varnaraðila samkvæmt reglum 3. mgr. eftir því sem þær eiga við að breyttu breytanda. Falli mál með öllu niður má úrskurða varnaraðila ómaksþóknun eða málskostnað ef hann sækir þing og krefst slíks.

□ Ákvæðum 1. mgr. skal beitt ef sóknaraðilar eru tveir eða fleiri og hvorugur eða enginn þeirra sækir þing. Að öðrum kosti skal málið aðeins fellt niður varðandi þann eða þá sóknaraðila sem sækja ekki þing.

□ Ef varnaraðili er einn og hann sækir ekki þing skulu gagnkröfur hans felldar niður ef um þær er að ræða og skal sóknaraðila gefinn kostur á að leggja fram greinargerð af sinni hálfu og sönnunargögn hafi þau ekki þegar komið fram. Að því búnu skal málið tekið til úrskurðar án frekari málflutnings. Hafi greinargerð komið fram af hálfu varnaraðila áður en þingsókn hans féll niður skal sóknaraðila þó gefinn kostur á að leggja fram stutt skriflegt svar við röksemdum varnaraðila áður en málið verður tekið til úrskurðar.

□ Ákvæðum 3. mgr. verður beitt ef varnaraðilar eru tveir eða fleiri og hvorugur eða enginn þeirra sækir þing. Að öðrum kosti falla aðeins niður sjálfstæðar kröfur þess varnaraðila sem sækir ekki þing.

■ **77. gr.** Í úrskurði héraðsdómara skal á grundvelli framkominna sönnunargagna og málflutnings aðilanna kveðið á um staðfestingu, breytingu eða ómerkingu ákvörðunar sýslumanns. Á sama grundvelli skal lagt mat á kröfur sem lúta að öðru en ákvörðun sýslumanns að því leyti sem þær verða hafðar uppi skv. 2. eða 3. mgr. 75. gr.

□ Almennum reglum um meðferð einkamála í héraði verður beitt að öðru leyti við meðferð mála samkvæmt þessum kafla, eftir því sem þær geta átt við.

■ **78. gr.** Aðgerðum við nauðungarsölu má þegar fram halda þegar úrskurður héraðsdómara samkvæmt þessum kafla hefur gengið ef lyktir úrskurðar leiða til þess og annað er ekki ákveðið í honum.

■ **79. gr.** Úrskurðir og ákvarðanir héraðsdómara í málum samkvæmt þessum kafla sæta kæru til Hæstaréttar. Þó verður ekki skotið til æðra dóms úrskurði eða ákvörðun héraðsdómara sem er kveðin upp eða tekin undir rekstri máls og mundi ekki sæta kæru ef um einkamál væri að ræða sem væri rekið eftir almennum reglum. Þá verður heldur ekki skotið til æðra dóms úrskurði héraðsdómara sem felur í sér lokaákvörðun um ágreiningsefni nema fullnægt sé almennum skilyrðum til áfrýjunar dómi í einkamáli.

□ Um kærufresti, kæruna sjálfa og meðferð hennar í héraði og fyrir Hæstarétti gilda sömu reglur og um kæru í almennu einkamáli.

□ Kæra úrskurðar samkvæmt ákvæðum þessa kafla frestar ekki aðgerðum á grundvelli hans við nauðungarsölu nema fallist hafi verið á kröfu þess efnis í honum.

XIV. kafli. Úrlausn um gildi nauðungarsölu.

■ **80. gr.** Þegar uppboði hefur verið lokið skv. V. eða XI. kafla, tilboði hefur verið tekið í eign skv. VI. kafla eða andviði réttinda hefur verið greitt sýslumanni eftir ráðstöfun skv. 2. eða 3. mgr. 71. gr., getur hver sá sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölunnar, en krafa þess efnis skal þá berast héraðsdómara innan fjögurra vikna frá því fyrrgreinda tímamarki sem á við hverju sinni.

□ Þegar frestur skv. 1. mgr. er liðinn verður því aðeins leitað úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölu að það sé samþykkt af hendi allra aðila að henni, sem hafa haft uppi kröfur fyrir sýslumanni og úrlausnin gæti varðað, svo og kaupanda að eigninni ef um hann er að ræða.

□ Ákvæði 1. og 2. mgr. breyta því ekki að annars má hafa uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu sem byggist á því að ekki hafi verið skilyrði fyrir nauðungarsölu eða ranglega hafi verið staðið að henni.

■ **81. gr.** Sá sem leitar úrlausnar um gildi nauðungarsölu skal tilkynna það héraðsdómara skriflega. Í tilkynningunni skal eftirfarandi koma fram:

1. um hverja nauðungarsölu sé að ræða, hvenær hún fór fram, hvers konar ráðstöfun hafi átt sér stað og á hverju, og hverjir verði taldir aðilar að málinu skv. 3. mgr. 82. gr.,
2. hvers sé krafist fyrir héraðsdómara,
3. á hverjum málsástæðum og lagarökum kröfur séu reistar.

□ Með tilkynningunni skulu að jafnaði fylgja staðfest eftirrit gagna sem hafa verið lögð fram við nauðungarsöluna og endurrit úr gerðabók sýslumanns. Hafi þessi gögn ekki verið til reiðu í tæka tíð skulu þau send héraðsdómara svo fljótt sem verða má eftir að tilkynning berst honum. Þá skulu fylgja yfirlýsingar um samþykki fyrir rekstri málsins skv. 2. mgr. 80. gr. ef við á.

□ Sýslumanni skal sent afrit tilkynningar með sannanlegum hætti. Honum er heimilt að senda héraðsdómara athugasemdir sínar um málefnið.

□ Leiti tveir eða fleiri úrlausnar um gildi sömu nauðungarsölu skal farið með málið í einu lagi, en þó þannig að leyst verði sjálfstætt úr kröfum hvers um sig ef þörf krefur.

■ **82. gr.** Þegar héraðsdómara hafa borist tilkynning og gögn skv. 1. og 2. mgr. 81. gr. kannar hann hvort skilyrðum þessara laga til að leita úrlausnar hans sé fullnægt. Ef svo er ekki vísar hann málinu frá dómi með úrskurði án þess að kveðja til aðila þess eða taka það að öðru leyti fyrir á dómþingi.

□ Ef máli verður ekki þegar vísað frá skv. 1. mgr. ákveður héraðsdómari hvernig aðild að því verði hagað. Að öðru jöfnu skal sá sem leitar úrlausnar talinn sóknaraðili máls, en aðrir varnaraðilar. Komi síðar í ljós þegar aðilar greina frá kröfum sínum fyrir dómi að einhverjir varnaraðila eigi samleið með sóknaraðila skal aðild að málinu breytt því til samræmis.

□ Til aðila að máli samkvæmt ákvæðum þessa kafla teljast gerðarþoli, gerðarbeiðandi og aðrir þeir sem hafa gert kröfur fyrir sýslumanni í tengslum við nauðungarsöluna og hafa ekki fallið frá þeim, kaupandi að eigninni ef um hann er að ræða, svo og aðrir sem gefa sig fram við héraðsdómara með kröfur um gildi nauðungarsölunnar og hann fellst á að hafi lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr kröfum sínum.

□ Þegar aðild að málinu hefur verið ráðin ákveður héraðsdómari stað og stund til þinghalds og kveður málsaðila til þess með tilkynningu sem verður birt með sama hætti og stefna í einkamáli. Tilkynningu skal birta með minnst þriggja sólarhringa fyrirvara nema héraðsdómari telji brýna hagsmuni krefjast skemmri fyrirvara.

■ **83. gr.** Ef sættir takast ekki um ágreininginn í þinghaldi sem er boðað til skv. 4. mgr. 82. gr. skulu aðilar gera grein fyrir þeim kröfum sem þeir hyggjast hafa uppi.

□ Kröfur verða ekki hafðar uppi í máli samkvæmt ákvæðum þessa kafla um annað en ógildingu nauðungarsölunnar eða viðurkenningu á gildi hennar að öllu leyti eða nánar tilteknu marki, svo og málskostnað, sbr. þó 3. mgr. 55. gr. Þó má einnig hafa uppi kröfu um greiðslu sem réttur getur stofnast til með úrlausn um ógildingu nauðungarsölunnar, enda sæki sá þing sem slíkri kröfu er beint að.

□ Þegar kröfur aðila hafa komið fram skal þeim veittur skammur frestur til að skila skriflegum greinargerðum og afla sýnilegra sönnunargagna ef þörf krefur. Málið skal síðan sótt og varið munnlega en áður má þó taka munnlegar skýrslur ef þeirra er þörf, sbr. þó 1. mgr. 84. gr.

■ **84. gr.** Ef útivist verður af hálfu aðila skal farið eftir ákvæðum 76. gr. eftir því sem átt getur við.

□ Í úrskurði héraðsdómara skal á grundvelli framkominna sönnunargagna og málflutnings aðilanna kveðið á um gildi nauðungarsölu eftir því sem kröfur þeirra gefa tilefni til. Ef nauðungarsala er ógilt að einhverju leyti skal skýrlega kveðið á um það í hverjum atriðum það sé gert.

□ Frekari aðgerðir við nauðungarsöluna á grundvelli úrskurðar héraðsdómara mega ekki fara fram fyrr en að liðnum fresti til að kæra hann, nema málsaðilar hafi lýst yfir að þeir uni við úrskurðinn.

□ Almennum reglum um meðferð einkamála í héraði verður beitt að öðru leyti við meðferð mála samkvæmt þessum kafla, eftir því sem þær geta átt við.

■ **85. gr.** Um málskot gilda ákvæði 1. og 2. mgr. 79. gr.

□ Kæra úrskurðar samkvæmt ákvæðum þessa kafla frestar frekari aðgerðum við nauðungarsöluna.

5. þáttur. Ýmis ákvæði.

XV. kafli. Ábyrgð á nauðungarsölu.

■ **86. gr.** Hafi gerðarbeiðandi krafist nauðungarsölu sem síðar er leitt í ljós að skilyrði skorti til ber honum að bæta allt tjón sem aðrir hafa beðið af þeim sökum.

□ Hafi nauðungarsala annars farið fram með þeim hætti að hún hafi eða gæti sætt ógildingu á sá sem hefur orðið fyrir tjóni af henni rétt til bóta úr hendi gerðarbeiðanda eftir almennum skaðabótareglum.

□ Dæma má skaðabætur skv. 1. eða 2. mgr. eftir álitum ef ljóst þykir að fjárhagslegt tjón hafi orðið en ekki er unnt að sanna fjárhæð þess.

■ **87. gr.** Þeim sem á tilkall til bóta skv. 86. gr. er heimilt að beina málsókn til heimtu þeirra að ríkinu óskipt með gerðarbeiðanda ef sá sem hafði framkvæmd nauðungarsölunnar með höndum sýndi af sér gáleysi við þá athöfn sem leiddi til tjóns.

□ Um ábyrgð héraðsdómara fer eftir sérreglum laga.

■ **88. gr.** Mál til heimtu bóta skv. 86. gr., sbr. 1. mgr. 87. gr., ber að höfða fyrir héraðsdómi áður en [sex][1)] mánuðir eru liðnir frá því sá sem hefur orðið fyrir tjóni átti þess fyrst kost að hafa kröfu sína uppi.

[1)] *L. 72/2012, 3. gr.*

XVI. kafli. Gildistaka, brottfallin lög o.fl.

■ **89. gr.** Lög þessi öðlast gildi 1. júlí 1992.

■ **90. gr.** . . .

■ **91. gr.** . . .

XVII. kafli. Ákvæði til bráðabirgða.

■ **92.–97. gr.** . . .

■ **98. gr.** Hafi lögtak verið gert í eign fyrir 1. júlí 1992 má krefjast nauðungarsölu á grundvelli þess, en lögtak verður þá talið ígildi fjárnáms skv. 1. tölul. 1. mgr. 6. gr.

□ Nú hefur skuldabréf með veðrétti í fasteign verið gefið út fyrir gildistöku laga þessara og þar er tekið fram að það megi krefjast uppboðs eða nauðungaruppboðs á veðinu til fullnustu skuldar án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms, og skal þá litið svo á að slíkt skuldabréf geymi áskilnað um heimild til nauðungarsölu skv. 2. tölul. 1. mgr. 6. gr. þótt orðalag í skuldabréfinu svari ekki til þess sem þar er mælt fyrir um.

■ **99. gr.** Nú varðveitir uppboðshaldari uppboðsandvirði við gildistöku laga þessara vegna þess að ekki hefur verið lýst tilkalli til greiðslu þess eftir reglum eldri laga, og skal þá farið með það samkvæmt ákvæðum 54. gr.

■ [**100. gr.** Frá gildistöku laga þessara ber sýslumanni að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 31. október 2009 töku ákvörðunar um byrjun 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. október 2009.

□ Verði nauðungarsölu frestað samkvæmt því sem segir í 1. mgr. skulu kröfur, aðrar en skattkröfur, sem trygging er fyrir í viðkomandi eign og tilheyra ríkinu eða stofnun eða fjármálafyrirtæki í eigu þess, aðeins bera þá vexti fram til 1. nóvember 2009 sem þær hefðu ella borið ef ekki hefði komið til vanskila á þeim.

HLÝTT GAMA

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

[1)] *L. 23/2009, 3. gr.*

[**Ákvæði til bráðabirgða.**

■ **I.** Frá gildistöku laga þessara ber sýslumanni að verða við ósk gerðarþola um að fresta fram yfir 28. febrúar 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 framhald uppboðs 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 28. febrúar 2010.

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

[1)] *L. 108/2009, 1. gr.*

■ [**II.** . . . [1)]][2)]

[1)] *L. 129/2010, 1. gr.* [2)] *L. 11/2010, 1. gr.*

■ [**III.** Fram til ársloka 2013 skal frestur til að höfða mál til heimtu bóta skv. 88. gr. vera tólf mánuðir.][1)]

[1)] *L. 72/2012, 4. gr.*

■ [**IV.** Sýslumaður skal gæta þess af sjálfsdáðum að uppboðsandvirði verði ekki ráðstafað til greiðslu kröfu ef hún er umdeild í ljósi hæstaréttardóma sem gengið hafa um lögmæti og endurreikning gengistryggðra lána.][1)]

[1)] *L. 72/2012, 4. gr.*

ELDRI ÚTGÁFA