



6. júní 2024

**Efni: Umsögn Hagsmunasamtaka heimilanna um 926. mál á 154. löggjafarþingi**

*Aðför og nauðungarsala (miðlun og form gagna, notkun fjarfundabúnaðar, birtingar o.fl.)*

Með ofangreindu frumvarpi er stefnt að því að heimila notkun stafrænna og rafrænna lausna við meðferð aðfarar- og nauðungarsölumála, einkum mála sem lúta að innheimtu peningakrafna.

Hagsmunasamtök heimilanna telja það ranga forgangsröðun að ráðist sé í slíkar breytingar án þess að fyrst hafi verið hugað almennt að endurskoðun löggjafar á sviði fullnusturéttarfars í því skyni að bæta réttarstöðu einstaklinga. Til að mynda með því að leiðrétta þá villu sem var gerð við endurskoðun réttarfarslöggjafar árið 1991 að breyta nauðungarsölu úr dómsathöfn í stjórnarsýsluathöfn. Samtökin hvetja til þess að tekið verði til athugunar að breyta lögum á þann veg að leita verði úrskurðar dómara um heimild til að fara fram á nauðungarsölu, að minnsta kosti í þeim tilvikum sem um er að ræða heimili gerðarþola. Heimilið nýtur friðhelgi samkvæmt stjórnarskrá sem á ekki að vera hægt að rjúfa með einfaldri stjórnvaldsathöfn án undangengins dómsúrskurðar. Einnig mælast samtökin til þess að í slíkum tilvikum verði sala á almennum markaði gerð að meginreglu í stað uppboðs til að hámarka söluverð eigna enda þjónar það bæði hagsmunum kröfuhafa og gerðarþola.

Samtökin eru alls ekki mótfallin innleiðingu stafrænnar málsmeðferðar, svo lengi sem réttaröryggi einstaklinga er tryggt jafn vel og við hefðbundna málsmeðferð. Málsmeðferð má ekki vera sjálfkrafa stafræn heldur aðeins með samþykki málsaðila, enda geta ekki allir nýtt sér stafrænar lausnir, svo sem vegna fötlunar eða annarra erfiðleika við notkun tæknibúnaðar.

Þegar áform um þá lagasetningu sem hér um ræðir voru birt í samráðsgátt fyrir rúmu ári síðan (mál nr. S-69/2023) kom þar fram um markmið lagasetningarinnar að áhersla væri lögð á að bæta fræðslu og leiðbeiningar til málsaðila m.a. með því að auka gagnsæi málsmeðferðarinnar. Því miður er ekkert að finna í frumvarpinu sem er til þess fallið að bæta fræðslu og leiðbeiningar til málsaðila.

Þegar drög að frumvarpi um stafræna málsmeðferð í aðfarar- og nauðungarsölumálum voru svo birt í samráðsgátt á síðasta hausti (mál nr. S-217/2023) var lagt til að birting gagna í stafrænu pósthólfi yrði fullnægjandi og gögn teldust birt þegar þau væru aðgengileg þar, án tillits til þess hvort að viðtakandi hefði í raun mótttekið þau. Hagsmunasamtök heimilanna mótmæltu þessu sérstaklega í umsögn sinni og ítrekuðu þá afstöðu sem kom fram í fyrri umsögn um áformin að málsmeðferð ætti ekki að vera sjálfkrafa stafræn. Ekki ætti að vera hægt að hefja aðgerðir sem gætu orðið til þess að gerðarþoli missi heimili sitt án hans vitundar og stafræn birting tilkynningar um slíkar aðgerðir ætti því aðeins að vera gild ef hann staðfesti móttöku hennar. Í fyrirleggjandi frumvarpi er brugðist við þessu að nokkru leyti en hér á eftir verða þó gerðar frekari athugasemdir um þetta og ýmis önnur atriði.

### Birting tilkynninga

Eins og fyrr segir hefur verið brugðist við mótmælum Hagsmunasamtaka heimilanna við fyrirkomulagi birtingar tilkynninga í stafrænu pósthólfi en þó aðeins að hluta en ekki öllu leyti. Þannig er nú lagt til í frumvarpinu að tilkynningar um útburðargerð, nauðungarsölubeiðni, framhald uppboðs og fyrirtöku vegna nauðungarsölu á almennum markaði, teljist aðeins vera réttilega birtar í stafrænu pósthólfi þegar gerðarþoli hefur staðfest móttöku þar. Þetta eru vissulega jákvæð skref og nauðsynleg til að tryggja stjórnarskrárvarin réttindi og hagsmuni gerðarþola. Samtökin telja þó ekki gengið nógu langt með því að gera aðeins kröfu um staðfestingu á móttöku tilkynningar í sumum tilfellum heldur fara fram á að það sama gildi um allar slíkar tilkynningar varðandi fullnustugerðir. Þau rök sem eru færð í greinargerð frumvarpsins fyrir því að undanskilja tilkynningar um aðfararbeiðni frá þessu vegna “víðtækra” endurupptökuheimilda standast ekki því það er torfær vegur fyrir almenna borgara og breytir engu um þau íþyngjandi áhrif sem það getur haft ef aðfarargerð fer fram.

Almennt skal gerðarbeiðandi beina greiðsluáskorun til gerðarþola með minnst fimmtán daga fyrirvara áður en krafist verður aðfarar eða nauðungarsölu til fullnustu peningakröfu. Birting slíkrar áskorunar á það sammerkt með birtingu stefnu eða ákæru í dómsmáli að marka upphaf málsmeðferðarinnar. Birting greiðsluáskorunar ein og sér hefur þannig réttaráhrif sem geta verið íþyngjandi hvort sem af aðfarargerð eða nauðungarsölu verður eða ekki. Til dæmis getur hún verið grundvöllur skráningar á vanskilaskrá og spilt lánshæfismati þess sem hún beinist að. Þess vegna er ekki síður nauðsynlegt að staðfesta þurfi móttöku greiðsluáskorunar líkt og annarra tilkynninga sem hér um ræðir. Þrátt fyrir að í frumvarpinu séu ekki lagðar til slíkar breytingar á þeim ákvæðum sem lúta að greiðsluáskorunum er óljóst hvort þær geti fallið undir ákvæði í 3. og 24. gr. frumvarpsins sem fela í sér almenna heimild til að miðla tilkynningum og “öðrum gögnum” á stafrænu eða rafrænu formi án þess að gerð sé krafa um staðfestingu á móttöku. Samtökin fara fram á að þetta verði skýrt betur og tryggt að stafræn eða rafræn birting greiðsluáskorunar verði aðeins gild ef gerðarþoli staðfestir móttöku hennar.

### Leiðbeiningar fyrir gerðarþola

Reynsla Hagsmunasamtaka heimilanna hefur því miður leitt í ljós að þrátt fyrir að sýslumönnum beri að gæta að leiðbeiningarskyldu sinni við framkvæmd fullnustugerða er það oft aðeins gert að nafninu til en ekki þannig að það sé raunverulega hjálplegt fyrir gerðarþola. Samtökin telja því ástæðu til að ráðist verði í útgáfu skriflegra og auðskiljanlegra leiðbeininga fyrir ólöglerða gerðarþola.

Sem dæmi um hversu takmarkaðar leiðbeiningar eru veittar má nefna að í tilkynningum sýslumanna til gerðarþola um nauðungarsölu kemur yfirleitt aðeins fram eftirfarandi staðlaður texti:

*Embættinu hefur borist beiðni um nauðungarsölu á eigninni [...], þinglýstri eign yðar, sem fylgir þessari tilkynningu í ljósriti. Yður tilkynnist hér með að þessi beiðni verður tekin fyrir á skrifstofu embættisins að [...], [dags.] kl. [...], að undangenginni auglýsingu, sem verður send til birtingar í Lögbirtingablaði þann [dags.].*

*Hafið þér í hyggju að greiða þá kröfu, sem kemur fram í beiðninni, eða leita samninga um hana, skal yður bent á að snúa yður til þess, sem beiðnin stafar frá.*

Þarna koma ekki fram neinar ábendingar til gerðarþola um réttarstöðu hans, úrræði sem hann getur leitað til að afstýra nauðungarsölu, möguleika á að mótmæla nauðungarsölubeiðni ef hún á ekki rétt á sér, né annað sem getur varðar mikilvæga hagsmuni hans við slíka málsmeðferð.

Það sem væri líklega brýnast að tryggja að gerðarþolar í nauðungarsölumálum fengju skýrar og góðar leiðbeiningar um er réttur þeirra til að óska þess að nauðungarsala á eigninni fari fram á almennum markaði. Þekkt eru ýmis dapurleg dæmi um að fólk hafi misst heimili sín á nauðungarsölu þar sem hæsta boð hefur verið langt undir raunverulegu virði eignar og það hafi þannig misst aleiguna. Flest bendir til þess að gerðarþolar séu almennt lítið meðvitaðir um þann möguleika að óska eftir sölu á almennum markaði og hversu mikla þýðingu það getur haft fyrir hagsmuni þeirra að fá sem hæst verð fyrir eignina þegar óhjákvæmilegt er að selja hana. Til merkis um það kom fram í svári dómsmálaráðherra við fyrirspurn á yfirstandandi þingi (þskj. 1144 - 674. mál) að á undanförunum 11 árum hefðu eignir verið seldar nauðungarsölu á almennum markaði í aðeins tæplega 0,2% tilfella en í öllum hinum á uppboði. Hagsmunasamtök heimilanna leggja því til að við birtingu tilkynninga um nauðungarsölu í stafrænu pósthólfi verði samhliða þeim komið á framfæri leiðbeiningum um þennan möguleika og gerðarþola gefinn kostur á því að óska eftir sölu á almennum markaði.

### Úrræði vegna greiðsluferfiðleika

Samkvæmt 38. gr. laga um fasteignalán til neytenda, nr. 118/2016, skal neytanda veitt færi á að óska eftir úrræðum, svo sem endurfjármögnun eða skilmálabreytingu, sem gætu leyst greiðsluferfiðleika hans, áður en lánveitandi krefst nauðungarsölu á grundvelli samnings um fasteignalán. Engu að síður kom fram í skýrslu dómsmálaráðherra um framkvæmd embætta sýslumanna á lögum um aðför og lögum um nauðungarsölu árið 2019 að ekki sé gætt sérstaklega að því hvort lánveitandi hafi fullnægt þessari skyldu áður en nauðungarsölubeiðni er send enda sé eftirlit með því í höndum Neytendastofu en ekki sýslumanna (þskj. 2076 - 995. mál 149. löggj., sjá einnig þskj. 606 - 335. mál 150. löggj. og þskj. 984 - 508. mál 150. löggj.). Hagsmunasamtök heimilanna benda því á að nauðsynlegt er að bæta úr þessu með því að kveða skýrt á um skyldu sýslumanna til að kanna sérstaklega hvort 38. gr. laga um fasteignalán hafi verið fylgt þegar þeim berst beiðni um nauðungarsölu á grundvelli samnings um fasteignalán. Enda er það nauðsynlegt til að uppfylla þjóðréttarlegar skuldbindingar Íslands þar sem ákvæðið er liður í innleiðingu á Tilskipun 2014/17/ESB samkvæmt EES-samningnum.

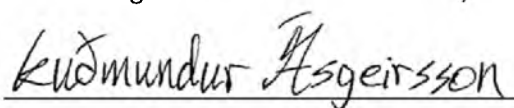
### Uppgjör miðað við markaðsverð

Samkvæmt 57. gr. laga um nauðungarsölu má kröfuhafi ekki krefja gerðarþola um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldum ef markaðsverð nauðungarsölueignar hefði nægt til greiðslu þeirra, burtséð frá því hvort fullt verð hafi fengist fyrir eignina á uppboði eða ekki. Allur gangur er þó á því hvort eftir þessu sé farið og Hagsmunasamtök heimilanna þekkja fjölmörg dæmi um að af þeim sökum hafi fólk þurft að sæta óréttmætum innheimtuaðgerðum í mörg ár eftir að nauðungarsölu var lokið. Þessu þarf að bregðast við með því að kveða skýrar á um skyldu kröfuhafa til að skila gerðarþola uppgjóri miðað við markaðsverð eignar. Ekki síst með hliðsjón af því sem áður var rakið um hversu fátíðar sölur á almennum markaði eru og í samhengi við ákvæði 28. gr. Tilskipunar 2014/17/ESB.

- 0 -

Virðingarfyllst,

f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna,



Guðmundur Ásgeirsson, varaformadur@heimilin.is